Asunción, 27 de mayo de 2020

Ref.: Renovación de Locación de Inmueble.

DICTAMEN CGR/DOC Nº 06 / 2020.

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

Nos dirigimos a Usted, con relación a la Renovación de Locación de Inmuebles para Oficinas de la Contraloría General, previsto en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) Ejercicio 2020, aprobado por Resolución N° 113 de fecha 28 de febrero de 2020, con ID N° 344.199, para manifestar lo siguiente:

- **Antecedentes.**

- Resolución CGR N°321 de fecha 04 de junio de 2018 por la cual se adjudica a la Sra. María Eugenia García Sienra el procedimiento de contratación para Locación de Inmueble determinado, ubicado sobre la calle Austria N°1880 entre Viena y Bélgica de ésta Capital, individualizado como Finca N°8076 y Cuenta Corriente Catastral 14-0701-26, por la suma de Guaraníes ciento sesenta y ocho millones (G.168.000.000), a ser pagados en forma mensual la suma de Guaraníes siete millones (G.7.000.000), el cual se formalizó a través del Contrato N°05/2018, con vigencia de 24 (veinticuatro) meses, contados desde el 04 de junio de 2018.
- Memorándum CGR/DOC N° 097 de fecha 04 de mayo de 2020 por la cual la Dirección Operativa de Contrataciones (DOC) solicita a la Dirección General de Administración y Finanzas, en su carácter de Administrador de contrato dispuesto por Resolución CGR N°514/2018, que informe si el inmueble mencionado es el único que puede satisfacer las necesidades de la Institución, teniendo en cuenta para el efecto el destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble, a los efectos de incluir dicho informe en el Dictamen que debe elaborar la DOC, conforme lo establece el artículo 4° de la Resolución DNCP N° 1494/18.
- Memorándum DGAF/DL/DSG N° 032/2020 de fecha 06 de mayo de 2020 por la cual el Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas, informa que la ubicación de dicho inmueble es inmejorable por encontrarse en frente mismo a la Institución, teniendo en cuanta la necesidad de cercanía máxima de la residencia a alquilar, por las múltiples gestiones que se deben realizar entre la sede central y la misma, requiriendo además que se realicen las gestiones necesarias para que la propietaria del Inmueble ponga en condiciones estructurales óptimas el inmueble antes de proceder a la renovación del Contrato de Locación.
- En el inmueble cuya locación se analiza renovar, funcionan operativamente las oficinas de la Dirección General de Control de Rendición de Cuentas Viáticos y de las Transferencias.
- Nota CGR/DOC N° 88/2020 de fecha 08/05/2020, remitida a la Señora María Eugenia García Sienra, por la cual la Dirección Operativa de Contrataciones condiciona el inicio de las gestiones pertinentes de renovación de la Locación del inmueble a la realización de los trabajos necesarios para la puesta en condiciones estructurales de inmueble o en su defecto el compromiso de llevarlos a cabo en tanto duren los trámites pertinentes y para el efecto solicita que con carácter de urgente se ponga en contacto con la Jefa del Departamento de Servicios Generales.
- Nota de fecha 18 de mayo de 2020, a través de la cual la Dirección Operativa de Contrataciones reitera lo solicitado en la nota CGR/DOC N°88/2020 y requiere informe sobre las condiciones para la renovación en cuanto al precio de la Locación.
- Nota de fecha 18 de mayo de 2020, por la cual la Sra. Maria Eugenia Garcia Sienra solicita el incremento del canon mensual a G. 8.500.000.- (Guaranies ocho millones quinientos mil).

