Asunción, 04 de marzo de 2020.-

Ref: *Locación de Inmueble determinado – ID N°378.600*

DICTAMEN CGR/DOC/DC Nº 01/2020.

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

Nos dirigimos a Usted, con relación a la Locación de Inmueble para Oficinas de la Contraloría General, previsto en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) Ejercicio 2020, aprobado por Resolución N° 113 del 28 de febrero de 2020, con ID N° 378600, para manifestar lo siguiente:

1. **Antecedentes**

- Nota de fecha 02/12/2019, del Señor Juan Pablo Wasmosy, con CI N° 1.050.367, en los siguientes términos: "...*Que vengo a ofrecer en alquiler, un inmueble de mi propiedad individualizado como Finca N° 1407, Cta. Cte. Ctral. N° 14-702-22 de este Distrito de la Recoleta de la ciudad de Asunción, que su ubicación y características es idónea para la expansión de la C.G.R. Los datos generales se detallan a continuación:*
  UBICACIÓN: Sobre la calle Austria N° 1860 entre Viena y Bélgica, frente a la entrada posterior del Edificio de la sede central de la Contraloría General de la Republica.
  SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m2, con 9 m de frente y 45,6 m de fondo.
  SUPERFICIE DE CUBIERTA: 450M2.
  SUBSUELO: 83m2, dividido en 4 ambientes (2 ambientes climatizados diseñados para oficina) más un baño y kitchinette.
  PLANTA BAJA: 185m2, dividido en 4 ambientes amplios y más dos baños y más galería cubierta y cocina (dos ambientes amplios climatizados). Y más al fondo del inmueble AREA DE SERVICIO con 28m2, divididos en 4 ambientes (1- dormitorio con baño. 2 – lavadero. 3 – depósito y 4 – dormitorio climatizado).
  PLANTA ALTA: 144m2, dividido en 4 ambientes amplios climatizados (dormitorio principal con baño y vestidor, un dormitorio con vestidor, acceso al altillo y un dormitorio con sala de estudio y baño compartido, más amplio estar). Y más ALTILLO de 9m2.
  OTROS DETALLES: Patio empastado, piscina, fachada frontal cerrada, portón eléctrico, cctv con 12 cámaras, copaco, bomba de presión directa para agua de essap, etc.
  CONDICIONES GENERALES PROPUESTAS: a) Precio del Alquiler Mensual Guaraníes veinte millones (Gs. 20.000.000.-) IVA Incluido, con ajuste anual según variación del IPC, b) Plazo del Contrato mínimo de cinco(5) años renovable y c) Se entregara la posesión del inmueble en un plazo de 60 días a contar de la firma del contrato".

- Memorándum CGR/DOC_TW N°421/2019, por el cual la Dirección Operativa de Contrataciones (DOC) informa a la Dirección General de Administración y Finanzas (DGAF) el ofrecimiento de alquiler recibido y solicita que comunique si recibieron solicitudes de necesidad de espacio físico así como también si en el Presupuesto General de Gastos de la Nación para el año 2020 se contaría con disponibilidad presupuestaria para el alquiler de otro inmueble con el monto estimado del mismo.
- Memorando DGAF N°065/19 de fecha 23 de diciembre de 2019, en el cual la Dirección General de Administración y Finanzas (DGAF) informa el monto previsto para el OG 250 en el Presupuesto General de Gastos de la Nación y remite el Memorando DGAF/DL/DSG N°291/2019 a través del cual el Departamento de Servicios Generales comunica la necesidad de espacio Físico para diferentes Unidades Organizacionales de la Institución, entre los que se encuentra el Memorándum DGCRCVT_JA N° 293/18, de la Dirección General de Control de Rendición de Cuentas de Viáticos y de las Transferencias, en la que en carácter urgente reiteran la solicitud por la falta de espacio físico de su oficina.
- Anuncio en Clasipar que ofrece en alquiler un inmueble de menor dimensión de terreno cubierto por un monto similar al monto mensual de alquiler ofrecido.
- Memorándum CGR/DOC_TW N°428/2019 a través del cual la Dirección Operativa de Contrataciones (DOC) sugiere al Señor Contralor General remitir una nota al propietario del inmueble para comunicar que por Resolución DNCP N°1494/2018, el alquiler podría tener una vigencia de hasta 3 (tres) años, con posesión inmediata del inmueble una vez suscripto el contrato así como también para solicitar disminuir el costo del alquiler ofrecido.
- Nota CGR N°0119 de fecha 16 de enero de 2020, en la cual se comunica al propietario del inmueble que para dar continuidad a los trámites pertinentes las condiciones de la locación del inmueble deben ajustarse a las normativas vigentes así como también solicita la disminución del costo del precio del alquiler.
- Contestación de Nota de fecha 03 de febrero de 2020, Expediente CGR N°8668/2020, por la cual el Sr. Juan Pablo Wasmosy comunica que el precio del alquiler puede ser disminuido hasta el monto de Guaraníes quince millones (G.15.000.000) desistiendo además al pago de garantías. Así mismo manifiesta su parecer favorable de ajustarse a las normativas vigentes en cuanto al plazo máximo de tres (3) años de alquiler del contrato de locación y a la posesión del inmueble a partir de la firma del Contrato respectivo.
- Resolución CGR N°113 de fecha 28 de febrero de 2020 por la cual se aprueba el PAC N°16/2020 "*Locación de inmueble determinado – Wasmosy*" – ID N°378.600.
- Memorándum CGR/DOC_TW N°042/2020 mediante el cual la Dirección Operativa de Contrataciones solicita a la Dirección General de Administración y Finanzas que el Departamento de Servicios Generales

