Asunción, 04 de mayo del 2023.-

NOTA SENATUR UOC Nº 71/2023

Señor
Abg. Pablo Seitz Ortiz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)
Presente

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Usted, en relación a lo observado en la Nota DNC Nº 2448/2023 sobre la verificación referente al procedimiento **Locación de Inmueble Determinado "Estacionamiento de Vehículos para la SENATUR - *Plurianual*" - ID Nº 429.363.**

Al respecto, y a los efectos de proseguir con el procedimiento, procedemos a contestar los aspectos observados:

1- Solicitamos realizar la ampliación del Dictamen DAJA Nº 04/23 de fecha 14 de marzo de 2023 con su correspondiente acto administrativo que lo apruebe, en la cual se exponga los puntos "d", "e" y "f" de la Resolución DNCP Nº 4441/21.

RESPUESTA: Considero oportuno hacer mención lo establecido en la Resolución DNCP Nº 4441/2021, que en su Artículo 7º. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, expresa lo siguiente*...//...El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los elementos "a", "b", "c", "d", "e", "f" y "g"...//...* ; en ese sentido, partiendo de lo mencionado, se destaca el cumplimiento de cada uno de los elementos indicados en la normativa, a través del Dictamen UOC 01/2023; el cual forma parte de las documentaciones remitidas a través del SICP.

El Dictamen DAJA Nº 04/23 del cual hace referencia la observación levantada, corresponde a un procedimiento administrativo interno de la SENATUR, a los efectos de suscribir el acto administrativo correspondiente, que autorice el procedimiento, una vez verificado el cumplimiento de las exigencias establecidas en la norma, a través del Dictamen UOC Nº 01/2023. Entendemos que pudo haber causado confusión la carga en el SICP del Dictamen DAJA Nº 04/2023, siendo el Dictamen UOC Nº 01/2023, tal y como lo requiere la norma, el que entra a analizar en forma pormenorizada los requisitos que hacen a la viabilidad de la locación.

Por lo que tengo a bien solicitar, sea considerado el Dictamen UOC Nº 01/2023, a los efectos del presente procedimiento.

2- En el SICP se observa que se halla cargado como razón social a la Firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. sin embargo, en el formulario de Análisis de Costo – Beneficios, se indica como propietario al Sr. Osvaldo Baumann Filippi, solicitamos

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

realizar los ajustes que correspondan, identificando al propietario y/o eventual representante con sus respectivos poderes, cesiones de cobro y resoluciones de aprobación si correspondiere.

RESPUESTA: Se procede a subsanar conforme a la observación levantada, remitiendo el formulario de Análisis Costo – Beneficio.

3- Dentro del contenido del contrato Nº 02/2023 no se ha establecido la posibilidad de otorgar reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas. Solicitamos realizar una adenda, con su correspondiente acto administrativo que lo apruebe.

RESPUESTA: Se procede a subsanar conforme a la observación levantada, remitiendo la adenda correspondiente.

4- En el Contrato – cláusula Nº 14 se menciona un artículo y normativa (123/21992/03) que al momento de la comunicación de las actuaciones ya no se encontraban con vigencia. Solicitamos tenerlo en cuenta, para el momento de la confección de la adenda.

RESPUESTA: Se procede a subsanar conforme a la observación levantada.

Habiéndose subsanado y aclarado todos los puntos observados, solicitamos que el proceso sea difundido a través del SICP.

Hago propicia la ocasión para saludarlo muy atentamente.

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

DICTAMEN UOC N° 01/2023

A : **Abg. Julio Cesar Bobadilla,** Director General Jurídico
Dirección General Jurídica

DE : **Abg. Renato Ávalos**, Director
Unidad Operativa de Contrataciones

FECHA : 13 de marzo de 2023.

REF. : LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2023 "ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LA SENATUR" - ID Nº 423.363 - Solicitud de Dictamen Jurídico.

Señor Director General Jurídico:

Me dirijo a Usted, a los efectos de solicitar la autorización para la comunicación a la Dirección Nacional de Contrataciones, del siguiente llamado; en consideración a los lineamientos establecidos en el Artículo 7. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado de de la Resolución DNCP Nº 4441/2021:

ANTECEDENTES:

- **El presente proceso**: Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2023.
- **Vigencia del Contrato**: a partir de la suscripción del Contrato hasta el cumplimiento total de las obligaciones.
- **Duración del servicio**: 24 (veinte y cuatro) meses.
- **Adjudicación**: Por el total
- **Método de pago**: Mensual.
- Las Especificaciones Técnicas para el presente llamado fueron suministradas por la Dirección de Administración conforme al Memorándum DA Nº 09/2023 de fecha 30 de enero de 2023.
- Nota de la Empresa "COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.", de fecha 01 de febrero de 2023 dirigida a la Señora Sofía Montiel de Afara – Ministra, Secretaria Ejecutiva de la Secretaría Nacional de Turismo.