- Nota CGR/DOC N° 92/20 de fecha 22 de mayo de 2020, por la cual se da respuesta a la solicitud de incremento planteada por la locataria, informando que conforme a las normativas vigentes no se podrá dar curso al incremento solicitado, el cual podría ser hasta un máximo de Guaraníes ciento ochenta y dos mil (G.182.000) que corresponde al 2,6 (dos coma seis) % del monto mensual del precio de alquiler
- Correo Electrónico del Departamento de Servicios Generales, de fecha 25 de mayo del corriente, mediante el cual se informa que la Sra Maria Eugenia Garcia se compromete a realizar las reparaciones pertinentes en el inmueble conforme al cronograma establecido por la dependencia.
- Correo de fecha 25 de mayo del corriente, por el cual la Señora María Eugenia García Sienra, acepta la renovación del contrato de locación en los términos mencionados en la Nota CGR/DOC N° 92/20.
- Correo Electronico de fecha 26 de mayo de 2020, por el cual se informa a la Sra. María Eugenia García Sienra, que se iniciaron las gestiones pertinentes para la renovación del contrato de locación de inmueble por un canon mensual de Guaraníes siete millones ciento ochenta y dos mil (G. 7.182.000).
- El Banco Central del Paraguay (BCP) emitió el reporte de inflación abril de 2020 en el cual consta que la tasa de inflación de la Renta asciende al dos coma seis (2,6)%.
- Publicaciones recientes que ofrecen en alquiler un inmueble de dimensiones similares a la alquilada por un costo mensual de Dólares Américanos tres mil (USS 3.000) que al cambio actual asciende a Guaraníes diecinueve millones quinientos sesenta (G.19.560.000) considerando para el efecto Guaraníes seis mil quinientos veinte (G.6520) por cada dólar américano.
- Acta de Mesa de Trabajo DGAF/DGTIC/DOC N°02/2020, llevada a cabo entre la Dirección General de Administración y Finanzas, la Dirección General de TIC y la Dirección Operativa de Contrataciones, se determinó la distribución de la disponibilidad presupuestaria del Plan Financiero vigente, en el cual consta que para la Renovación de la locación de inmueble se dispone de Guaraníes cuarenta y nueve millones (G.49.000.000) para el presente Ejercicio Fiscal, el cual resulta suficiente para
- Resolución CGR Nº 113 de fecha 28 de febrero de 2020, por la cual se aprueba el PAC Nº 14/2020.
- 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:

- **Consideraciones:**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de la renovación de locación del inmueble ubicado sobre la calle Austria Nº 1880 e/ Bélgica y Viena de esta capital, individualizado como Finca N° 8076 y Cuenta Corriente Catastral N° 14-0701-26 con una superficie de cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados (435mt2), teniendo en cuenta el Memorándum DGAF/DL/DSG N° 032/2020 del 06/05/20 del Departamento de Servicios Generales dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas, Administrador del Contrato designado por Resolución CGR N° CGR N°514/2018.

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

1. En el inmueble funcionan operativamente las oficinas de la Dirección General de Control de Rendición de Cuentas Viáticos y de las Transferencias.
2. El inmueble, cuenta con infraestructura en buen estado general de conservación y aptas para oficinas, con gestión de reparaciones puntuales requeridas y coordinadas con el Departamento de Servicios Generales, con lo cual se otorga seguridad a las personas que se encuentran desempeñando funciones laborales, en consideración al espacio físico y calidad utilizada en los materiales de construcción.
3. Cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono.
4. 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 requerida,

esto último considerando que la caseta de seguridad del Edificio Central se encuentra en frente de la vivienda.

5. 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.
6. 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.

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 y que, la erogación emergente esta prevista en el Presupuesto General de la Nación 2020 para la CGR.

- **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, en el Artículo Nº 46 de la Ley Nº 2051/2003 dispone sobre: "*REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES: En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente"* y en el artículo 47 establece sobre la **"***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, el Decreto N° 2992/2019, *"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2051/2003, «DE CONTRATACIONES PÚBLICAS», Y SU MODIFICATORIA LA LEY N° 3439/2007, CAPÍTULO VI, CONTRATACIONES ESPECIALES, SECCIÓN I, LOCACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES*" en el Art. 98 determina lo siguiente sobre Locación de inmuebles: *"La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato".*

Que, el artículo 8° 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: *"Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario".*

En ese sentido, la Carta de Invitación para Locación de Inmueble determinado, PRO PAC N° 01/18 – ID N°: 344199, parte integrante del Contrato Nº 05/2018, en su inciso K) establece que: *"El precio adjudicado estará sujeto a reajustes. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes: El precio mensual estará sujeto a reajuste, el cual no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.*

En cuanto al índice de variación anual del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay (BCP) se observa en lo correspondiente a la Renta existió una variación del 2,6% entre abril de 2019 y abril de 2020.

- **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 renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado por un monto mensual de Guaraníes siete millones ciento ochenta y dos mil (G.7.182.000), el cual se encuentra previsto en el PAC Nº 14/2020, ID N° 344.199, aprobado por Resolución C.G.R. Nº 113/2020. Salvo mejor parecer.

Dirección Operativa de Contrataciones
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Abg. Teresa Wagner
DIRECTORA DE ÁREA
Dirección Operativa de Contrataciones