DICTAMEN U.O.C. N°41/20.-

Para : Presidencia y Consejo de Administración.

De : Abg. Rodney Alcaraz Benitez.
Dirección Operativa de Contrataciones.

Referencia : INFORME DE PRECIOS REFERENCIALES – "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA UNIDAD BÁSICA DE ATENCIÓN A LA SALUD EN LA LOCALIDAD DE ÍTA".

Lugar y fecha : Asunción, 10 de junio de 2020.-

Quien suscribe, se dirige a Ud., en carácter de titular de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución a su cargo, con el objeto de remitir el presente dictamen por el cual se establece la metodología utilizada para la elaboración de los precios de referencia.

MARCO LEGAL:

Que, se encuentra vigente la Resolución DNCP N°1890/2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03.
Conforme a lo dispuesto por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Guía para la elaboración de precios de referencia para los Organismos, Entidades y Municipalidades, en las Contrataciones reguladas por la Ley N° 2051/03; las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de dos o más de las siguientes opciones:

1. Precios ofrecidos por empresas al público en general, para el bien, obra o servicio requerido por la convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet o a través de publicaciones periodísticas, etc.
2. Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, Organismos del sector Público o Privado, Nacional o Internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado.
3. Precios adjudicados por la propia Convocante, o por otros Organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.
4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo; o

- Excepcionalmente, si por la **complejidad, especialidad o particularidad de la contratación**, no resulte posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la Convocante en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el dictamen firmado por el encargado de la UOC.

CONSIDERANDO:

Que, el art. 44 de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas" dispone: "Los procesos de Contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Que, por Memorándum DIV/ADI/N° 893/2019 de fecha 19 de Diciembre de 2019, el Dpto. de Administración de Inmuebles de la **Dirección de Inversiones** a través de la Sección Tasa y Documentaciones Inmobiliarias ha realizado la verificación y estimación del canon de arrendamiento del inmueble de referencia, aplicado por uno de los métodos para determinar el mismo, correspondiente al de la renta, definido por el valor del inmueble a una tasa de rentabilidad, el resultado obtenido es de Gs. 5.210.000 (Guaraníes Cinco millones doscientos diez mil); sin IVA Incluido, conforme a las formulaciones y procedimientos vigentes.

Que, por Memorándum DHAC/UBAS-ITA N° 055/2020 de fecha 08 de mayo de 2020 identificada como MEM-6664-2020-000014, la Unidad Básica de Atención a la Salud ITA de la Dirección de Hospitales Área Central, dependiente de la Gerencia de Salud solicitó la **Locación de inmueble determinado para la Unidad Básica de Atención a la Salud de Itá** y manifiesta lo siguiente: "Informamos que se remitió la Carta de Oferta presentada por el actual dueño del inmueble, Señor Cirilo Ibañez con C.I. 919.470 de fecha 24 de enero de 2020,

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Dirección Operativa de Contrataciones
I.P.S.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
David A. Capdevila, Jefe
Unidad de Control y Verif. de Precios
Dirección Operativa de Contrataciones

donde solicita el monto de Gs. 8.500.000 (Guaraníes Ocho millones quinientos mil), el mismo explica que tiene conocimiento del precio referencial de la Sección Tasaciones que es la suma de Gs. 5.210.000, pero como propietario solicita el 20% más por encima del precio de referencia, según nota del dueño que se adjunta. Aclaro que no he solicitado ningún aumento del precio del canon de locación de referencia. El aumento se refleja en la solicitud de la carta de oferta del propietario del Inmueble". Que, la solicitud se realiza para la contratación por el plazo de **24 (veinte y cuatro) meses** contados a partir de la suscripción del contrato.

Por lo tanto, la Dirección de Hospitales Área Central ha solicitado el llamado a Licitación de Locación de Inmueble Determinado para la Unidad Básica de Atención a la Salud de Itá, con Finca Nº 1568 y con Cuenta Corriente Catastral N° 27-0020-04, propiedad del Sr. Cirilo Ibáñez con C.I N° 919.470, debido a que el mismo cuenta con todas las condiciones edilicias y estructurales acorde a las necesidades actuales para el funcionamiento de un Puesto Sanitario.