El llamado se encuentra previsto en el Programa Anual de Contrataciones Públicas con el ID N° 429.363 "ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LA SENATUR – PLURIANUAL", el cual afectará al Objeto de Gasto 251.

La **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACIÓN** que conforme al Memorándum DA Nº 70/2021, la Dirección de Administración remite las especificaciones técnicas para el llamado de "ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LA SENATUR - PLURIANUAL", y a los efectos de presentar un informe donde se detalla lo siguiente:

"Desde el punto de vista técnico, se trata de un inmueble, cuyas instalaciones se encuentran en la cercanía de la sede central de la Secretaría Nacional de Turismo, frente al acceso posterior (sobre Presidente Franco entre 14 de Mayo y Alberdi); trayendo esto múltiples ventajas en cuanto al ingreso a las instalaciones del edificio de la SENATUR

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

por parte de los funcionarios/as. La SENATUR dentro de sus instalaciones no cuenta con el espacio ni la infraestructura suficiente para ofrecer la posibilidad de dejar vehículos en un lugar seguro, es por esta razón que recurre a esta modalidad de manera a ofrecer la posibilidad a sus funcionarios/as de acudir a sus puestos de trabajo de manera tranquila, velando a su vez por la integridad de sus pertenencias. El inmueble cuenta con lugares disponibles, servicio de guardia y se encuentra habilitado de lunes a viernes de 07:00 a 18:00 hs. y sábados de 07:00 a 12:00 hs.

Que realizando la relación costo beneficio de alquilar en vez de adquirir un inmueble destinado a estacionamiento, relacionándolo al destino, capacidad, características, locación, superficie del mismo, el canon mensual en concepto de locación es ínfimo en relación a la compra de un inmueble en la zona, puesto que solo se pretende arrendar un espacio que cuente con lugares disponibles y se adecue a las condiciones legales establecidas en la Resolución Nº 4441/2021.

Que, el monto de la Locación de Inmueble, es inferior al umbral de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; no se requiere pago de expensas ni Garantía de Alquiler, de acuerdo al siguiente detalle:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ítem	Código de catalogo	Descripción	Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
1	80131503-001	*"LOCACIÓN ESTACIONAMIENTO PARA LA SENATUR"*	10-0398.01/02	Pte. Franco entre 14 de Mayo y Alberdi	24	*Meses*	16.500.000	396.000.000
					Precio Total (IVA incluido)			396.000.000

Locador: COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

RUC: 80015988-8

Representante Legal:

1. **Osvaldo Baumann, C.I. Nº 473.216**

Dirección: Presidente Franco entre 14 de Mayo y Estrella.

<u>Características del Inmueble</u>

Localidad: Asunción

Que, habiéndose hecho el análisis de la documentación, se puede constatar que se trata de un inmueble otorgado en locación a la firma Comercial Inmobiliaria Andrea S.A. por parte de la firma Ybycui S.A., formalizado a través de Contrato Privado suscripto entre la firma Ybycui S.A., representada por la Señora Martha Beatriz Filippi Vda. de Baumann y el Señor Osvaldo Baumann.

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

Que, se cuenta con una copia autenticada de dicho contrato de alquiler, en el cual se pueden observar las siguientes cláusulas relevantes al proceso, objeto de análisis a nuestro parecer, las cuales taxativamente se mencionan cuanto siguen: PRIMERO: La firma "YBYCUI S.A.", en el carácter invocado como LOCADORA, otorga en locación al LOCATARIO, un inmueble de su propiedad con cta. cte. Catastral Nº 10-0398-01/02. TERCERO: El presente contrato será válido hasta el 30 de abril de 2025. DÉCIMO CUARTO: La firma YBYCUI S.A. autoriza a la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. a sub arrendar espacios de vehículos para estacionamiento a quien corresponda por el término del presente contrato.

Que, en las documentaciones remitidas se puede observar el certificado de no adeudar tributo del inmueble, emitido por la Municipalidad de Asunción en fecha 10 de febrero de 2023; constatándose el cumplimiento de las obligaciones tributarias (Impuesto Inmobiliario, Tasa de Recolección de Basura).

Que, se constata dentro de las documentaciones remitidas la Declaración Jurada, a través de la cual el oferente justifica su capacidad para celebrar contratos con el Estado, previstas en el Art. 40 de la Ley 2.051/03.

Que, se pudo realizar el análisis del Form-06 Solicitud de Publicidad Registral y Anotaciones emitido por la Dirección General de Registros Públicos, acerca de la Condición de Dominio del Inmueble en cuestión, constatándose que el mismo no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares.

Así también, la **Resolución DNCP N° 4441/2021**, de fecha 10 de junio de 2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021" que, entre otras cosas, en su Art. 1°, establece; *..//...La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios"..//...*

..//... Art 2° La locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos: a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales..//...

..//... Art 3° Los procedimientos de locación de bienes inmuebles determinados que efectuaren los Organismos, Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como procedimiento de "Locación de Inmuebles"..//...

