Asunción, 27 de abril de 2022.-

Referencia: Justificación precio referencial

ANEXO AL DICTAMEN CGR/DOC N° 17/2022
Señor
Pablo Seitz Ortiz. Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Me dirijo a usted, en ocasión de poner a su conocimiento que la Dirección Operativa de Contrataciones de la Contraloría General de la República, se halla abocada a realizar el llamado para *"Locación de Inmueble Determinado"* previsto en el Programa Anual de Contrataciones 2022, con ID N° 409.129.

Antecedentes para cálculo de precio referencial

Conforme la Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 27/04/2022 se procede a elaborar el análisis para la estimación de precio referencial a ser aplicado en el llamado denominado *"Locación de Inmueble Determinado"*.

El llamado consta de un ítem y el sistema de adjudicación deberá ser por el total. Para la obtención de precios referenciales se efectuaron los siguientes pasos:

1. Selección de inmueble por parte del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Dirección de Logística y de la Dirección General de Administración y Finanzas.
2. Nota remitida por la Sra. María Eugenia Garcia Sienra.
3. Búsqueda de presupuestos de inmuebles similares de la zona.
4. Análisis de precios obtenidos.
5. Recopilación de referencias

A continuación, se describe el detalle de las actividades por cada uno de los pasos citados:

1. Nota remitida por la Sra. María Eugenia Garcia Sienra.

El Departamento de Servicios Generales, mediante el Memorándum CGR/DOC N° 023/2022 de fecha 16 de marzo de 2023, comunica a la Dirección Operativa de Contrataciones que el inmueble propiedad de la Sra. María Eugenia Garcia Sienra cuenta con una *"...ubicación inmejorable con relación a la distancia de la sede central de la institución, encontrándose frente mismo, teniendo en cuenta la necesidad de cercanía máxima de la residencia a alquilar, por las múltiples gestiones que se deben realizar entre la sede central y la mencionada residencia", informando además que el inmueble "cuenta con la capacidad, características y superficie necesarias para albergar a todas las*

dependencias, con sus funcionarios y equipamientos necesarios, para llevar a cabo las actividades que allí se realizan", esto considerando que en dicho inmueble *"...ya se encuentran funcionando varias dependencias de la institución desde hace varios año, en cuyo marco se llevaron a cabo adecuaciones eléctricas y de refrigeración a fin de proporcionar comodidad a las actividades y acondicionar a las funcione que se llevan a cabo en la institución. Por tanto, el inmueble cuenta con todas la características necesarias que hacen que sea inmejorable para satisfacer las necesidades de la Contraloría General"*.

En atención a lo expuesto, la Dirección Operativa de Contrataciones remitió la Nota CGR/DOC N° 65/22 de fecha 24/03/22 a la Sra. María Eugenia Garcia Sienra, solicitando su conformidad para el inicio de gestiones para el alquiler de su inmueble y solicita que le indique el monto mensual que estará requiriendo como canon mensual, remitiendo la misma, nota en fecha 27/03/2022 a través de la cual otorga su conformidad para iniciar los trámites pertinentes para el alquiler del inmueble de su propiedad, situado en la calle Austria N° 1880, entre Viena y Bélgica, por un canon mensual de Guaraníes ocho millones doscientos cincuenta mil (G.8.250.000.

Al respecto, por Nota CGR/DOC N° 89/22 de fecha 08 de abril de 2022, la Dirección Operativa de Contrataciones solicitó a la Sra. María Eugenia Garcia Sienra la disminución del monto del canon mensual requerido en atención al resultado del relevamiento del valor del canon mensual de la zona.

En respuesta, por Nota de fecha 11 de abril de 2022, la Sra. María Eugenia Garcia Sienra, disminuye el monto del canon mensual requerido en Guaraníes siete millones trescientos cincuenta mil (G.7.350.000) más el impuesto al valor agregado pertinente.

