Asunción, 01 de febrero de 2021

Ref.: Renovación de Locación de Inmueble.

DICTAMEN CGR/DOC Nº 01 /2021.

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, ubicado sobre la calle Austria N° 1.899 c/ Bélgica e individualizado como Finca N° 13.934 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-0190-60, para manifestar lo siguiente:

- **Antecedentes.**

➢ Memorándum CGR/DOC _TW N° 07/2021 de fecha de 06 de enero de 2021 por el cual Dirección Operativa de Contrataciones, solicita a la Dirección General de Administración y Finanzas, en su carácter de administrador de Contrato, informe si el Inmueble es el único que puede satisfacer las necesidades de la Institución, teniendo en cuenta para el efecto, el destino, capacidad y características del Inmueble, a los efectos de incluir ésta información en el presente Dictamen, conforme lo establece el Art. 4° de la Resolución DNCP N° 1494/18.

➢ Memorándum DGAF/DL/DSG N° 002/2021 de fecha 18 de enero de 2021 del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas, mediante el cual informa que *" la ubicación del inmueble es inmejorable en relación a la distancia de la sede central de la institución, encontrándose inmediatamente adyacente a las múltiples gestiones que se debe realizar entre la sede central y la mencionada residencia. Cuenta además 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 ahí se realizan". En ese sentido, se debe recordar que en dicha residencia ya se encuentran funcionando varias dependencias de la institución desde hace varios años, en cuyo marco se llevaron a cabo adecuaciones eléctricas y de refrigeración a fin de proporcionar comodidad a las actividades y acondicionar a las funciones que se llevan a cabo en la institución. Por lo tanto, el inmueble cuenta con todas las características necesarias que hacen que sea inmejorable para satisfacer las necesidades de la Contraloría General".*

➢ Nota CGR/DOC N° 01 de fecha 06 de enero de 2021, remitida a la Señora MARIA VERONICA TATTON GOMEZ, reiterada por Nota CGR DOC N° 04 de fecha 27 de enero de 2021, por la cual la Dirección Operativa de Contrataciones solicita la remisión, vía nota, de su conformidad para iniciar los trámites pertinentes para la locación del inmueble de su propiedad.

➢ Correo electrónico de fecha 28 de enero de 2021, por la cual la Señora MARIA VERONICA TATTON GOMEZ. comunica la intención de locación del inmueble de su propiedad, "*bajo las mismas condiciones que ya estábamos*".

➢ Resolución CGR N°100/2019 de fecha 25 de febrero de 2019, por la cual se autoriza la renovación del Contrato N° 04/17 celebrado con la Señora María Verónica Tatton, para la locación de inmueble determinado, destinado a la Contraloría General de la República, por un monto mensual de guaraníes doce millones quinientos mil (G.12.500.000), incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

➢ El Contrato N° 01/2019 que estableció un monto mensual de alquiler de guaraníes doce millones quinientos mil (G. 12.500.000).

➢ Según consta en el Impuesto Inmobiliario del inmueble, la propiedad ésta conformada por Lotes con las siguientes superficies:

Cta. Cte. Ctral	Construido m2	Terreno m2
14-0190-60	303,40	962
TOTALES:	**303.40**	**962**

- De las averiguaciones realizadas a inmuebles similares de la zona, en la página CLASIPAR, específicamente en el enlace: https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/casas/alquilo-exclusiva-casa-zona-ycua-sati-sobre-austria-1241980 se observa el ofrecimiento de alquiler un inmueble, con una superficie de terreno de 532 m2 y de construcción de 400 m2, por un monto mensual de Dólares Americanos tres mil (USS 3.000) que por el cambio de Guaraníes seis mil novecientos (G.6.900) equivalen a Guaraníes veinte millones setecientos mil (G.20.600.000).

- **Consideraciones:**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de la locación del inmueble ubicado sobre la calle Austria N° 1.899 c/ Bélgica e individualizado como Finca N° 13.934 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-0190-60, distrito La Recoleta, de la Ciudad de Asunción, teniendo en cuenta además el Memorándum DGAF/DL/DSG N° 002/2021 de fecha 18 de enero de 2021 del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas, en su carácter de Administrador del Contrato, así como todos los antecedentes mencionados precedentemente.

Al respecto, en base a los informes y datos proporcionados en el Memorándum mencionado, así como en el Memorándum DGAF N° 05/2021 de fecha 19 de enero de 2021, ésta se halla debidamente justificada en razón a los siguientes puntos:

1. La ubicación del inmueble es inmejorable en relación a la distancia de la sede central de la institución;
2. Cuenta además 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 ahí se realizan.
3. Cuenta con las instalaciones apropiadas: equipos de aire acondicionado en todos los ambientes, central telefónica con varias extensiones, intercomunicador, portón eléctrico con acceso a control remoto, estacionamiento para 4(cuatro) vehículos.
4. En el mismo ya se encuentran funcionando varias dependencias de la institución desde hace varios años, en cuyo marco se llevaron a cabo adecuaciones eléctricas y de refrigeración a fin de proporcionar comodidad a las actividades y acondicionar a las funciones que se llevan a cabo en la institución.

El precio de la oferta, en consideración a la ubicación, la superficie del terreno y de la construcción, así como las dependencias y las instalaciones con que cuenta la propiedad, se encuentra enmarcado dentro de los precios considerados razonables para la zona.

En el presente ejercicio fiscal, la Contraloría General de la Republica no cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar la adquisición de inmueble, con las características técnicas del inmueble que se necesita arrendar.

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 las características técnicas del inmueble, que satisfacen a los requerimientos de la CGR y que, la erogación emergente esta prevista en el Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2021 para la Contraloría General de la República.

- **Contenido Legal**

Que, la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, expresa en su artículo 4 *"Principios Generales". La actividad de contratación pública se regirá por los siguientes principios: Inc. a) Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.*

Que, la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, establece en su artículo 44 "*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, el artículo 1° de la 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 señala que: *APROBAR el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de locación de inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales".*

- **Conclusiones**

Por tanto, en base a los antecedentes y a las necesidades mencionadas precedentemente, y considerando que es el único inmueble que puede satisfacer en forma inmediata las necesidades de la Institución, esta Dirección Operativa de Contrataciones recomienda que, vía Resolución, se proceda a la Locación de Inmueble Determinado.

Atentamente.

Arq. Lilian González, Jefa
Dpto. de Convocatoria/DOC

Abg. Teresa Wagner, Directora
Dirección Operativa de Contrataciones