Cabe mencionar que, el **Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado,** el encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos: *..//...a) la individualización de cada inmueble a ser arrendado; b) la justificación: se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que pueda satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado; c) el análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías; d) se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso o goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares; e) se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa; f) la justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el Art. 40 de la Ley Nº*

***Abg. Renato Avalos,** Director*
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

2051/03..//...

Así también en su Art. 20 establece: "...*El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.*

En vista de que se ha individualizado un inmueble específico que, por sus características particulares, inferior a los 1000 jornales mensuales, equivalente a Gs. 16.500.000.- (Guaraníes, Diez y seis millones quinientos mil), IVA Incluido, a ser abonado en forma mensual, según se señala, es el más adecuado para cumplir la finalidad que la locación persigue, le correspondería, en efecto, la figura de la "*Locación de Inmueble determinado*".

Por tanto, la Unidad Operativa de Contrataciones(UOC) de la Secretaría Nacional de Turismo (SENATUR) entiende que en atención al pedido de locación realizado, y a las disposiciones legales y reglamentarias citadas, recomienda, salvo mejor parecer, LA LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO.----------

Conclusión:

Por la presente, conforme a los antecedentes señalados, el procedimiento seguido, se ajusta a los términos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, sus Decretos Reglamentarios, Resoluciones Aprobadas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, en relación a lo mencionado más arriba, se solicita a la Máxima Autoridad de la Institución considerar, salvo mejor parecer:

- La Resolución de la Máxima Autoridad por la cual se resuelve la Locación de Inmuebles Determinado y, por ende, se **ADJUDICA,** el procedimiento de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 "ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LA SENATUR" - ID N° 429.363,** a COMERCIAL INMOBILIARA ANDREA S.A., con **RUC Nº 80015988-8**, por un monto total de **Gs. 396.000.000.- (Guaraníes, Trescientos noventa y seis millones) IVA Incluido**; el sistema de adjudicación es **POR EL TOTAL**. El pago será realizado en **FORMA MENSUAL**, de **Gs. 16.500.000.-** (Guaraníes, Diez y seis millones). **Duración de la Locación: 24 (veinte y cuatro) meses.** Para la presente contratación se ha previsto en el PAC un monto total de Gs. 396.000.000.- (Guaraníes Trescientos noventa y seis millones), en el Sub Grupo de Gasto 251 "ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES", para lo cual se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria, de Gs. 148.500.000.- (Guaraníes, Ciento cuarenta y ocho millones quinientos mil) según CDP Nº 457/2023. **La presente contratación es plurianual.**

Encomendar a la Unidad Operativa de Contrataciones, a realizar los trámites administrativos correspondientes de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Se adjunta:
CARPETA CON LOS ANTECEDENTES DEL LLAMADO.

Atentamente.

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones

Misión: Somos un órgano que establece la política turística nacional, orientando, promoviendo, facilitando y regulando el desarrollo del turismo en el Paraguay en beneficio de visitantes y ciudadanía en general.
***Tembipota**: Orehína Tetã Remimoimby omopyendáva Tetãpy jehechauka rehegua política, ombohape, ohechauka, omoakãrapu'ã ha oikuaauka tetã Paraguái tuichakue javeve, tetã ambue ha opavave tavayguakuéra jehasaporãverã.*

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de Inmueble Determinado

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE
Desde el punto de vista técnico, se trata de un inmueble, cuyas instalaciones se encuentran en la cercanía de la sede central de la Secretaría Nacional de Turismo, frente al acceso posterior (sobre Presidente Franco entre 14 de Mayo y Alberdi); trayendo esto múltiples ventajas en cuanto al ingreso a las instalaciones del edificio de la SENATUR por parte de los funcionarios/as. La SENATUR dentro de sus instalaciones no cuenta con el espacio ni la infraestructura suficiente para ofrecer la posibilidad de dejar vehículos en un lugar seguro, es por esta razón que recurre a esta modalidad de manera a ofrecer la posibilidad a sus funcionarios/as de acudir a sus puestos de trabajo de manera tranquila, velando a su vez por la integridad de sus pertenencias. El inmueble cuenta con lugares disponibles, servicio de guardia y se encuentra habilitado de lunes a viernes de 07:00 a 18:00 hs. y sábados de 07:00 a 12:00 hs. Que realizando la relación costo beneficio de alquilar en vez de adquirir un inmueble destinado a estacionamiento, relacionándolo al destino, capacidad, características, locación, superficie del mismo, el canon mensual en concepto de locación es ínfimo en relación a la compra de un inmueble en la zona, puesto que solo se pretende arrendar un espacio que cuente con lugares disponibles y se adecue a las condiciones legales establecidas en la Resolución Nº 2113/2021. Que, el monto de la Locación de Inmueble, es inferior al umbral de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; no se requiere pago de expensas ni Garantía de Alquiler.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Comercial Inmobiliaria Andrea S.A.	DEPARTAMENTO	Capital
APELLIDOS:	N/A	DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
N° de C.I./ RUC		DIRECCIÓN	César López Moreira 1054 y Federación Rusa
TELEFONO:	(0981) 400.439	OBSERVACIÓN	Se adjunta al presente formulario el Contrato de Alquiler, el cual autoriza a la firma Comercial Inmobiliaria Andrea S.A. a subarrendar espacios de vehículos para estacionamieto.

