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.*

PROVIDENCIA UOC N° 582/2021

A : **Abg. Ruben Samaniego,** Director General Jurídico
Dirección General Jurídica

DE : **C. P Víctor Hugo Cardozo**, Director
Unidad Operativa de Contrataciones

FECHA : 19 de octubre de 2021.

REF. : LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) Nº 02/2021 "LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA LA SENATUR" - ID Nº 403.162 - 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 8ª de la Resolución DNCP Nº 2113/2021:

ANTECEDENTES:

- El presente proceso: Locación de Inmueble Determinado Nº 02/2021.
- 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
- Las Especificaciones Técnicas para el presente llamado fueron suministradas por la Dirección de Administración conforme al Memorándum DA Nº 70/2021 de fecha 19 de octubre de 2021.
- Nota de la Empresa "VECTOR ASOCIADOS S.A.", de fecha 14 de octubre de 2021 dirigida a Lic. Amarilla – Director de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo.

El llamado se encuentra previsto en el Programa Anual de Contrataciones Públicas con el ID N° 403.162 "LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA 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 "LOCACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA 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; trayendo esto consigo múltiples ventajas en cuanto al ingreso a las instalaciones del edificio central de la SENATUR, de visitantes nacionales e internacionales, considerando que la SENATUR cuenta con un espacio exclusivo de recepción y atención al turista dentro del "Salón Turista Róga"; además de innumerables ocasiones contar con la presencia en el marco de reuniones oficiales con la Máxima Autoridad de***

autoridades nacionales e internacionales; adicionalmente con este procedimiento de locación se tiene como objetivo contar con espacios destinados exclusivamente a personal de medios de prensa, personas con discapacidad, visitantes varios y otros usuarios debidamente acreditados. 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 oportunidad de acudir a la SENATUR de manera tranquila, velando a su vez por el bienestar de los diferentes usuarios. El inmueble cuenta con lugares disponibles, además de un sistema automático y reglamentario contra incendio, sistema automático de detección y extracción de monóxido de carbono, servicio de guardia permanente durante las 24 horas, circuito cerrado de video y se encuentra habilitado sábados, domingos y feriados durante las 24 horas, a través del sistema computarizado de tarjetas, esto considerando un factor adicional importante en atención a que en múltiples ocasiones se requiere la presencia del funcionario en días diferentes a la jornada ordinaria de trabajo".

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, 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"*	Cuenta Catastral: 00001-11-0036-02-00-00/004	Estrella, Independencia Nacional, Oliva y Nuestra Señora de la Asunción	24	*Meses*	15.000.000	360.000.000
					Precio Total (IVA incluido)			360.000.000

Locador: VECTOR Y ASOCIADOS S.A.

RUC: 80009538-3

Representantes Legales:

1. **Luis Fernando Dumot Martínez, C.I. Nº 393.987**

Dirección: Estrella, Independencia Nacional, Oliva y Nuestra Señora de la Asunción

Cardozo Ortega, Director
Dirección de Contrataciones

Características del Inmueble

Localidad: Asunción

Que, habiéndose hecho el análisis de la documentación, se puede constatar que se trata de un inmueble concedido a la firma VECTOR Y ASOCIADOS S.A. por parte de la Municipalidad de Asunción, formalizado a través del "Contrato de Concesión de la Construcción y Explotación de Estacionamiento Subterráneo en el Microcentro de la Ciudad de Asunción" en el marco de la Licitación Pública Nacional, siendo el objeto de la concesión la construcción y explotación, por parte del contratista "VECTOR Y ASOCIADOS S.A.", del estacionamiento subterráneo en el lugar ubicado entre las calles Estrella, Independencia Nacional, Oliva y Nuestra Señora de la Asunción. En consideración se puede constatar que el mismo no posee gravámenes o restricciones que afecten el derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares.

Que, conforme a la Cláusula Novena: PAGO DE TASAS E IMPUESTOS del "Contrato de Concesión de la Construcción y Explotación de Estacionamiento Subterráneo en el Microcentro de la Ciudad de Asunción" establece que estará a cargo exclusivo del Contratista el pago de impuestos, tasas y contribuciones que graven la actividad y la totalidad de los servicios que realice el mismo, no así del inmueble ofertado en consideración a que la propietaria del inmueble sigue siendo la Municipalidad de Asunción.

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 observa dentro de las documentaciones remitidas la Acción de Inconstitucionalidad promovida por VECTOR Y ASOCIADOS S.A. y otros c/ Ley Nº 6355/13 emitida por la Corte Suprema de Justicia, la cual Resuelve: *...//...* ***HACER LUGAR*** *a la suspensión de efectos de la Ley Nº 6355/2019 "Que modifica los artículos 1º, 3º, 4º, 7º, 13 y 21 de la Ley Nº 5033/13 "Que reglamenta el artículo 104 de la Constitución Nacional, de la declaración de bienes y rentas, activos y pasivos de los funcionarios públicos, y amplía las disposiciones de la Ley Nº 2051/03, sus modificaciones y normas respaldatorias"; en relación a la parte accionante, hasta tanto sea resuelta la presente acción de inconstitucionalidad planteada...//...*

Así también, la **Resolución DNCP N° 2113/2021**, de fecha 18 de mayo de 2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018" que, entre otras cosas, en su Art. 1°, establece; *...//...La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...//...*

...//... Art 2° Los procesos 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 proceso de "Locación de

C.P Víctor Cardozo Ortega, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Senatur

Inmuebles" quedara a criterio de la convocante si consolidara o desagregara la cantidad de procedimientos de locación de inmuebles a los efectos de su inclusión en el PAC…//…

Cabe mencionar que, el **Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble,** el encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen justificando la locación del inmueble.

Así también en su Art. 13 establece: "*…Los contratos de Locación serán renovables 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. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados 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. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.*

En vista de que se ha individualizado un inmueble específico que, por sus características particulares, 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.----------

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

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

Atentamente.

C.P. Victor Cardozo Ortega, Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Senatur

C.P Victor Hugo Cardozo Ortega, Director
Unidad Operativa de Contrataciones

Se anexa:

- Antecedentes relacionados