Asunción, 24 de mayo del 2019.-
Ref: *Locación de Inmueble.*

DICTAMEN CGR/DOC/DC Nº 002/2019.

Señor
Dr. Camilo Daniel Benítez Aldana.
Contralor General de la República

Nos dirigimos a Usted, con relación a la Locación de Inmuebles para Oficinas de la Contraloría General, previsto en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) Ejercicio 2019, aprobado por Resolución N° 101 del 27 de febrero de 2019, con ID N° 362625, para manifestar lo siguiente:

- **Antecedentes.**

➢ Memorandum DGAF/DL N°17/2019 de la Dirección de Logística.
➢ Nota CGR/DOC N° 38/2019 de fecha 16/04/2019, remitida a la firma Universo de Créditos y Consumo S.A, para la locación del inmueble.
➢ Nota de fecha 03/05/2019, de empresa Universo de Créditos y Consumo S.A, informando del incremento para el pago mensual de la locación en G. 36.300.000.- (Guaraníes treinta y seis millones trescientos mil), pagaderos por mes vencido entre el uno y el cinco de cada mes siguiente.
➢ Resolución DNCP N° 1494/18, por la cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el Artículo 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012. En el Artículo 4° de la Resolución citada con anterioridad, se establece:

a. *La expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.....*
b. *La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.....*

- **Consideraciones:**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de locación del inmueble ubicado sobre la calle Austria Nº 1895 e/ Viena y Bélgica de esta capital, individualizado como Finca N° 7506, 7507, 7508, 7509, 7510 y Cuenta Corriente Catastral N° 14-0190-62/63/64/65/66, teniendo en cuenta el Memorandum DGAF/DL N°17/2019 emitido por la Dirección de Logística en su carácter de Administrador del Contrato.

Al respecto, en base a los informes y datos proporcionados en el memorándum mencionado y a las verificaciones llevadas a cabo, ésta se halla debidamente justificada en razón a los siguientes puntos:

1. La CGR no cuenta con local propio para dichas oficinas.
2. En el inmueble funcionan operativamente las oficinas de la Dirección General de Control de Declaraciones Juradas de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos, y Doble Remuneración de los Funcionarios y Empleados Públicos, además de la Dirección de Sumarios dependiente de la Dirección General de Asuntos Jurídicos.
3. El inmueble, cuenta con infraestructura edilicia e instalaciones de equipos como ser (equipo de aire acondicionado, central telefónica con varias extensiones, intercomunicador, portón eléctrico con acceso a control remoto) en buen estado de conservación y aptas para oficinas, otorgando seguridad a las personas que se encuentran desempeñando funciones laborales, en consideración al espacio físico y calidad utilizada en los materiales de construcción, además de contar con un amplio estacionamiento para 30(treinta) vehículos.
4. Cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono.
5. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador.
6. No existe en la zona, próximo a la sede central de la CGR, otro local que posea la infraestructura, acorde con la imagen institucional, funcionamiento y seguridad.
7. Es accesible a todos los usuarios de los servicios prestados por la citada repartición y a pasos de las demás oficinas, lo que resulta apropiado y beneficioso tanto para los funcionarios como para clientes internos y externos. Además, el local está plenamente identificado por los Usuarios como sede de la CGR.
8. El precio de la oferta, en consideración a la ubicación, la superficie de las dependencias, así como las instalaciones con que cuenta la propiedad, se encuentra enmarcado dentro de los precios considerados razonables para la zona.

Cabe mencionar que el Artículo 44'\- Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 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*"

- **ANALISIS DEL COSTO – BENEFICIO**

Con el propósito de analizar la factibilidad de la adquisición del mencionado inmueble contra la posibilidad de seguir alquilando, en el año 2016, se solicitó a la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat - SENAVITAT, la avaluación correspondiente, resultando lo siguiente:

INSTITUCION	VALOR SEGÚN TASACION en Gs.
Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat - SENAVITAT	G.9.390.572.000.-(Guaraníes nueve mil trescientos noventa millones quinientos setenta y dos mil
El precio solicitado por el propietario fue de US 2.000.000.- (Dos millones de Dólares)	

En el presente ejercicio fiscal, la Contraloría General de la Republica no cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar la adquisición de inmueble, como el que se necesita arrendar, para su local propio.

Atendiendo a esa razón, Alquilar es la opción favorable a los intereses de la Institución ya que el precio de locación se ajusta a los precios de mercado actual, considerando que la ubicación es privilegiada. Que, la erogación emergente esta prevista en el Presupuesto General de la Nación 2019 para la CGR.

Por tanto, esta Dirección Operativa de Contrataciones, recomienda realizar el llamado y posterior al debido proceso, la suscripción del Contrato de Alquiler, bajo la modalidad de Locación de Inmueble Determinado y así realizar el procedimiento por la mencionada vía.

Por lo expuesto precedentemente, se sugiere ***autorizar vía Resolución, el llamado para Locación de Inmueble Determinado,*** previsto en el PAC Nº 11/2019, ID N° 362.625, aprobado por Resolución C.G.R. Nº 101/19.

Atentamente.

ARQ. LILIAN GONZÁLEZ
Jefa
Dpto. de Convocatorias

ABG. TERESA WAGNER
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones