DICTAMEN UOC N° 04/2023

FECHA: 30 de agosto de 2023.

REF. : (LI) Nº 04/2023 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA 18º EDICIÓN DE LA FERIA INTERNACIONAL DE TURISMO DEL PARAGUAY – FITPAR 2023" – ID Nº 434.419

ANTECEDENTES:

- **El presente proceso**: Locación de Inmueble Determinado Nº 04/2023.
- **Vigencia del Contrato**: a partir de la suscripción del Contrato hasta el cumplimiento total de las obligaciones.
- **Duración del plazo de ejecución**: 13, 14 y 15 de octubre de 2023.
- **Adjudicación**: Por el total
- **Método de pago**: Por única vez
- Las Especificaciones Técnicas para el presente proceso fueron suministrados por el Departamento de Promoción Turística conforme al Memorándum DPT Nº 74/2023 de fecha 30 de mayo de 2023.
- Nota de la "ASOCIACIÓN PARAGUAYA DE AGENCIAS DE VIAJES Y EMPRESAS DE TURISMO - ASATUR" de fecha 26 de mayo de 2023.

El proceso se encuentra previsto en el Programa Anual de Contrataciones Públicas con el ID N° 434.419 "Locación de Inmueble Determinado para la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023", el cual afectará al Objeto de Gasto 251.

La **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACIÓN** que la participación de la SENATUR en la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay, busca potenciar la promoción y posicionamiento de los atractivos turísticos de nuestro país, aumentar el volumen del turismo interno, fomentar la valoración y confianza del destino Nacional, impulsar la economía del sector y dar a conocer las opciones que cada región ofrece.

La participación de SENATUR, en eventos de esta naturaleza y más aun tratándose de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay, le permite representar al sector y de esta manera asumir un papel de liderazgo en el ámbito regulatorio. Como órgano responsable de establecer la política de turismo nacional, orientando, promoviendo, facilitando y regulando el desarrollo del turismo en el Paraguay en beneficio de visitantes y ciudadanía en general, la SENATUR tiene un conocimiento profundo y una perspectiva única sobre los desafíos y oportunidades del sector.

"El presente procedimiento se plantea en respuesta al requerimiento del Departamento de Promoción Turística dependiente de la Dirección de Marketing Turístico, la misma presenta la solicitud del espacio dentro del Sector A – Pabellón Paraguay, espacio Nº 24 del predio Centro de Convenciones Mariscal para el stand de la Secretaría Nacional de Turismo, y garantizar de esta manera la participación en la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay - FITPAR 2023; velando para que la Secretaría Nacional de Turismo impulse permanentemente la participación de nuestro país procurando desarrollar un destaque importante para el Paraguay, dando a conocer y apreciar la cultura, gastronomía, naturaleza, turismo de aventura, turismo rural y artesanía de nuestro país.".

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

Que realizando la relación costo beneficio de alquilar en vez de adquirir el inmueble relacionándolo al destino, capacidad, características, locación, superficie del mismo, puesto que solo se pretende arrendar unos días para que la Secretaría Nacional de Turismo pueda participar en el evento y de esta manera dar a conocer y apreciar la cultura, gastronomía, naturaleza, turismo de aventura, turismo rural y artesanía de nuestro país; no solo a los turistas nacionales sino también a los extranjeros que tengan la oportunidad de visitar el stand en la feria; en consecuencia no es rentable y tampoco la intención adquirir, primero porque además del costo de una posible adquisición, se deben tener en cuenta el mantenimiento del terreno y los impuestos que se deberán de abonar. Cabe hacer mención que la locación es para un evento temporal, y el espacio que se desea locar, no se encuentra a la venta, además en caso de que sea posible una compra – venta, no sería factible, ya que la SENATUR, no le destinaría un uso válido para la institución, fuera de las fechas previstas para la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023; la cual en condiciones normales se realiza año tras año.

Que, la Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo es el único organizador de la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023.

Que, el monto de la Locación de Inmueble, es inferior al umbral de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; **ya que será un solo pago por el espacio para el stand dentro de un evento de importancia nacional e internacional con lo es la Feria Internacional de Turismo del Paraguay**, no se requiere pago de expensas ni Garantía de Alquiler, por la finalidad que se le dará a la locación, de acuerdo al siguiente detalle:

1	2	3	4	5	6	7	8
Ítem	Código de catalogo	Descripción	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
1	80131502-9999	*"Locación de Inmueble Determinado para la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023"*	Dr. Eulogio Estigarribia y San Roque González - Asunción	1	Evento	50.000.000	50.000.000
Total							50.000.000

Datos del Locador: ASOCIACIÓN PARAGUAYA DE AGENCIAS DE VIAJES Y EMPRESAS DE TURISMO (ASATUR)

RUC: 80036179-2

Representante Legal:

1. **Sra. Mónica Raquel Costa Barriocanal, con C.I. Nº 656.417.**

Características del Inmueble:

Localidad: Asunción – Capital.
Espacio Stand Nº 24 del Pabellón Paraguay del Centro de Convenciones Mariscal, inmueble situado en la Dirección Dr. Eulogio Estigarribia y San Roque.