***Visión:** Al 2024 logramos que el Paraguay sea reconocido como un destino turístico competitivo a nivel internacional con productos sostenibles y de calidad, convirtiendo al turismo en uno de los sectores productivos de mayor impacto económico y social del país.*
***Tembihecha:** Ary 2024-pe, rohupytyTetãParaguáioñemomba'eguasúvotendajechaukapýramoopavavetetãnguérarenondépe mba'eapopyporãkaruinte, ojapóvatetãjehechaukáguitemimoimbyohejávahetaveviru, tetãmeguarãakãrapu'ã.*

Falma 468 haimete 14 de Mayo, Paraguay - Pumbyry: +595 21 441-530

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

Misión: Somos un órgano que establece la política turística nacional, orientando, promoviendo, facilitando y regulando el desarrollo del turismo en el Paraguay en beneficio de visitantes y ciudadanía en general.
***Tembipota**: Orehína Tetã Remimoimby omopyendáva Tetãpy jehechauka rehegua política, ombohape, ohechauka, omoakãrapu'ã ha oikuaauka tetã Paraguái tuichakue javeve, tetã ambue ha opavave tavayguakuéra jehasaporãverã.*

DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	10-0398-01/02		
DIRECCIÓN	Benjamin Constant y Alberdi		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL LOCAL	1.386 m^2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	1.975,88 m^2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Playa de Estacionamiento		
DATOS COMPLEMENTARIOS	30 lugares		

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría Nacional de Turismo

CONTRATO DE ALQUILER. En la ciudad de Asunción, Capital de la Republica del Paraguay, a los 28 DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2023 la Empresa **YBYCUI S.A,**. representada en este acto por la Sra. MARTHA BEATRIZ FILIPPI VDA. DE BAUMANN, en su carácter de Presidenta por una parte, denominada en adelante LA LOCADORA, y por la otra parte el SR. OSVALDO BAUMANN, con cedula de identidad N° 473216, concurre en este acto en nombre y representación de la firma denominada Comercial Inmobiliaria Andrea SA. Denominado en adelante EL LOCATARIO, han convenido celebrar el presente contrato de locación, que se regirá por las siguientes clausulas.

PRIMERO: La firma " YBYCUI S.A.", en el carácter invocado como LOCADORA, otorga en locación al LOCATARIO, un inmueble de su propiedad con cta. cte. Catastral N° 10-0398-01/02, ubicado en la calle BENJAMIN CONSTANT, Y ALBERDI de esta capital.

SEGUNDO: El precio del alquiler se establece en la suma de quince millones de guaraníes mensual (15.000.000Gs.), IVA incluido.

TERCERO: El presente contrato será valido desde el 28 DE MARZO DEL 2023 hasta 30 DE ABRIL DEL 2025.

COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

CUARTO: EL locatario se obliga a abonar el precio establecido del alquiler en el domicilio de la LOCADORA, sito en la casa de la calle CURUPAYTY 767 E/ SILVIO PETTIROSSI Y LUIS ALBERTO HERRERA de esta capital, del 01 al 10 de cada mes, en caso de que así no fuera se producirá la mora automática, debiendo abonarse un interés moratorio del uno por ciento (1%) del precio establecido para el pago del alquiler, por cada día que pase. En caso de que haya pasado quince días (15) contados de la fecha que debía haberse abonado el alquiler, la LOCADORA podrá optar por rescindir el contrato de locación sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial alguno o la aplicación de una multa que será del cincuenta por ciento (50%) del precio establecido para el alquiler , si el LOCATARIO no cumpliese con este requisito deberá desocupar el inmueble objeto de este contrato en un plazo no mayor de quince días (15) contados desde la fecha de la notificación por telegrama colacionado.