Conforme al avaluó del canon del inmueble por el Departamento de Administración de Inmuebles el costo mensual es de Gs. 5.210.000 sin IVA (Guaraníes cinco millones doscientos diez mil sin IVA), con una vigencia de **24 (veinte y cuatro) meses**.

Por Nota de fecha 22 de mayo de 2020, el Sr. Cirilo Ibáñez presenta su carta oferta por un valor de Gs. 5.470.500 (IVA Incluido), ajustándose al estudio e informe de la Sección de Tasaciones de la Dirección de Inversiones.

El monto total proyectado para **la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD BÁSICA DE ATENCIÓN A LA SALUD DE ITÁ,** asciende al monto de Gs. 5.470.500 (IVA Incluido), en carácter mensual, lo que en 24 meses seria un total de Gs. 131.292.000.- (Guaraníes Ciento treinta y un millones doscientos noventa y dos mil).

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Daniel A. Cardozo Tejera
Unidad de Control y Verif. del Precio
Dirección Operativa de Contrataciones

LOCACION DE INMUEBLE - UBAS ITA

CARTA OFERTA	PRCIO UNITARIO	IVA 5%	TOTAL UNIT	CANT. EN MESES	TOTAL
Sr. Cirilo Ibañez	5.210.000	260.500	5.470.500	24	131.292.000

En este caso teniendo en cuenta lo aportado por la unidad solicitante prestando especial atención al objeto del llamado que debido a su naturaleza; la cual implica la particularidad de la contratación, hemos analizado los argumentos expuestos por dicha unidad y buscando el cumplimiento del objetivo perseguido, puede decirse que la misma ha expuesto los fundamentos que justifican la necesidad de contar con el funcionamiento del nosocomio en pos de brindar asistencia a los asegurados del IPS

Por lo expuesto se remite el presente dictamen, considerando haber cumplido con las instrucciones de la DNCP, anexando toda la documentación respaldatoria del proceso de elaboración de precios de referencia, como así también las planillas correspondientes.

Atentamente.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Rodney S. Alcaraz
Director
Dirección Operativa de Contrataciones

Abg. Rodney Alcaraz
Director
Dirección Operativa de Contrataciones

Itá, 22 de Mayo de 2020.

Señor:
Abog. Andrés Gubetich Mojoli
Presidente del Consejo de Administración del Instituto de Previsión Social.
PRESENTE:

Me dirijo a usted y por su intermedio donde corresponda a fin de presentar nuevamente mi Carta de Oferta, respecto al Alquiler de mi inmueble ubicado en la Dirección Gral. Caballero N°1412 e/ Gral. Díaz Y Pte. Franco, en el cual se encuentra ubicado en el establecimiento de la Unidad Básica de Atención a la Salud de Itá del Instituto de Previsión Social.

Dando cumplimiento a lo solicitado por el la máxima autoridad en sesión N° 037/20 de fecha 19 de mayo del año en curso, en la cual solicita a la Direccion de Hospitales Área Central la renegociación del canon de alquiler elevado anteriormente a la Instituto de Previsión Social; por consiguiente, el canon de Alquiler Ofertado es la suma de Gs.5 .470.500, IVA incluido (Guaraníes Cinco millones cuatrocientos setenta mil quinientos).

Asimismo, antes de proceder a los trámites administrativos solicito una entrevista con el Presidente del Consejo de Administración a fin dialogar respecto a los meses en la cual la UBAS de Ita se encuentra sin contrato de locación y el proceso administrativo a seguir para abonar la deuda de 15 meses de canon de alquiler.

Sin otro particular, me despido atentamente.

Sr. Cirilo Ibáñez.
C.I.N° 919.470.
(0981) 416 247.-

Escaneado con CamScanner

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

000089

AS/26/11/2019

INFORME DE VERIFICACIÓN DE INMUEBLE Y CANON DE ARRENDAMIENTO

Propietario: Américo Luis Fretes Ortellado

Ubicación: Calle Gral. Caballero c/ Ruta I-Ciudad de Ita, Dpto. Central.

Cta.Cte.Ctral.N°: 27-0020-04

Finca N°: 1.568

Sup.de terreno: 1.120 m2

Uso del Inmueble: Unidad Básica de Atención a la Salud de Ita (UBAS) IPS

Estado de conservación: Bueno.