***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, rohupytyTetãParaguáiñemomba'eguasúvotendajechaukapýramoopavavetetãnguérapy ha ñemba'eapopyporãkatuinte, ojapóvatetãjehechaukáguitemimoimbyohejávahetaveviru, tetãmeguarãakãrapu'ã.*

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

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

Arrendamiento equivalente a 80 m² de espacio dentro de la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023.

Finalidad del Inmueble: Locación del espacio para el stand de Paraguay en la 18º Edición de la Feria Internacional de Turismo del Paraguay – FITPAR 2023.

Marco Legal:

Que, la Resolución DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 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°** inc a) reza lo siguiente: "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 que efectuaren los Organismos y 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". "...Los procedimientos de locación de bienes inmuebles indeterminados deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) de conformidad a la modalidad adoptada. Quedará a criterio de la convocante la consolidación de los procedimientos de locación de inmuebles a los efectos de su inclusión en el PAC..//...*

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 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 Nº 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*

Que, habiéndose hecho el análisis de la documentación, se puede constatar que se trata de un inmueble otorgado en locación a la Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo (ASATUR) por parte de la firma PENTA S.A., formalizado a través de un Contrato Privado

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

de Locación Parcial de Inmueble.

Que, se cuenta con una copia 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: **PRIMERA**: La Locadora, da en locación a La Locataria y este acepta, parte de un inmueble de su propiedad conocido como "Centro de Convenciones Mariscal", ubicado en el edificio de la calle J. Eulogio Estigarribia número 5086 esquina Charles de Gaulle, de la ciudad de Asunción, únicamente para la realización del evento denominado "FITPAR" y específicamente las áreas denominadas como: a) SALÓN ATRIO: de aproximadamente 957 metros cuadrados en planta baja con acceso por la calle San Roque González, b) ENTREPISO DEL SALÓN ATRIO de aproximadamente 641 metros cuadrados, c) SALÓN QUINCHO de aproximadamente 706 metros cuadrados, d) ESTACIONAMIENTO EN PLANTA BAJA de aproximadamente 2590 metros cuadrados, e) ESTACIONAMIENTO EN SUB SUELO de aproximadamente 2400 metros cuadrados, f) PLAZA de aproximadamente 800 metros cuadrados. **CUARTA**: La presente locación tendrá vigencia desde las 00:00 horas del 10 de octubre del año 2023 hasta las 23:59 horas del 16 de octubre del año 2023. El objeto de la locación será únicamente la realización de los eventos que La Locataria denomina y serán publicados como "FITPAR" previstos para dichas fechas, en los horarios a ser establecidos por La Locataria.

Verificación del cumplimiento de la Resolución DNCP Nº 849/15 de fecha 27 de marzo de 2015. De conformidad a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº 849/15 "Por la cual se aprueba un criterio de evaluación para la calificación de la capacidad legal del oferente con respecto a la prohibición prevista en los incisos "a" y "b" del Artículo 40 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", se recomienda a los organismos, entidades y municipalidades su utilización en los procesos regidos por la Ley.

Que, conforme al Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 30 de marzo de 2022 se procede a la elección de autoridades, nombrándose a la Señora Mónica Raquel Costa Barriocanal con CI Nº 656.417, como presidenta.

Que, conforme a la modificación de los Estatutos Sociales de la "Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Turismo" (ASATUR) con cambio de denominación por "Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo", del año 2009 con Registro de Contratos Públicos Civiles y Comerciales Nº 107, inscrita bajo el Nº 304 y al folio 3595 el 25 de marzo de 2009; el mismo en su Art. 37º establece expresamente…//…*el Consejo Directivo durará 2 años en sus funciones y los miembros designados continuarán en sus cargos hasta que la asamblea elija a sus nuevos reemplazantes…//…*

Que, en consideración a lo anteriormente manifestado el periodo de la comisión directiva electa según asamblea general ordinaria de fecha 30 de marzo de 2022, es del año 2022 al 2024.