QUINTO: El presente contrato de locación, podrá ser modificado o prorrogado de común acuerdo entre las partes, debiendo el LOCATARIO notificar por telegrama colacionado con sesenta días (60 dias) de anticipación a la LOCADORA su decisión de dejar sin efecto el presente contrato de locación, y si asi no lo hiciera deberá de abonarle a la LOCADORA el precio del alquiler correspondiente a un mes (1 mes) sin lo cual no podrá retirar sus pertenencias del local alquilado. Cumplido el plazo de termino de vigencia del presente contrato , y el LOCATARIO no haya abonado el total de lo establecido por este contrato , la LOCADORA podrá optar por retirar todas las pertenencias que pertenecen al LOCATARIO de la oficina alquilada a fin de dar lugar a los nuevos inquilinos. El LOCATARIO por este mismo acto autoriza suficientemente y otorga su consentimiento para que la LOCADORA retenga sus pertenencias hasta tanto sea abonado lo adeudado tanto por el alquiler como por deudas con la COPACO , ESSAP y la ANDE. En caso de que el LOCATORIO se encuentre al día en el pago de dichos conceptos y no notificare a la LOCADORA la recisión o la no renovación del presente contrato se tendrá como prorrogado automáticamente debiendo firmarse otro contrato de locación en un plazo no mayor de treinta días (30) contados a partir de la fecha de vencimiento del presente contrato. La LOCADORA, en caso que decidiere dejar sin efecto el presente contrato de locación por cualquier causa, notificara al LOCATARIO de su decisión en un plazo máximo de 15 días.

SEXTO: En caso de que el LOCATARIO introdujese mejoras o realizaren algunas modificaciones en el predio locado sin autorización escrita de la LOCADORA, siempre que no signifique una desvalorización del mismo , no podrá reclamar resarcimiento alguno quedando por lo tanto dichas mejoras como parte integrante del inmueble locado siempre y cuando sea del consentimiento de la LOCADORA, quien lo otorgara por escrito.

YBYCUI S.A.
Ruc 80016635-3

CERTIFICO Que es fotocopia fiel del original

EDUARDO MICHIO ISHIBASHI FLORENTIN
NOTARIO Y ESCRIBANO PUBLICO
REGISTRO Nº 585
EDIF. 14 DE MAYO Nº 150 C/ B. CONSTANT
PIS- Tel. OFIC. 215 - 81 - TEL. 940-568
Asunción - Paraguay

SEPTIMO: Los pagos de energía eléctrica suministrada por la ANDE, que deberán abonarse durante el periodo de la presente locación, serán las que pertenece a los siguientes medidores de A.N.D.E medidor N° 2364105 NIS N° 1239148 E.S.S.A.P CTA. CATASTRAL 10.0398.01.000.6 medidor N° 0007121296.

OCTAVO: En caso de que el LOCATARIO decida rescindir el presente contrato antes de la fecha de vencimiento del mismo deberán PRE avisar a la empresa por escrito y (60) sesenta días de anticipación, y se procederá de acuerdo al Articulo Quinto (5to) de este mismo contrato.

NOVENO: El LOCATARIO deberá restituir el inmueble al termino del presente contrato de locación en las mismas condiciones en las que se les haya entregada sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna para lo cual deberán de contar con el contrato, haya sido restituido en la forma convenida por las partes y a entera satisfacción de la LOCADORA. Si asi no lo fuera, el LOCATARIO será posible de una multa de veinticinco dólares diarios ($25) por cada dia que pase y no proceda a restituir el inmueble locado, firmando ambas partes en prueba de su consentimiento. El importe de las multas es independiente al monto del alquiler y para la percepción de la misma queda estipulada la via telegráfica en la que deberá constar la falta de restitución del inmueble.

DECIMO: EL LOCATARIO cuidara de respetar los horarios fijados por Resolución Municipal para las reuniones que se hicieran en el lugar y para el retiro de los desperdicios en sus correspondientes envases o bolsas, como asi mismo para guardarlos una vez que los recolectores municipales hayan retirados los desperdicios o en su efecto cargaran con todas las multas o sanciones por todas las contravenciones realizadas a las dispocisiones municipales.

UNDECIMO: El LOCATARIO deberá presentar los recibos de pago de factura de ANDE y ESSAP todos los meses, junto con el monto del alquiler estipulado en el articulo SEGUNDO del presente contrato.

DUODECIMO: Para los efectos legales del presente contrato de locación el LOCATARIO fija su domicilio en el inmueble locado y la empresa LOCADORA en la casa de la calle CURUPAYTY 767 e/ PETTIROSSI y HERRERA, donde tendrá plena validez toda notificación judicial o extra judicial que se realizare.

DECIMO TERCERO: En prueba de conformidad , previa lectura y ratificación firman EL LOCATARIO Y LA REPRESNETANTE de la empresa LOCADORA. YBYCUI SA SRA MARTHA BEATRIZ FILIPPI VDA. DE BAUMANN en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresado en el comienzo de este contrato de locación.

DECIMO CUARTO: La firma YBYCUI SA. Autoriza a la firma Comercial Inmobiliaria ANDREA SA a sub arrendar espacios de vehículos para estacionamiento a quien corresponda por el termino del presente contrato.

YBYCUI S.A.
Ruc 80016635-3

COMERCIAL INMOBILIARIA
ANDREA S.A.