UBICACION

DESCRIPCION

TERRENO

El terreno tiene una conformación geomé.rica regular con 1.120 m2de superficie, presenta una topografía de apariencia plana sobre elevado con respecto a la calle Gral. Caballero, con abundante vegetación en el patio posterior. Cuenta con cerramiento perimetral de muralla de ladrillos, ubicada a unos 30 m aproximadamente de la Ruta I, sobre calle asfaltada de fácil acceso.

Mariali Schreiber Vaccaro

000038

Se encuentra implantado en una zona de carácter heterogéneo, en su mayoría viviendas y comercios cuenta con los servicios de ANDE, COPACO, ESSAP, transporte público en puerta y recolección de basura.

EDIFICACIÓN

Bloque 1.Vivienda antigua (fachada italianizante).

Cuenta con una construcción de aproximadamente 210m2 con cerramiento vertical de ladrillos comunes con interior revocado y pintado al látex, con piso cerámico, marcos y puertas de madera y ventanas con marcos de madera y hojas de blindex, con techo cerámico con tejas, tejuelitas y tirantes sobre el cual se colocaron chapas de zinc, con cielorraso de PVC en color blanco. Posee instalación eléctrica, agua corriente, desagüe cloacal con pozo ciego, ventiladores de techo, aire acondicionado, telefonía interna IP, red de Intranet.

En esta construcción más antigua la distribución interior es de la siguiente manera:

- Acceso principal
- Enfermería y sala de procedimientos (Electrocardiograma)
- Consultorio de Ginecología, Clínica Médica y Pediatría.
- Vacunatorio.
- Baños femenino y masculino: azulejos decorados y piso cerámico, inodoro con cisterna alta, lavatorio con espejo, porta rollo, jabonera.
- Área de Admisión con zona de baños para funcionarios y kitchenette.
- Área de Farmacia y Depósito de medicamentos.

Bloque 2.Área ampliada (Sala de Espera).

Esta ampliación tiene aproximadamente un área de 64m2, es una construcción con cerramiento vertical de ladrillos comunes con interior revocado y pintado al látex, con piso cerámico, marcos, puertas y ventanas con marcos de perfil metálico y hojas de blindex, con techo metálico y terminación de cielorraso de PVC de color blanco, piso cerámico de 40x40. También se observan pilares de hormigón el cual soporta el peso del techo. Posee instalación eléctrica, agua corriente, desagüe cloacal con pozo ciego, ventiladores de techo, aire acondicionado, telefonía interna IP, red de Intranet, sistema de llamado por monitores. Esta construcción cuenta con aproximadamente 4 años de antigüedad.

Marcelo Schreiber Vaccaro

000023

000087

La distribución interior es de la siguiente manera:

- Sala de espera, equipado con 40 sillas de espera para la comodidad de los asegurados.

Bloque3.Administrativo:

Esta ampliación tiene aproximadamente un área de 48m2, es una construcción en donde se encuentran funcionando la oficina del Director, la oficina de la Administración y R.R.H.H., así como un depósito de medicamentos. Posee cerramiento vertical de ladrillos comunes con interior revocado y pintado al látex, con piso cerámico, marcos y puertas de madera y ventanas con marcos de madera y hojas de blindex, con techo cerámico con tejas, tejuelitas y tirantes sobre el cual se colocaron chapas de zinc, con cielorraso de PVC en color blanco. Posee instalación eléctrica, agua corriente, desagüe cloacal con pozo ciego, ventiladores de techo, aire acondicionado, telefonía interna IP, red de Intranet. Esta construcción cuenta con aproximadamente 4 años de antiguedad.

Patio. Área de Juegos.

Parque Ecológico destinado para los niños que acuden al servicio. Espacio de aprendizaje y recreación, para sensibilizar e incentivar el reciclaje de los residuos sólidos urbanos.

Parque: 300m2

Para su construcción se utilizaron aproximadamente:

200 neumáticos

300 botellas plásticas de 2 L.

100 envases de tetrapack

5 planchas de pallets.

Patio revestido de piedra triturada.

Este proyecto estuvo a cargo de Itaipu, a través de su Programa de Educación Ambiental, bajo la Dirección de Coordinación Ejecutiva.

Maridie Schreiber Vaccaro

000040

000086

ESTIMACION DE VALOR DEL INMUEBLE

VALOR DE TERRENO

Para la valoración se tomó referencia de los precios de los inmuebles situados en la zona obtenidos insitu, utilizando el método comparativo directo de valor de mercado a fin de determinar el valor del terreno.

