AURORA
inmobiliaria s.a.

Asunción, 20 de junio de 2018

Sr. Roberto Cañiza M.
Dirección Nacional de Aduana
Presente

De nuestra mayor consideración:

Por este medio les comunicamos el envío y puesta a disposición de la DNA, 2 (dos) ejemplares del contrato de Locación Nro. 03/2016, firmado por los representantes de la firma Aurora Inmobiliaria S.A., en su carácter de Administradora de las Unidades Funcionales arrendadas.

Rogamos puedan informarnos una vez firmado por el Econ. Edgar Antonio Patiño Pico, en su carácter de Director de Administración y Finanzas de vuestra institución, para retirar un ejemplar que nos corresponde para nuestro archivo, como también solicitamos nos puedan proveer copias de los "documentos integrantes del contrato", (a), (b), (c), (d), y (e).

Nos despedimos atentamente, aguardando su respuesta en la brevedad, y pedimos disculpas en la demora que tuvimos en la formalización del presente contrato, quedándonos comprometidos a realizar las negociaciones correspondientes con anticipación, en caso de renovación del contrato, para evitar inconvenientes posteriores.

Desde ya muchas gracias por su atención de siempre.

GIANNINA GIMÉNEZ
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas
20-06-18
14:45hs.

Aurora Inmobiliaria
AURORA
inmobiliaria s.a.
Lic. Ever Campanella
Gerente Administrativo y Financiero

Aduana
Paraguay

Jessica Céspedes

Asunción, 6 de junio de 2018.-

UOC N° 181 /18
SEÑORES
AURORA INMOBILIARIA S.A, Alberdi N° 1099 Esq / Jejui
Presente

Tenemos el agrado de dirigirnos a ustedes, con relación a vuestra nota de fecha 4 de junio de 2018, referente al Contrato N° 03/2016 *"Renovación entre la Dirección Nacional de Aduanas e Inmobiliaria Aurora S.A., por el alquiler del Piso 9 torre B del edificio Ayfra, sito en las calles Presidente Franco esquina Ayolas de la ciudad de Asunción"*, donde solicitan la inclusión a la proforma del Contrato de Renovación de los puntos c), d) y e), indicadas por una de las copropietarias en su nota de fecha 1 de junio de 2018, que se acompaña.

c) No se hace mención del tiempo de entrega del inmueble al locador por parte del locatario cuando se cumplan cualquiera de las condiciones de terminación del contrato.

d) No se indica la obligación de la locataria de contratar un seguro que deslinde responsabilidades a los propietarios para precautelar los daños a bienes y personas que pudieran sufrir los ocupantes o locatarios.

e) No se especifica la obligación por parte del locatario de la entrega de las correspondientes facturas de pagos de servicios públicos hasta el día de la elaboración del acta de entrega del inmueble a la administradora o propietarios.

Que, corresponde aclarar que nos encontramos ante una RENOVACIÓN CONTRACTUAL, proceso iniciado el año pasado con la aceptación por parte de ustedes de las condiciones de renovación mediante nota recibida en esta dependencia en fecha 26 de Diciembre de 2017, por lo que la Dirección Nacional de Aduanas emitió la Resolución N° 706 de fecha 29 de Diciembre por la cual se autoriza la renovación del mencionado Contrato, la cual fue notificada y remitida a ustedes en la misma fecha.

Al respecto, cabe aclarar que el proceso de renovación, tiene como antecedente el Contrato N° 03/2016, que fuera suscripto en el marco del proceso de "CONTRATACION DIRECTA PARA LA LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS - ID N° 301.107/2015", en cuya oportunidad fue presentado su oferta con todas sus condiciones de locación y a la Nota de fecha 26 de Diciembre de 2017 de Aurora Inmobiliaria S.A., por la cual se acepta la renovación por el plazo de 24 meses y con un ajuste del precio mensual. Sin embargo, en ninguna de las dos oportunidades se mencionan los puntos citados y objetados por la Nota de fecha 1 de junio de 2018, por lo que, en la presente renovación solo podrán modificarse los puntos expresamente previstos en el Contrato N° 03/2016, que en el presente caso corresponde solo al ajuste o variación de precios de montos mensuales a ser abonados en concepto de locación y el nuevo plazo de vigencia de la renovación, puntos ya previstos y aceptados por ambas partes. *Adjuntamos copias de la oferta presentada en el proceso de referencia y la nota de renovación.*

ABOG. PABLO D. PÉREZ
ASESOR JURIDICO
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

ROBERTO C. CAÑIZA M.
COORDINADOR
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

Aduana
Paraguay

Que en tal sentido, tratándose de contratos con el Estado Paraguayo, los cuales revisten el carácter de interés público, la Carta de Invitación, que dio origen a todo el proceso, debidamente publicada en el Portal de Contrataciones Públicas, desde el momento en que los oferentes interesados presentan sus respectivas ofertas *(donde declaran expresamente de que han examinado y no hallan objeción alguna a las condiciones del procedimiento)*, se convierte en Ley para las partes y en consecuencia las bases y condiciones allí expuestas no pueden ser modificadas.