LOCADORA

YBYCUI SA

LOCATARIO

ANDREA SA

RUC: 80015988-8

CERTIFICO Que es fotocopia fiel del original

EDUARDO MICHIO ISHIBASHI FLORENTIN
NOTARIO Y ESCRIBANO PUBLICO
REGISTRO Nº 585
EDIF. 14 DE MAYO - 14 DE MAYO Nº 150 C/ B. CONSTANT
PISO 8vo. OFIC. 815 - 816 - TEL. 446-568
Asunción - Paraguay

Misión: Somos un órgano que establece la política turística nacional, orientando, promoviendo, facilitando y regulando el desarrollo del turismo en el Paraguay en beneficio de visitantes y ciudadanía en general.
Tembipota: Orehína Tetã Remimoimby omopyendáva Tetãpy jehechauka rehegua política, ombohape, ohechauka, omoakãrapu'ã ha oikuaauka tetã Paraguái tuichakue javeve, tetã ambue ha opavave tavayguakuéra jehasaporãverã.

RESOLUCIÓN Nº 278 /2023

POR LA CUAL SE AUTORIZA LA ADENDA N° 01 MODIFICATORIA AL CONTRATO N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2023" ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID 429.363, SUSCRIPTO CON LA FIRMA COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.-----

Asunción, 25 de abril de 2.023

VISTO: El Contrato N° 02/2.023, de fecha 22 de marzo de 2.023; la Nota DNC N° 2448/2.023 de fecha 11 de abril del 2.023; Nota UOC N° 65/2.023 de fecha 13 de abril de 2.023; Nota de Conformidad de la Firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A; la Providencia UOC N° 31/2.023 de fecha 14 de abril de 2.023; el Dictamen DAJA N° 11/23 de fecha 17 de abril de 2.023; la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y;----------

CONSIDERANDO: Que, la Unidad Operativa de Contrataciones ha dado cumplimiento a los requerimientos exigidos por las normativas vigentes para la Modificación del Contrato N° 02/2.023.----------

Que, en fecha 22 de marzo de 2.023, se suscribe el Contrato N° 02/2.023, correspondiente a la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2.023 "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR - PLURIANUAL" – ID N° 429.363, suscripto con la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.----------

Que, en fecha 11 de abril de 2.023, por NOTA DNC N° 2448/2.023, la DNCP, observa los siguientes puntos; relacionados al Contrato N° 02/2.023 de fecha 22 de marzo del 2.023.-

1. ***"...Dentro del Contenido del Contrato N° 02/2.023 no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar una formula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas. Solicitamos realizar una adenda, con su correspondiente Acto Administrativo que lo apruebe...".----------***

2. ***"...En el contrato - Clausula N° 14 se menciona un artículo y normativa (123/219992/03) que al momento de la comunicación de las actuaciones ya no se encontraban con vigencia. Solicitamos tenerlo en cuenta, para el momento de la confección de la adenda...".----------***

Que, por Nota SENATUR UOC N° 65/2.023, la Unidad Operativa de Contrataciones UOC, solicita conformidad a la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A, a fin de

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Esc. Alejandra Flores A.
Secretaria General
Secretaria Nacional de Turismo

RESOLUCIÓN Nº 278 /2023

POR LA CUAL SE AUTORIZA LA ADENDA N° 01 MODIFICATORIA AL CONTRATO N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2023" ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID 429.363, SUSCRIPTO CON LA FIRMA COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.-----

realizar la Adenda N° 01 Modificatoria al Contrato N° 02/2.023, de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) N° 01/2.023, "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR - PLURIANUAL" – ID N° 429.363, SUSCRIPTO CON LA FIRMA COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A; conforme a las observaciones de la DNCP.--

Que, en fecha 13 de abril de 2.023, la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A, da su conformidad para la Modificación de la Adenda al Contrato N° 02/2.023. ------

Que, en fecha 14 de abril de 2.023, la Unidad Operativa de Contrataciones solicita Dictamen Jurídico a la Dirección General Jurídica, y eleva a consideración la realización de la Adenda N° 01 Modificatoria al Contrato N° 02/2.023 "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID N° 429.363, suscripto con la Firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.----------

Que, en fecha 17 de abril de 2.023, el DICTAMEN DAJA N° 11/23, concluye que resulta viable la suscripción de la Adenda N° 1 al Contrato N° 02/2.023 "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR– PLURIANUAL" – ID N° 429.363, suscripto con la Firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. Salvo mejor parecer. ES NUESTRO DICTAMEN. ----------

Que, en el Art. 63.- Convenios Modificatorios en Adquisiciones, Locaciones y Servicios; de la Ley N° 2051/03 2 De contrataciones Públicas", que dice: "***Cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de las contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscripto por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello".***----------

Que, el Artículo 242 de la Constitución Nacional expresamente dispone que: *"...Los Ministros son los jefes de la administración de sus respectivas carteras...".* ----------

Que, por Decreto N° 164, de fecha 04 de setiembre de 2.018, se nombra a la Señora Sofia Elizabeth Montiel de Afara como Secretaria Ejecutiva de la Secretaría Nacional de Turismo (SENATUR). ----------

POR TANTO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales. ----------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Esc. Alejandra Flores A.
Secretaria General
Secretaría Nacional de Turismo

Misión: Somos un órgano que establece la política turística nacional, orientando, promoviendo, facilitando y regulando el desarrollo del turismo en el Paraguay en beneficio de visitantes y ciudadanía en general.
Tembipota: Orehína Tetã Remimoimby omopyendáva Tetãpy jehechauka rehegua política, ombohape, ohechauka, omoakãrapu'ã ha oikuaauka tetã Paraguái tuichakue javeve, tetã ambue ha opavave tavayguakuéra jehasaporãverã.