VALOR EDIFICADO

Para la valoración de la vivienda se consideró la edad de la construcción en el bloque más antiguo, y de los bloques ampliados con una antigüedad de 4 años, así como el estado de conservación para su depreciación física, por medio de la Tabla de Ross-Heidecke.

Este criterio considera simultáneamente el factor de depreciación determinado por la edad aparente y el estado de conservación de la construcción

El costo de reposición depreciado o VALOR ACTUAL (VA) corresponde al Valor de Reposición (VR) menos la Depreciación (D):

VA = VR - D

D = 1 – K,

K = % de depreciación que se obtiene en la Tabla De Ross-Heidecke.

Se consideró conforme a la Revista de la Construcción Mandu´a, del mes de noviembre de 2019, como valor de reposición unitario(VR) es de Gs/m2. 2.149.327

AVALUACIÓN

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	FACTOR DE DEPRECIACION	VALOR TOTAL GS.
1	TERRENO	M2	1120	460.000		515.200.000
2	EDIFICACIÓN					
2.1	BLOQUE 1	M2	210	2.149.327	0,39	176.029.881
2.2	BLOQUE 2	M2	64	1.800.000		115.200.000
2.3	BLOQUE3	M2	48	1.800.000		86.400.000
3	VALOR TOTAL					892.829.881

Marielis Schreiber Vaccaro

000041

000085

ESTIMACIÓN DE CANON DE ALQUILER POR EL MÉTODO DE LA RENTA.

CA = VT x TR. %

CA= 892.829.881/12*7%=5.208.174 Gs.

Canon final por redondeo = 5.210.000Gs.

SON GUARANÍES: CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL.

Se eleva informe a consideración.

Atte.

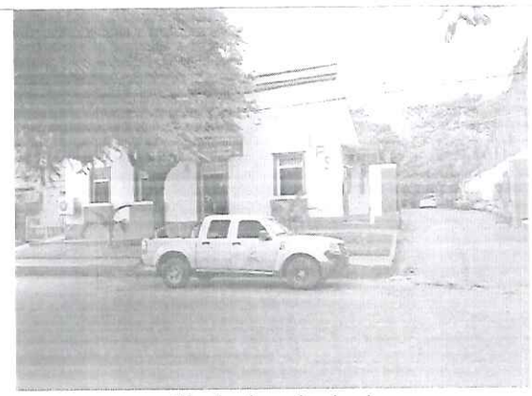
Marialis Schreiber Vaccaro

ANEXO

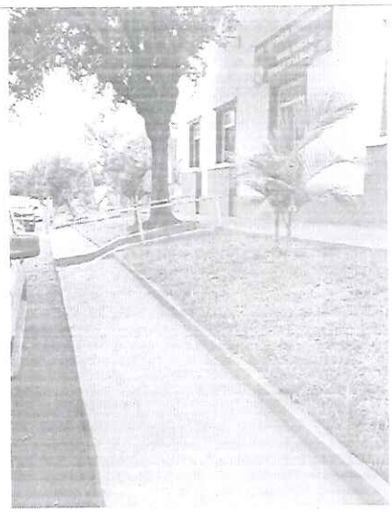
MUESTRAS COMPARATIVAS DE LA ZONA							
ITEM	DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	OFRECIDO EN:	SUPERFICIE TRRENO	SUPERFICIE EDIFICADA	VALOR TOTAL	TELEFEFONO DE CONTACTO
1	TERRENO	A 200 M DE ACCESO SUR Y 7 KM DEL CENTRO DE ITA	VENTA	3 HAS	0	380.000.000	0984 309-220
2	TERRENO	SOBRE RUTA ITA ZONA METALURGICA VERA P/CARTEL PUBLICITARIO O PLAYA DE AUTOS	ALQUILER	360M2	0	2.000.000	0981 950-770
3	TERRENO	FRACCION LAS PIEDRAS ITA A 200M DE LA RUTA LAS PIEDRAS Y POCOS MINUTOS DE RUTA ITA	VENTA	962	0	120.000.000	0984 723-253
4	TERRENO	A 100 M DE LA RUTA 1 ESPECIAL PARA COMERCIO O DUPLEX	VENTA	400M2	0	200.000.000	0981 696-708
5	CASA	EN EL CENTRO DE ITA Y A DOS CUADRAS DE LA RUTA 1 DETRÁS DE LA CANCHA DEL CLUB OLIMPIA	VENTA	515	180M2	200.000.000	0971907905 0984 897980
6	DEPOSITO TINGLADO	A PASOS DE RUTA 1 Y a 5 MIN DEL CENTRO DE ITA	VENTA	1080M2	360M2	595.000.000	0981 344-833 3288696
			ALQUILER			4.500.000	
7	LOCAL COMERCIAL	CENTRO DE ITA A DOS CUADRAS DE UBAS IPS	ALQUILER	50M2	50M2	1.500.000	0972126110
8	CASA	CUENTA CON SALA, COMEDOR, COCINA AMOBLADA,LAVADERO BAJO TECHO, 5 DORMITORIOS, 2 EN SUITE 3 BAÑOS ESCALERTA ALFOMBRADA, ESTACIONAMIENTO PISCINA, LOCAL COMERCIAL GASTRONOMICO DE 240 M2 CON SALON GRANDE 2 BAÑOS	VENTA	614	740	550000000 USD	0994653770 0213281173/4
			ALQUILA			10.000.000	
9	TERRENO CON VIVIENDA	A 200M DE LA RUTA 1 KM 34,5 SOBRE ASFALTO	VENTA	7260M2		650.000.000	0984 570824