acompañe una visita técnica al inmueble a ser arrendado, en caso de reunir los requerimientos de la Institución.

- Nota CGR/DOC N°038/2020 de fecha 02 de marzo de 2020 por la cual la Dirección Operativa de Contrataciones (DOC) solicita al Sr. Juan Pablo Wasmosy una visita técnica al inmueble.
- Memorándum DGAF/DL/DSG N°010/2020 por el cual el Departamento de Servicios Generales manifiesta que luego de realizar la visita técnica al inmueble concluyen que el lugar es acorde para ser utilizado para oficinas de la Institución y recomienda que en la misma se trasladen los funcionarios de la Dirección General de Control de Rendiciones de Cuentas, de Viáticos y de las transferencias.
- 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.....

2. Consideraciones.

La Dirección General de Control de Rendiciones de Cuentas, de Viáticos y de las transferencias, es la unidad organizacional encargada de la verificación y fiscalización de las rendiciones de cuentas de viáticos otorgados por la Administración Pública y de las transferencias de recursos, recibidos de los Organismos y Entidades del Estado, Municipalidades, Entidades Binacionales y otros, es decir de los fondos provenientes de FONACIDE Y ROYALTIES, la cual cuenta con más de 60 funcionarios que ocupan un inmueble con 258 m2 de superficie construida, los cuales requieren un espacio físico más amplio, según se desprende del Memorándum DGAF/DL/DSG N°010/2020, que menciona "*la residencia alquilada donde se encuentra asentada no permite la ampliación de su espacio físico, por lo que se sugiere, salvo mejor parecer, priorizar el pedido de la citada dependencia, más aun teniendo en cuenta que, esa unidad organizacional en el marco de sus atribuciones, recibe permanentemente a funcionarios de las distintas instituciones, que realizan la presentación de sus documentaciones, por lo cual es necesario dotar de las comodidades mínimas para brindar la mejor atención*".

Por lo expuesto, en dicho inmueble, ya no se cuenta con espacio suficiente para albergar a los funcionarios que componen dicha Dirección General, por lo tanto, la urgencia real es la necesidad de contar con un espacio, con la superficie y características que sean acordes a las funciones que desempeñan, de tal forma a poder cumplir con los objetivos para la que fue creada.

Las necesidades actuales, son cubiertas por el inmueble ofrecido, ya que se encuentra frente al Edificio Central de la Contraloría General de la República, donde se centralizan todas las gestiones inherentes a su labor, lo que agilizaría las gestiones, asimismo, el inmueble ofrece un espacio adecuado con en total 450 m2 construidos, para instalar las oficinas y lo que conlleva su ubicación, ofreciendo un sitio para un mejor desplazamiento y comodidad, para realizar los trabajos de oficina pertinentes así como también para recibir a los funcionarios de las distintas Instituciones y/o Municipios que deben presentar sus documentaciones pertinentes considerando que la zona en que se encuentra ubicado el citado inmueble, resulta 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.

En cuanto al precio del alquiler solicitado, a ser abonado en forma mensual, el mismo, se encuentra dentro de los precios considerados razonables para la zona, considerando la ubicación, la superficie de las dependencias, así como las instalaciones especiales con que cuenta la propiedad, el cual puede ser corroborado con los avisos publicitarios de alquileres de propiedades similares.