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 ha procedido a solicitar informe vía correo electrónico, a la Dirección de Talento Humano, acompañando el listado con los datos de la persona, declarada por la Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo (ASATUR), como presidenta, según Acta de Asamblea General Ordinaria, conforme al siguiente detalle:

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

Nº de Cédula	Nombre y Apellido
656.417	Mónica Raquel Costa Barriocanal

Que, la Dirección de Talento Humano, a través del Departamento de Administración del Talento Humano, informa que teniendo en cuenta los datos de la persona que se hallan detallados en el pedido, y de conformidad a los registros obrantes, a la fecha, la misma no forma parte del plantel de funcionarios permanentes ni de personales contratados de esta institución.

Que, el SINARH conforme al informe de la Dirección de Talento Humano, a la fecha, no arroja ningún registro.

Que, se procedió a verificar y cotejar que la representante no conste en el registro de "Sanciones a Proveedores" del SICP; no observándose registro sobre la misma.

Que, se observa dentro de las documentaciones remitidas el certificado de que el inmueble en cuestión se encuentra al día con el pago del tributo sobre inmuebles – impuesto inmobiliario emitido por la Dirección de Recaudaciones de la Municipalidad de Asunción, donde se constata el pago del Impuesto Inmobiliario/Fondo especial/Pavimentación y Obras Complementarias con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023.

Que, se observa conforme al Certificado de Cumplimiento Tributario, emitido por la Subsecretaría de Estado de Tributación, de fecha 24 de agosto de 2023 y con validez hasta el 29 de septiembre de 2023; que la Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo (ASATUR), ha cumplido con sus obligaciones ante la Administración.

Que, habiéndose hecho el análisis de todas las documentaciones a ser solicitadas al propietario del inmueble, se informa que las ferias en cuestión se realizan en un predio compartido con otras instituciones, organismos, asociaciones, empresas, etc, es decir no se realiza ningún trámite, gestión, pedido de autorización o solicitud de arrendamiento al propietario del inmueble, porque ese tipo de procesos lo realiza el organizar general del evento, entiéndase que este último es quien alquila el inmueble en particular a su propietario, y posteriormente sub alquila los espacios denominados stands. Por lo que, algunas documentaciones se les podría solicitar al inquilino, siempre y cuando estén dentro de sus posibilidades y a su vez en su oportunidad hayan sido presentadas por el propietario a la firma del contrato de alquiler. Sin embargo, en lo que respecta al certificado de condición de dominio actual del inmueble, esta convocante no podrá solicitar dicha documentación al propietario del inmueble, porque el llamado de locación se hace con el subarrendatario es decir la firma Asociación Paraguaya de Agencias de Viajes y Empresas de Turismo (ASATUR), por lo tanto como medidas de mejor proveer y prudencia administrativa, se sugiere tener a bien, eximirnos del cumplimiento de dicha exigencia, para el buen diligenciamiento del proceso en cuestión.

En vista de que se ha individualizado un inmueble específico que, por sus características particulares, inferior a los 1000 jornales mensuales, equivalente a **Gs. 50.000.000.- (Guaraníes, Cincuenta millones)** IVA Incluido a ser abonado por única vez, 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*".

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

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 Nº 04/2023 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA 18º EDICIÓN DE LA FERIA INTERNACIONAL DE TURISMO DEL PARAGUAY – FITPAR 2023" - ID N° 434.419,** a la **ASOCIACIÓN PARAGUAYA DE AGENCIAS DE VIAJES Y EMPRESAS DE TURISMO (ASATUR),** con **RUC Nº 80028242-6**, por un monto total de **Gs. 50.000.000.- (Guaraníes, Cincuenta millones) IVA Incluido**; el sistema de adjudicación es **POR EL TOTAL**, y la vigencia es a partir de la suscripción del contrato hasta el cumplimiento total de las obligaciones. El pago será realizado por **ÚNICA VEZ**, **Duración de la Locación: 13, 14 y 15 de octubre de 2023.** Para la presente contratación se ha previsto en el PAC un monto total de Gs. 50.000.000.- (Guaraníes, Cincuenta millones), en el Sub Grupo de Gasto 251 "ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES", para lo cual se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria, según CDP Nº 1199/2023. **La presente contratación NO es plurianual.**

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

Designar al Departamento de Promoción Turística dependiente de la Dirección de Marketing Turístico como administrador del Contrato.

Se adjunta:
Documentaciones referentes al proceso.

Atentamente.

Abg. Renato Avalos, Director
Unidad Operativa de Contrataciones