Marialis Schreiber Vaccaro

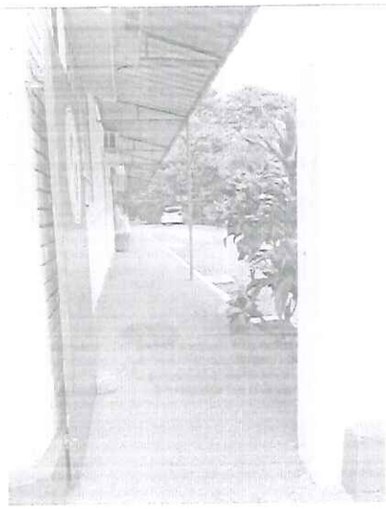
000042



Fachada principal

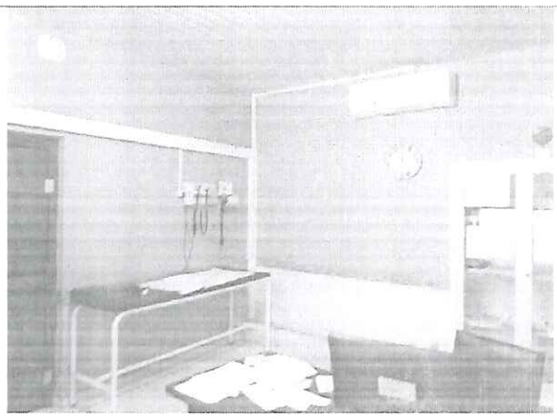


Vereda y jardinería

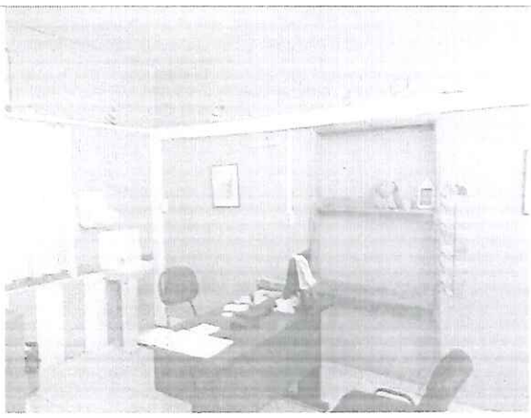


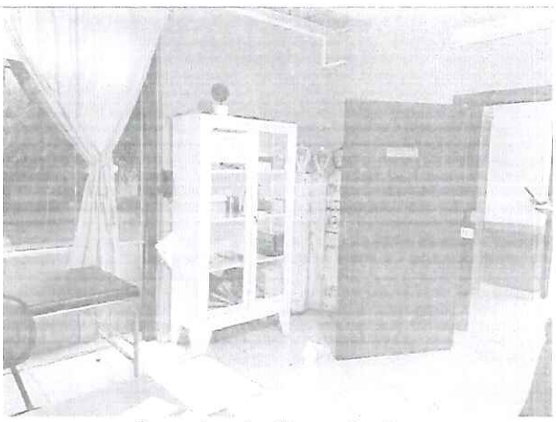
Acceso de servicio

Marialis Schreiber Vaccaro

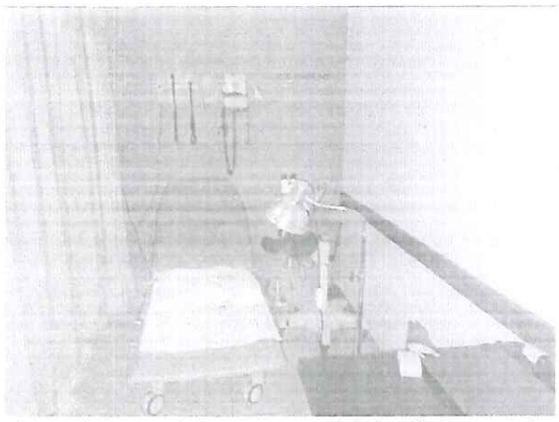


Consultorio Pediátrico





Consultorio Ginecologico



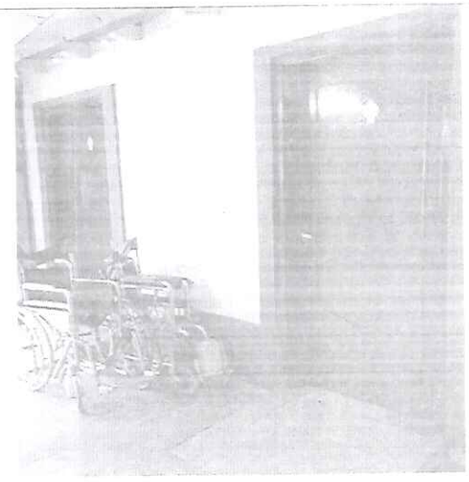