Atendiendo todo lo expuesto y realizando las evaluaciones correspondientes, se concluye, que el inmueble es apto para albergar oficinas, por los siguientes motivos:

- Amplia superficie construida que puede albergar a funcionarios internos y a clientes externos.
- Amplia superficie para albergar documentos en archivo, referente a funcionarios de diferentes reparticiones del estado.
- Ubicación accesible para los usuarios de los servicios prestados por la Dirección General de Control de Rendiciones de Cuentas, de Viáticos y de las transferencias.
- Ubicación en la proximidad de la sede central de la CGR, lo que resulta apropiado tanto para los funcionarios, como para los clientes externos.
- Ubicación en la proximidad de la sede central de la CGR, para lograr un control efectivo de ingreso y egreso de los funcionarios.
- Instalaciones preparadas para el funcionamiento de computadoras, equipos de aire acondicionado en todos los ambientes, etc

3. Contenido Legal

Que, la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, expresa en su artículo 4 "Principios Generales." La Actividad de Contratación se regirá por los siguientes principios: Inc a) Economía y Eficiencia: Garantizaran que los organismos, unidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades publicas 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 no excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de Licitación Publica; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la Contratación Directa."

Que, el artículo 1° de la Resolución DNCP N°1494/2018 "*POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DENCP N°458/2012*" aprueba el procedimiento de locación de inmuebles determinados y sobre el cual establece, entre otras cosas, "*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*"

4. Consideraciones y Conclusiones

Atendiendo los antecedentes y necesidades mencionadas, sería aconsejable arrendar dicho inmueble para las oficinas de la Dirección General de Control de Rendición de Cuentas de Viáticos y de las Transferencias, dependiente de la Contraloría General de la República, considerando que cuenta con el espacio adecuado y requerido para el mejor desempeño de las funciones, por las instalaciones con las que cuenta y conforme a lo expuesto, es el único que puede satisfacer las necesidades de la Institución para ese efecto.

Por tanto, se 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 – ID N°378.600,** previsto en el PAC Nº 16/2020, aprobada por Resolución C.G.R. Nº 113/2020.

ARQ. LILIAN GONZÁLEZ. Jefa
Departamento de Convocatorias

ABG. TERESA WAGNER. Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

Asunción, 04 de marzo de 2020.-

INFORME DE CONDICIONES TECNICAS DEL INMUEBLE CON CTA. CTE. CTRAL. N° 14-702-22.

- Por Nota de fecha 02 de diciembre de 2019, ingresado por expediente CGR N° 34746/19, el Sr. Juan Pablo Wasmosy, ofrece en alquiler un inmueble de su propiedad, individualizado como Finca N° 1407, Cta. Cte. Ctral. N° 14-702-23, del Distrito de la Recoleta de la Ciudad de Asunción. Los datos generales del Inmueble, se detallan a continuación:

UBICACION: Calle Austria N° 1860 entre Viena y Bélgica, frente a la entrada posterior del edificio de la sede central de la CGR.
SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m2con 9 m de frente y 45,6 m de fondo.
SUPERFICIE CUBIERTA: 450 m2.

SUBSUELO: 83 m2, dividido en 4 ambientes (2 ambientes climatizados diseñados para oficina), más un baño y kichinette.

PLANTA BAJA: 185 m2, dividido en 4 ambientes amplios y más dos baños y más galería cubierta y cocina (dos ambientes amplios climatizados). Y más al fondo del inmuebles AREA DE SERVICIO con 28 m2, divididos en 4 ambientes (1- dormitorio con baño, 2 – lavadero, 3 – depósito y 4 – dormitorio climatizado).

PLANTA ALTA: 144 m2, dividido en 4 ambientes amplios climatizados (dormitorio principal con baño y vestidor, un dormitorio con vestidor y acceso a altillo y un dormitorio con sala de estudio y baño compartido, más amplio estar). Y más ALTILLO de 9 m2.

OTROS DETALLES: Patio empastado, piscina, fachada frontal cerrada, portón eléctrico, cctv con 12 cámaras, copaco, bomba de presión directa para agua de essap, etc.

CONDICIONES GENERALES PROPUESTAS: a) Precio del Alquiler Mensual: Guaraníes veinte millones (Gs. 20.000.000) IVA incluido con ajuste anual según variación del IPC. B) Plazo del Contrato mínimo de cinco (5) años, renovable y c) Se entregara la posesión del inmueble en un plazo de 60 días a contar de la firma del contrato.