Posteriormente, la Dirección Operativa de Contrataciones, por Nota CGR/DOC N° 106/22 comunica a la Sra. María Eugenia Garcia Sienra que se dará continuidad a los trámites necesarios para la locación del inmueble considerando que el monto requerido en la última nota, se ajusta a los precios de la zona, en atención a un nuevo relevamiento de información sobre otros inmuebles propuestos en alquiler por la zona donde se encuentra ubicada la Contraloría General de la República, similares al de su propiedad.

2- Búsqueda de precios de inmuebles de la zona

Vista la necesidad de contar con otros precios que demuestren que el precio solicitado como canon mensual se ajusta a los de la zona, se toma en consideración las propuestas de alquileres publicados en páginas públicas de internet, las que se citan a continuación:

1) Info casas: infocasas.com.py
2) Clasipar.com: clasipar.com.py

Al respecto se menciona que esta DOC recibe en fecha 03/12/21, el Memorando DGAF/DL/DSG N° 023/22 en el cual se pone a conocimiento dos precios obtenidos entre ambas páginas, de cuya verificación resultó que uno de ellos no brindaba mayores detalles que permitan determinar que el inmueble tenga características similares a las EETT solicitadas, por tanto, se consideró solamente uno de ellos.

Es así, que ésta Dirección Operativa de Contrataciones procedió a la búsqueda de nuevas ofertas en las páginas señaladas precedentemente, siendo considerados los inmuebles con dimensiones similares, así como las que contaban como mínimo de 3 (tres) habitaciones, como lo ofrecido en el inmueble de la Sra. María Eugenia Garcia Sienra, el cual fue obtenido con la última búsqueda efectuada en fecha 26/04/2022.

Por lo anteriormente expuesto, serán utilizados los precios remitidos por la Dirección de Servicios Generales dependiente de la Dirección de Logística y de Dirección General de Administración y Finanzas y los obtenidos por la Dirección Operativa de Contrataciones de páginas de internet públicas, todos los cuales pueden ser observados en el cuadro que se encuentra también como Anexo al Dictamen CGR/DOC N° 17/2022

3- Análisis de precios obtenidos:

De acuerdo con lo anteriormente detallado, se consideró conveniente mediante un criterio de razonabilidad, utilizar el promedio de todos precios obtenidos de las páginas de internet, con el objeto de verificar que el precio ofertado por la Sra. María Eugenia Garcia Sienra se encuentre ajustado a los precios requeridos en la zona, siendo entonces éste último (el de la Sra. María Eugenia Garcia Sienra), excluido del cálculo para el precio referencial de la zona, por lo tanto, el precio unitario referencial del ítem será:

1	2	3	4	5	7	8
N° Ítem*	**Código Catalogo***	**Descripción del Servicio***	**Unidad de Medida***	**Cantidad ***	**Precio Unitario (Iva incluido)**	**Precio Total (Iva incluido)**
1	***80131502-001***	**Alquiler de Inmueble**	***Mes***	***23***	***G.8.025.000***	**G.184.575.000**

<u>Observación</u>: Los precios a los que se llegó son referenciales, es decir sirven al solo efecto de determinar un presupuesto (una presunción de lo que podría costar el alquiler de un inmueble por la zona en donde se sitúa la Contraloría General de la República y el inmueble que se pretende alquilar), sin embargo, son los competidores (oferentes) quienes finalmente determinan el precio en función a sus propios costos, mercado, competitividad y margen de utilidades, no así la convocante. También es necesario mencionar que los precios de mercado son dinámicos al igual que el dólar, por lo tanto, pueden variar

constantemente en función a las condiciones económicas no solo del país, sino también de la región.

4- Referencias

- Impresiones Remitidas de anuncios varios publicados en páginas públicas de internet.
- Notas de la Sra. María Eugenia Garcia Sienra.
- Notas CGR/DOC N° 89 Y 106/22

Por lo brevemente expuesto, esta Dirección en su carácter de Unidad Operativa de Contrataciones (UOC), luego de verificar y analizar la metodología aplicada, considera que se hallan reunidas las condiciones a fin de que el proceso de selección de inmueble determinado se difunda a través del Sistema de Información de las Contrataciones Públicas (SICP).

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle atentamente.

Abg. Teresa Wagner, Directora
Dirección Operativa de Contrataciones