Por lo expuesto, al momento de firmar el Contrato que conllevan los derechos y obligaciones de las partes, no pueden incluirse nuevas obligaciones que no fueran expresamente previstas en el marco del proceso principal, así como en el proceso de renovación, los cuales conforman los antecedentes y fundamentos del proceso de referencia.

Finalmente, considerando el tiempo ya transcurrido, solicitamos la firma del Contrato de Renovación en el plazo de 48 horas, de recepcionada la presente, a cuyo vencimiento, iniciaremos el procedimiento de avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas *(Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto N° 21909/03)*.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos atentamente.

ABOG. PABLO D. PEREZ
ASESOR JURIDICO
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

ROBERTO C. CAÑIZA M.
COORDINADOR
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

LA FIRMA ESTAMPADA AL PIE DE ESTE DOCUMENTO NO OBLIGA NI GENERA RESPONSABILIDAD A CARGO DE AURORA INMOBILIARIA S.A., NI IMPLICA CONFORMIDAD, ACEPTACION O ACUERDO ALGUNO EN RELACION AL CONTENIDO

07/06/18 09:00 .....
FECHA HORA FIRMA

SOLO DEJA CONSTANCIA DE SU RECEPCION
Jessica Cespedes

AURORA
inmobiliaria s.a
Alberdi 1099 esq. Jejui Tel. 491 262/3
RUC 80002295-5
Asunción - Paraguay

Asunción, 04 de junio del 2018.

Señores
Roberto C. Cañiza M. – Coordinador UOC
Abog. Pablo D. Pérez – Asesor Jurídico
DIRECCIÓN GENERAL DE ADUANAS
PRESENTE

AURORA INMOBILIARIA S.A., se dirige a Ustedes en referencia al Contrato N° 03/2016, entre la Dirección Nacional de Aduanas y Aurora Inmobiliaria S.A.

Siendo ya regularizado el Contrato de Administración, como segundo paso, es obligación de la Inmobiliaria como Administradora poner a consideración de los propietarios el contrato con el inquilino, por tanto enviamos el mismo remitido por Ustedes, teniendo la aprobación de todos, pero si, algunas consideraciones/solicitudes de una de las propietarias.

Sabiendo que este es un contrato proforma, acompaña esta nota la mencionada anteriormente, consultando la posibilidad de agregar los puntos por ésta mencionada: c), d) y e).

Nos despedimos atentamente, aguardando su retorno.

AURORA INMOBILIARIA S.A.

RECIBIDO

GIANNINA GIMÉNEZ
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

Asunción, 1 de junio de 2018

Sr.
Presidente de Aurora Inmobiliria S.A.
Lic. Domingo Leandro Redondo
Presente

En mi carácter de condómina de la Unidad Funcional N° 159 le manifiesto mi desagrado por la forma en que funcionarios de la empresa intentan presionarme para que firme la renovación del contrato **N° 03/2016** entre la Dirección Nacional de Aduanas y la firma Aurora Inmobiliaria S.A., siendo que el contrato de referencia enviado no refleja fielmente los términos del Contrato de Alquiler y Cobranzas firmado precedentemente por mi y AISA. Como no se han tomado las providencias necesarias, aprovecho la oportunidad para dejarlas asentadas por escrito:

a- Las Ctas. Ctes. Catastrales de las cocheras que me pertenecen en condominio, no figuran en el contrato por Uds. remitido. Según el contrato de administración con AISA, firmado anteriormente, las cocheras N^{os}. 11 y 12 forman parte del alquiler de la U.F. N° 159. (Cláusula primera). Por dicho motivo solicito me confirmen si fue un caso de error u omisión o no se arrendó. En caso que mis cocheras no formen parte de este contrato se las deben alquilar por separado y rendirme lo que corresponde según lo establecido en el citado contrato entre AISA y mi persona. Así las cosas nada garantiza que las dos cocheras que figuran en la renovación del contrato con Aduanas pertenecen efectivamente a la U.F. N° 160, por lo que sugiero sean verificadas.

b- No se hace mención del inventario del inmueble, ni se refiere a su inclusión como parte del contrato o como anexo al mismo. Ni se hace referencia al estado del inmueble en el momento de la ocupación por parte del inquilino, por lo que sería imposible controlar las condiciones del inmueble al momento de la recepción. Lo anterior hará que el reclamo posterior en caso de averías o faltantes dependa de la "buena voluntad" del inquilino. De igual manera no existe especificado en el contrato, un depósito de garantía para reponer el inmueble a su condición original. (cláusula séptima)

c- No se hace mención del tiempo de entrega del inmueble al locador por parte del locatario cuando se cumplan cualquiera de las condiciones de terminación del contrato.(cláusula séptima)

d- No se indica la obligación de la locataria de contratar un seguro que deslinde responsabilidades a los propietarios para precautelar los daños a bienes y personas que pudieran sufrir los ocupantes o locatarios. (cláusula séptima).

e- No se especifica la obligación por parte del locatario de la entrega de las correspondientes facturas de pagos de servicios públicos hasta el día de la elaboración del acta de entrega del inmueble a la administradora o propietarios.

