Asunción, 29 de febrero de 2024.

Ref.: *Primera Renovación de Locación de Inmueble.*

DICTAMEN CGR/DOC Nº 02/2024.

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

Me dirijo a usted, con relación a la primera Renovación de Locación de Inmueble Determinado, propiedad de la Sra. María Eugenia García Sienra, previsto en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) Ejercicio 2022, aprobado por Resolución N° 214 de fecha 25 de febrero de 2022, PAC 15/22, para manifestar lo siguiente:

- **Antecedentes.**

➢ Resolución CGR N° 420 de fecha 09 de mayo de 2022 por la cual se adjudica a la señora MARIA EUGENIA GARCIA SIENRA el procedimiento de contratación implementado para la Locación de Inmueble Determinado con ID N° 409.129, ubicado sobre la calle Austria N° 1.880 entre Viena y Bélgica e individualizado como Finca N° 8076 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-0701-26, por la suma total de Guaraníes ciento ochenta y cuatro millones cuatrocientos dieciocho mil ciento sesenta y tres (G.184.418.163) IVA Incluido, a ser pagados en forma mensual Guaraníes ocho millones dieciocho mil ciento ochenta y uno (G.8.018.181) IVA Incluido, el cual fue formalizado mediante el Contrato 05/2022, con una vigencia de veintitrés (23) meses contados desde el día de la suscripción del mismo por ambas partes, supeditando su continuidad a la disponibilidad de créditos presupuestarios y a la asignación de recursos en el Plan Financiero Institucional para los siguientes Ejercicios Fiscales pertinentes, teniendo en cuenta que el plazo de vigencia de la locación excede el presente Ejercicio Fiscal.

➢ Contrato 05/2022 PAC15/22 Locación de Inmueble Determinado aprobado por Resolución N° 420/22 con una vigencia de veintitrés (23) meses a partir del 09 de mayo de 2022 hasta el 09 de abril de 2024 por la suma de Guaraníes ciento ochenta y cuatro millones cuatrocientos dieciocho mil ciento sesenta y tres (G.184.418.163) IVA Incluido, a ser pagados en forma mensual Guaraníes ocho millones dieciocho mil ciento ochenta y uno (G.8.018.181) IVA Incluido.

➢ Memorándum CGR/DOC _LM N° 004/2024 de fecha 09 de febrero de 2024 por el cual la Dirección Operativa de Contrataciones, solicita a la Dirección General de Administración y Finanzas, en su carácter de administrador de Contrato, informe sobre la necesidad del inicio de un nuevo proceso de contratación y en caso afirmativo, comuniquen los motivos por el cual el inmueble es el único que puede satisfacer los

requerimientos de la Institución así como el informe del destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble a efectos de gestionar la renovación del inmueble.

- Nota CGR/DOC N° 09 de fecha 15 de febrero de 2024, remitida a la **Señora María Eugenia García Sienra**, por la cual la Dirección Operativa de Contrataciones solicita la remisión, vía nota, de su conformidad para iniciar los trámites de renovación del contrato de locación.

- Nota de la **Señora María Eugenia García Sienra** remitida a la Dirección Operativa de Contrataciones en fecha 26 de febrero de 2024, por la cual manifiesta su conformidad para iniciar los trámites de renovación del contrato de locación.

- Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 34/24 emitido el 28 de febrero del 2024, correspondiente al monto de Guaraníes setenta y dos millones ciento sesenta y tres mil seiscientos veintinueve (G. 72.163.629) destinado para el pago de la primera renovación de Locación de Inmueble Determinado de la propietaria María Eugenia García Sienra.

- El inmueble cuya renovación de locación se solicita, se encuentra ubicado en la calle Austria N° 1880 entre Viena y Bélgica, individualizado como finca N° 8076 Cta. Cte. Catastral N° 14-0701-26, distrito de Recoleta, con superficie del terreno de 425mts2 y construido de 258mt2.

- **<u>Consideraciones:</u>**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de la renovación de locación del inmueble ubicado sobre la calle Austria N° 1.880 entre Viena y Bélgica e individualizado como Finca N° 8076 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-0701-26, teniendo en cuenta los antecedentes mencionados precedentemente.

Al respecto, en base a los informes y datos proporcionados en el Memorándum DGAF/DL/DSG N° 023/2022 de fecha 16 de marzo de 2022, y a las verificaciones llevadas a cabo, ésta se halla debidamente justificada en razón a los siguientes puntos:

El lugar mencionado cuenta con una ubicación inmejorable, con relación a la distancia de la sede central, encontrándose frente mismo a la Institución, teniendo en cuenta la necesidad de cercanía máxima de la residencia a alquilar, por las múltiples gestiones que se debe realizar entre la sede central y la mencionada residencia. Cuenta además con la capacidad, características y superficies necesarias para albergar a todas las dependencias, con sus funcionarios y equipamientos necesarios, para llevar a cabo las actividades que allí 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 refrigeración a fin de proporcionar comodidad a las actividades y

acondicionar a las funciones que se llevan a cabo en las Institución. Por tanto, el inmueble cuenta con todas las características necesarias que hacen que sea inmejorable para satisfacer las necesidades de 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, la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, establece en su **Artículo 47 *Renovación de los Contratos***: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos".*

Que, la Ley N° 7021/23 de Suministros y Compras Públicas, establece en su Artículo 86.- Disposiciones generales. Las convocantes podrán llevar a cabo procedimientos de locación de inmuebles cuando no posean en propiedad inmuebles que puedan satisfacer la necesidad de la institución, en la modalidad de opción de compra o leasing, o sin ella.

Los procedimientos de contratación de locación en los que el Estado paraguayo fuera locatario, cuando el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán a los procedimientos convencionales de contratación previstos en la presente Ley; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, están exceptuados de la aplicación de la presente Ley.

La duración máxima de los contratos será de 5 (cinco) años, salvo que la convocante justifique técnica y financieramente que una duración mayor resulta más favorable para los intereses del Estado.

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, por vía Resolución, se proceda a la renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado, en las mismas condiciones establecidas en el Contrato N° 05/2022- ID

N° 409.129, condicionando la suscripción del contrato pertinente a la culminación de las refacciones solicitadas por la Dirección General de Administración y Finanzas.

Atentamente.

ELIZABETH SCHACHT PFEFFERKORN
Firmado digitalmente por ELIZABETH SCHACHT PFEFFERKORN
Fecha: 2024.02.29 14:27:22 -03'00'

Abg. Elizabeth Schacht, Funcionaria
Departamento de Contratos y Garantías

ERIKA ANDREA VILLALBA CACERES
Firmado digitalmente por ERIKA ANDREA VILLALBA CACERES
Fecha: 2024.02.29 14:00:01 -03'00'

Lic. Erika Villalba, Jefa
Departamento de Contratos y Garantías

LIZ ROMINA MENDIETA ACOSTA
Firmado digitalmente por LIZ ROMINA MENDIETA ACOSTA
Fecha: 2024.02.29 10:50:54 -03'00'

Mg. Abg. Liz Mendieta
Director de Área
Dirección Operativa de Contrataciones