- Por Nota de fecha 03 de febrero de 2020, ingresado por expediente CGR N° 8668/2020, el Sr. Juan Pablo Wasmosy, da respuesta a la Nota CGR N° 0119 del 16 de enero de 2020, en los siguientes términos:

EL PRECIO DEL ALQUILER MENSUAL podemos disminuir hasta Guaraníes Quince Millones (Gs. 15.000.000.-) considerando las previsiones presupuestarias mencionadas y en el mismo sentido, desistimos de requerir pago de garantías.

Igualmente manifestamos nuestro parecer favorable para ajustarnos a los artículos 7 y 8 de la Resolución DNCP N° 1494/18, a fin de establecer un plazo máximo de

tres (3) años del contrato de locación pudiendo ser renovado por dos periodos contractuales consecutivos.

- Por Memorando DGAF/DL/DSG N° 010/2020 de fecha 03 de marzo de 2020, la Lic. Mirta Aranda, Jefa del Departamento de Servicios Generales, da respuesta al Memorando CGR/DOC _TW N° 042/2020 e informa respecto a la inspección técnica realizada al inmueble ofrecido por el Sr. Juan Pablo Wasmosy, diciendo lo siguiente:

1. *Que, la propiedad se encuentra prácticamente frente al edificio central de la CGR, por lo que la ubicación resulta inmejorable para posibilitar la gestión de personal, documentación e insumos entre la sede central de la institución y las posibles dependencias de la institución que en dicha dependencia se trasladen.*
2. *Las características físicas son acordes para ser utilizadas como oficinas de esta institución debido a que son bien aireadas, espaciosas, cuentan con buena iluminación tanto natural como de artefactos eléctricos, además de poseer aparatos de aire acondicionado, que según lo mencionado por el propietario, quedaran para usufructo de la Contraloría General, así como algunos muebles que pueden ser bien aprovechados por esta institución, teniendo en cuenta la escasez de mobiliario.*

Al respecto, teniendo en cuenta lo expresado se informa lo siguiente:

La CGR, cuenta con 3(tres) inmuebles alquilados. Uno de los inmuebles cuenta con 258 m2 de superficie construida y en él se encuentra funcionando la Dirección General de Control de Rendición de Cuentas de Viáticos y de las Transferencias.

La mencionada Dirección General es la unidad organizacional encargada de la verificación y fiscalización de las rendiciones de cuentas de viáticos otorgados por la Administración Publica y de las transferencias de recursos, recibidos de los Organismos y Entidades del Estado, Municipalidades, Entidades Binacionales y otros, es decir de los fondos provenientes de FONACIDE Y ROYALTIES.

En el inmueble ocupado, ya no se cuenta con espacio suficiente para albergar a los funcionarios que componen esta Dirección General, por lo tanto, la urgencia real es la necesidad de contar con un espacio, con la superficie y características que sean acordes a las funciones que desempeñan, de tal forma a poder cumplir con los objetivos para la que fue creada.

Las necesidades actuales, son cubiertas por el inmueble ofrecido, ya que se encuentra frente al Edificio Central de la Contraloría General de la República, donde se centralizan todas las gestiones inherentes a su labor, lo que agiliza las gestiones. Asimismo, el inmueble ofrece un espacio adecuado, son en total 450 m2 construidos, para instalar las oficinas y lo que conlleva su ubicación, ofreciendo un sitio para un mejor desplazamiento y comodidad, para realizar visitas y/o inspecciones en el lugar.

Por otra parte, atendiendo la zona en que se encuentra ubicado el citado inmueble, resulta 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.

En cuanto al precio del alquiler solicitado, a ser abonado en forma mensual, el mismo, se encuentra dentro de los precios considerados razonables para la zona, considerando la ubicación, la superficie de las dependencias, así como las instalaciones especiales con que cuenta la propiedad.

Atendiendo todo lo expuesto y realizando las evaluaciones correspondientes, se concluye, que el inmueble es apto para albergar oficinas, por los siguientes motivos:

- Amplia superficie construida que puede albergar a funcionarios internos y a clientes externos.
- Amplia superficie para albergar documentos en archivo, referente a funcionarios de diferentes reparticiones del estado.
- Ubicación accessible para los usuarios de los servicios prestados por la unidad organizacional.
- Ubicación en la proximidad de la sede central de la CGR, lo que resulta apropiado tanto para los funcionarios, como para los clientes externos.
- Ubicación en la proximidad de la sede central de la CGR, para lograr un control efectivo de ingreso y egreso de los funcionarios.
- Instalaciones preparadas para el funcionamiento de computadoras, equipos de aire acondicionado en todos los ambientes, etc

Atentamente.

ARQ. LILIAN GONZALEZ. Jefa
Departamento de Convocatorias