Por lo anteriormente expuesto solicito tenga a bien realizar las debidas rectificaciones y las comunicaciones solicitadas, cumplidas las cuales estaré en condiciones de asentar mi firma en el referido documento.

Atentamente.

María Cristina Zalimben de Bogarín

LA FIRMA ESTAMPADA AL PIE DE ESTE DOCUMENTO NO OBLIGA NI GENERA RESPONSABILIDAD A CARGO DE AURORA INMOBILIARIA S.A., NI IMPLICA CONFORMIDAD, ACEPTACION O ACUERDO ALGUNO EN RELACION AL CONTENIDO

02/06/18 FECHA

08:05 HORA

FIRMA

Aduana
Paraguay

Asunción, 11 de mayo de 2018.-

UOC N° 133/18
SEÑORES
AURORA INMOBILIARIA S.A, Alberdi N° 1099 Esq / Jejui
Presente

Tenemos el agrado de dirigirnos a ustedes, con relación a la renovación del Contrato N° 03/2016, entre la Dirección Nacional de Aduanas e Inmobiliaria Aurora S.A., por el alquiler del Piso 9 torre B del edificio Ayfra, sito en las calles Presidente Franco esquina Ayolas de la ciudad de Asunción, la cual es arrendada por la institución para el funcionamiento de dependencias de la DNA.

Con relación a este proceso de renovación de Contrato de Locación de Inmueble, a la fecha no se ha recepcionado el Contrato firmado por los representantes de Inmobiliaria Aurora S.A., requisito obligatorio para la prosecución de los trámites administrativos ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para la respectiva emisión del respectivo Código de Contrataciones, requerimiento fundamental para el proceso de pago de los meses vencidos del presente año.

Teniendo en cuenta que dicho proceso fue iniciado el año pasado con la aceptación por parte de ustedes de las condiciones de renovación mediante nota recibida en esta dependencia en fecha 26 de Diciembre de 2017, por lo que la Dirección Nacional de Aduanas emitió la Resolución N° 706 de fecha 29 de Diciembre por la cual se autoriza la renovación del mencionado Contrato, la cual fue notificada y remitida a ustedes en la misma fecha y desde el mes de marzo del corriente año, reiterada vía mails e incontables llamadas para contactar con los representantes de la inmobiliaria, a fin de coordinar la firma del mencionado documento, sin que a la fecha hayamos recibido respuesta alguna sobre aceptación del mismo.

Considerando que ya han transcurrido más de dos meses, apelamos a su buena voluntad a fin de recibir una respuesta a nuestro requerimiento y de esa manera honrar los pagos pendientes a la fecha.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos atentamente.

ABOG. PABLO D. PÉREZ
ASESOR JURIDICO
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

ROBERTO C. CAÑIZA M.
COORDINADOR
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

AURORA INMOBILIARIA S.A.
11 MAYO 2018

AURORA
inmobiliaria s.a
Alberdi 1099 esq. Jejui Tel. 491 262/3
RUC 80002295-5
Asunción - Paraguay

Asunción, 22 de mayo del 2018.

Señores
Abog. Pablo D. Pérez – Asesor Jurídico
Roberto C. Cañiza M. - Coordinador
DIRECCIÓN GENERAL DE ADUANAS
PRESENTE

AURORA INMOBILIARIA S.A., se dirige a Ustedes en referencia al Contrato N° 03/2016, entre la Dirección Nacional de Aduanas y Aurora Inmobiliaria S.A. Viendo que la gestión de la Inmobiliaria se ve comprometida, nos vemos obligados en nuestro carácter de administradores a comunicar el motivo de la demora en la entrega de estos contratos. A pesar del continuo seguimiento realizado, no obteníamos la aprobación de un grupo de copropietarios, por una razón ajena a esta negociación. Sin esta autorización Aurora Inmobiliaria no puede asumir responsabilidad legal ante el contrato de alquiler.

Sin embargo, el día de ayer hemos logrado la regularización del Contrato de Administración. Por tanto, en la fecha, pondremos a consideración de los mismos el Contrato de Alquiler enviado por la Dirección General de Aduanas, quedando atentos a sus comentarios y posterior aceptación.

Nos despedimos atentamente, quedando a su entera disposición.

RECIBIDO
22 -05- 2018
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS
GIANNINA GIMÉNEZ
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

AURORA INMOBILIARIA S.A.

AURORA
inmobiliaria s.a.
Lic. Ever Campanella
Gerente Administrativo y Financiero