RESOLUCIÓN Nº 278 /2023

POR LA CUAL SE AUTORIZA LA ADENDA N° 01 MODIFICATORIA AL CONTRATO N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2023" ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID 429.363, SUSCRIPTO CON LA FIRMA COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.-----

LA MINISTRA SECRETARIA EJECUTIVA
DE LA SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO

R E S U E L V E:

Art. 1° DISPONER la suscripción de la Adenda N° 01 Modificatoria al CONTRATO N° 02/2.023, "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID N° 429.363.----------

Art. 2° INCLUIR en la Cláusula Cuarta las Condiciones y Formulas de Reajuste conforme a lo establecido en la Ley de Contrataciones Públicas, que quedará redactada de la siguiente manera:

Ítem	Código de catalogo	Descripción	Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cant.	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
1	8013503-001	*"LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA LA SENATUR"*	Cuenta Catastral 10-0398-01/02	Presidente Franco entre 14 de Mayo y Alberdi	24	*Meses*	16.500.000	396.000.000
					Precio Total (IVA incluido)			396.000.000

El presente Contrato asciende a la suma de Gs. 396.000.000 (Guaraníes, Trescientos noventa y seis millones) IVA incluido y a un precio unitario mensual de 16.500.000.- (dieciséis millones, quinientos mil).----------

El proceso de pago se realizará a través de las dependencias de la Dirección General Administrativa y Financiera, con sede en **Palma N° 468 entre Alberdi y 14 de Mayo – 2do. Piso**, trasfiriendo el pago directamente a la cuenta bancaria del proveedor.----------

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO

3/4

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Esc. Alejandra Flores A.
Secretaria General
Secretaría Nacional de Turismo

RESOLUCIÓN Nº 278./2023

POR LA CUAL SE AUTORIZA LA ADENDA N° 01 MODIFICATORIA AL CONTRATO N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2023" ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID 429.363, SUSCRIPTO CON LA FIRMA COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.-----

La Póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato será del 10% del monto total del Contrato. La Garantía de Fiel Cumplimiento tendrá una vigencia de 30 (treinta) días posteriores a la finalización del Contrato.----------

El Procedimiento y la Fórmula para el reajuste de precios serán los siguientes:

El reajuste de precios deberá ser solicitado por el Locador por medio de notas oficiales, el mismo deberá ser aprobado por el Locatario, que estará determinado por la siguiente fórmula:

Los precios ofertados estarán sujetos a reajustes, siempre y cuando la variación del IPC publicado por el BCP haya sufrido una variación igual o mayor al quince por ciento (15%) referente a la fecha de apertura de ofertas, conforme a la siguiente formula:
A= P x I.I.BCP 15% A= Precio ajustado de los servicios conexos facturados. P= Precio facturado de los servicios conexos facturados. I.I.BCP= Índice de inflación emitido por el Banco Central del Paraguay. 15%= Mínimo necesario para reajuste de precio.----------

Art. 3° MODIFICAR la Cláusula **DECIMO CUARTA** que quedará redactada como sigue: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21992/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos; **modificando el Art. 123 del Decreto N° 21992/03 por el Art. 151 y 152 del Decreto N° 2992/19.**----------

Art. 4° ORDENAR a la Unidad Operativa de Contrataciones y a la Direccion General de Administración y Finanzas, la realización de los tramites de rigor para dar cumplimiento a las disposiciones legales y administrativas vigentes.----------

Art. 5° COMUNICAR a quienes corresponda y cumplido, y archivar.----------

Sofía Montiel de Afara
Ministra Secretaria Ejecutiva

SM/RA/ng

4/4

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Esc. Alejandra Flores A.
Secretaria General
Secretaría Nacional de Turismo

COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO
ADENDA N° 01 MODIFICATORIA AL CONTRATO N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2.023 "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR - PLURIANUAL" – ID 429.363, suscripto con la Firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 04 días del mes de Mayo del año dos mil veintitrés, entre la **SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO**, representada en este acto por la Ministra Secretaria Ejecutiva, Doña **SOFÍA MONTIEL DE AFARA,** con domicilio legal en la calle Palma N° 468 entre Alberdi y 14 de Mayo, de esta ciudad, por una parte, y, por la otra, la firma **COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A** con **RUC N° 80015988-8**, domiciliada en la calle, Presidente Franco, entre 14 de mayo y Alberdi, de la Ciudad de Asuncion - República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. OSVALDO BAUMANN FILIPPI,** con **Cédula de Identidad Nº 473.216**, denominada en adelante LOCADOR, acuerdan el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes clausulas y condiciones:

PRELIMINARES:
La presente Adenda Nº 01 fue autorizada por la Ministra Secretaria Ejecutiva, Doña **SOFÍA MONTIEL DE AFARA,** de la Secretaría Nacional de Turismo, a través de la Resolución N° 278/2.023, del 25 de abril de 2.023.----------

La SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO (SENATUR) y la firma **COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A**, representada por el Señor **OSVALDO BAUMMAN FILIPPI,** en adelante "LAS PARTES" convienen en celebrar la presente Adenda N° 01 Modificatoria al Contrato N° 02/2.023, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) N° 01/2.023 **"ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID N° 429.363**, que se regirá a través de las siguientes Cláusulas y Condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA. LAS PARTES, acuerdan en realizar la Adenda N° 01 Modificatoria al Contrato N° 02/2.023, "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID N° 429.363.----------

CLÁUSULA SEGUNDA. LAS PARTES, acuerdan incluir en la Cláusula Cuarta las Condiciones y Fórmulas de Reajuste conforme a lo establecido en la Ley de Contrataciones Públicas, que quedara redactada de la siguiente manera:

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Ítem	Código de catalogo	Descripción	Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cant	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
1	8013503-001	*"LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA LA SENATUR"*	Cuenta Catastral 10-0398-01/02	Presidente Franco entre 14 de Mayo y Alberdi	24	*Meses*	16.500.000	396.000.000
					Precio Total (IVA incluido)			396.000.000

COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

El presente Contrato asciende a la suma de Gs. 396.000.000 (Guaraníes, Trescientos noventa y seis millones) IVA incluido y a un precio unitario mensual de 16.500.000.- (dieciséis millones, quinientos mil).----------

El proceso de pago se realizará a través de las dependencias de la Dirección General Administrativa y Financiera, con sede en **Palma N° 468 entre Alberdi y 14 de Mayo – 2do. Piso**, trasfiriendo el pago directamente a la cuenta bancaria del proveedor.--------

La Póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato será del 10% del monto total del Contrato. La Garantía de Fiel Cumplimiento tendrá una vigencia de 30 (treinta) días posteriores a la finalización del Contrato.----------

El Procedimiento y la Fórmula para el reajuste de precios serán los siguientes:

El reajuste de precios deberá ser solicitado por el Locador por medio de notas oficiales, el mismo deberá ser aprobado por el Locatario, que estará determinado por la siguiente fórmula:

Los precios ofertados estarán sujetos a reajustes, siempre y cuando la variación del IPC publicado por el BCP haya sufrido una variación igual o mayor al quince por ciento (15%) referente a la fecha de apertura de ofertas, conforme a la siguiente formula:
A= P x I.I.BCP 15% A= Precio ajustado de los servicios conexos facturados. P= Precio facturado de los servicios conexos facturados. I.I.BCP= Índice de inflación emitido por el Banco Central del Paraguay. 15%= Mínimo necesario para reajuste de precio.----------

CLÁUSULA TERCERA. LAS PARTES, acuerdan modificar la Cláusula **DÉCIMO CUARTA** que quedara redactada como sigue:

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley

2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21992/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos; **modificando el Art. 123 del Decreto N° 21992/03 por el Art. 151 y 152 del Decreto N° 2992/19.**----------

CLÁUSULA CUARTA. Todas las demás cláusulas y condiciones correspondientes a la **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 01/2.023 "ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA LA SENATUR – PLURIANUAL" – ID 429.363,** suscripto entre ambas partes quedan invariables. ----------

En fe de lo cual, las partes y en prueba de conformidad y con el compromiso del fiel cumplimiento, "LAS PARTES" actuando cada uno por intermedio de sus representantes, firman la presente ADENDA, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al inicio de este instrumento, recibiendo cada parte una copia.

COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A.

OSVALDO BAUMMAN FILIPPI
COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A

SOFÍA MONTIEL DE AFARA
Ministra Secretaria Ejecutiva
SENATUR

Visión: Al 2024 logramos que el Paraguay sea reconocido como un destino turístico competitivo a nivel internacional con productos sostenibles y de calidad, convirtiendo al turismo en uno de los sectores productivos de mayor impacto económico y social del país.
Tembihecha: Ary 2024-pe, rohupyty Tetã Paraguái oñemomba'eguasúvo tenda jechaukapýramo opavave tetãnguéra renondépe mba'eapopy porã katuínte, ojapóva tetã jehechaukágui temimoimby ohejáva hetave viru, tetãme ñguarã akãrapu'ã.

Palma 468 haimete 14 de Mayo, Paraguay - Pumbyry: +595 21 441-530
www.senatur.gov.py - www.visitparaguay.travel