Area de toma de muestras – PAP y Colposcopia

Consultorio de Clinica Medica

Mariella Schreiber Vaccaro

Area de enfermeria

Area de procedimientos - Electrocardiograma

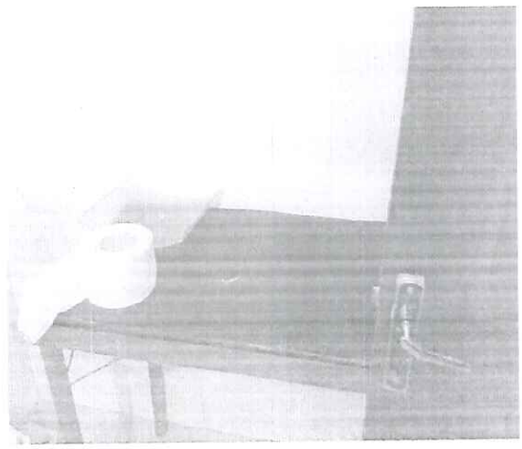


Baños diferenciados – Masculino/Femenino

Equipamiento de baño

Natalis Schreiber Vaccaro

Revestimiento de Azulejos - Portarrollos



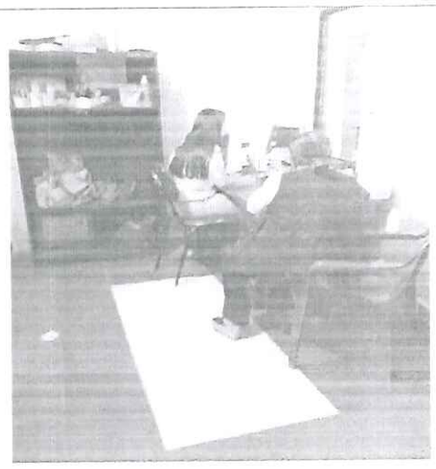
Cambiador para niños.

Admision - Sector de Farmacia

Area de Sala de Espera

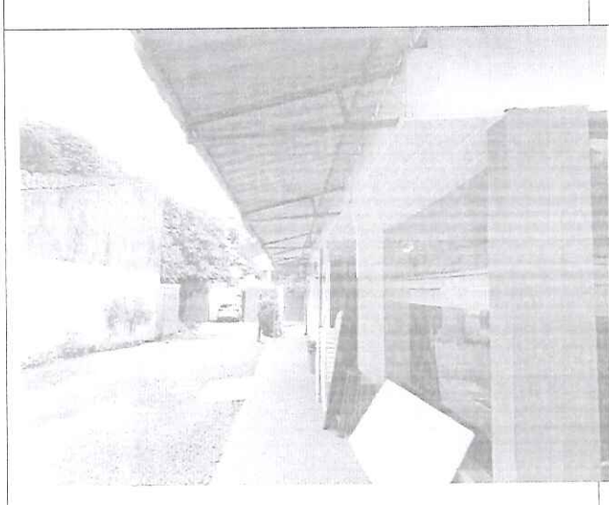
Marialis Schreiber Vaccaro

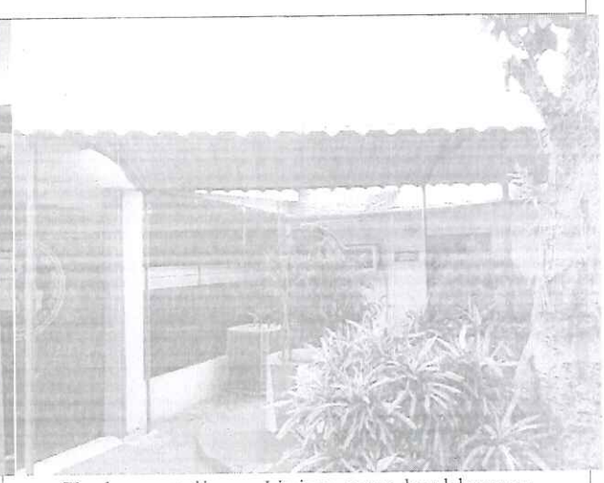
000046



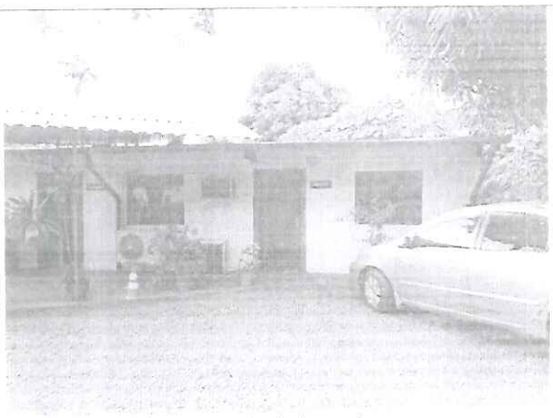
Sala de Admision

Baño de funcionarios





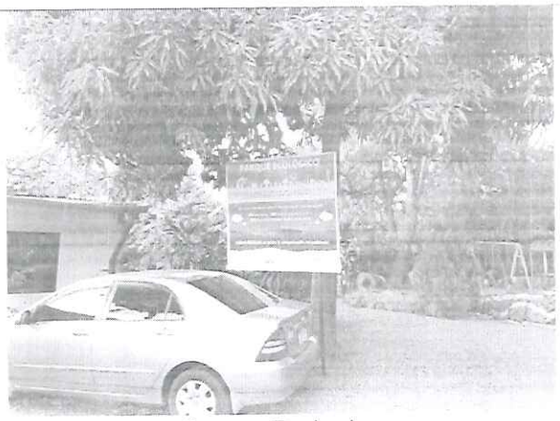
Techo metalico – Union entre los bloques



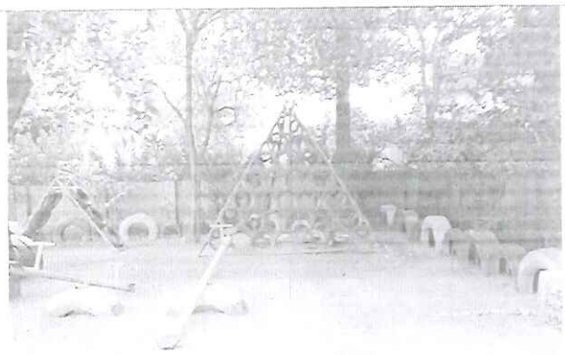
Area administrativa

Estacionamiento Adm.con techo de chapa

Marcelo Schreiber Vaccaro



Parque Ecologico



Equip. con elementos reciclados

Parque infantil

Caseta de residuos comunes y patologicos

Mariolis Schreiber Yaccaro