D.A. Nº 1061/2016

Asunción, 03 de mayo de 2016.

COPIA

Ref.: DICTAMEN – Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – 2do.Grupo.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento-2do. Grupo, – LC Nº 3/2016.** Al respecto informamos cuanto sigue:

- **ANTECEDENTES**

➢ Resolución **DNCP Nº 458/12 del 14/03/2012**, por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/ICNT Nº 59/07 y se reglamenta el Proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44 º de la Ley 2051/2003, así como el proceso de renovación de contratos de locación.

La citada Resolución dispone que 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 Inmuebles"** y consolidados en un llamado único.

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del **artículo 6º de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley Nº 2051/03**, cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva;

> ***"Inciso b) dictamen elaborado por la UOC*** *respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:*
> *i) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;*
> *ii) Los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;*
> *iii) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble."*

- **CONSIDERACIONES**

Al respecto, teniendo en cuenta la Resolución DNCP Nº458/12, que en su Art.º 9, establece lo siguiente:

"Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de **2 años** y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario."

En ese sentido, se procede a la realización del llamado para la Locación de Inmuebles para oficinas del Banco Nacional de Fomento-2do. Grupo.

Igualmente, los inmuebles se hallan en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución; reúnen las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que se requieren y cuentan con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono; el costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, quedaran a cargo de los Locadores.

Cabe mencionar que el **Artículo 44°.- Disposiciones Generales de la Ley Nº 2051/03 dispone:**

> *"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".*

- **ANALISIS DEL COSTO - BENEFICIO**

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que el BNF no cuenta con inmuebles acordes a las necesidades de dichas zonas.

- **PROPUESTA DE LA LOCACION**

En base a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento-2do. Grupo,** conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, lo establecido en el Artículo 44º de la Ley 2051/2003; y los detalles de los inmuebles a ser arrendados, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido	Costo Total IVA Incluido	LOCADOR	RUC O CI
1	Locación de Inmueble para el Asiento de la Guardería TICEI-BNF	Finca Nº6781 Cta. Cte. Catastral Nº11-0053-07	Chile Nº639 entre Victor Haedo y Gral. Diaz	24	8.000.000	192.000.000	Asociación de Mutualidad Notarial	80029063-1
	Garantía			1	8.000.000	8.000.000		
2	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal en la ciudad de Itaugua	Finca Nº 2581 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-08, Finca Nº 2821 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-07	Ruta II Mcal. Estigarribia Nº 1179 c/ Virgen del Rosario - Itaugua	24	12.900.000	309.600.000	LADISLAO RAMIREZ SAMANIEGO	449432-6
3	Locación de Inmueble para Asiento de la Sucursal del BNF, HIPERMERCADO LUISITO de Mariano Roque Alonso	Finca Nº19.107 Cta. Cte. Catastral Nº27-1854-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/12/13	Ruta Transchaco esq. Augusto Roa Bastos	24	9.000.000	216.000.000	DIAZ E HIJOS S.A	80013876-7
4	Locación de Inmueble para la Sucursal de Curuguaty	Finca Nº5890-Cta. Cte. Catastral Nº00529-70-0110-15-00-00/00100	Avda. 14 de Mayo c/Gral. Artigas	24	8.500.000	204.000.000	OLGA VELOTTO BARRETO	3767789-6

5	Locación Centro de Pagos -Asiento de Cajeros Automáticos	Concesionario de la Municipalidad de Asunción	Nuestra Señora de la Asunción y Estrella	24	2.200.000	52.800.000	VECTOR Y ASOCIADOS S.A.	80009538-3
6	Locación Sucursal Villa de San Pedro	Finca Nº37 Cta. Cte. Catastral Nº00620/2001	Tte. Rojas Silva y Herminio Barrios	24	7.500.000	180.000.000	JUANA VALIENTE VDA. DE BENITEZ	337535-8
7	Locación Sucursal Natalio	Finca Nº1.476	Los Lapachos Nº160	24	7.000.000	168.000.000	DORA ZARA BAEZ	980370-0
8	Locación Sucursal Chore	Finca Nº5.822 Cta. Cte. Catastral Nº 00119-18-15-00-00/001	Avda. 11 de Diciembre y Gral. Jose Eduvigis Diaz	24	5.500.000	132.000.000	SUMILDA ISABEL ARCE DE IBAÑEZ	250904-0
9	Locación Sucursal Tomas Romero Pereira	Finca Nº956. Padrón Nº835	Avda. Maria Auxiliadora de la ciudad Maria Auxiliadora , distrito de Tomas Romero Pereira	24	6.200.000	148.800.000	MARCIAL BENITEZ VERON	922137-9
10	Locación Sucursal Itacurubi del Rosario	Finca Nº31	Mariscal Francisco Solano Lopez esquina Pedro Juan Caballero del Barrio San Antonio	24	5.000.000	120.000.000	ALBINO SORIA GOMEZ	644379-6
11	Locación Sucursal Santa Rosa del Aguaray	Finca Nº381	Ruta Nº11 Juana Maria de Lara c/Ruta Gral.	24	13.750.000	330.000.000	CARLOS ANTONIO STERN SCHUBERT	1786549-2
12	Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente del BNF, en la ciudad de GUAJAYVI	Finca Nº4.781	Ruta Nº3 Gral. Elizardo Aquino Km 44	24	3.300.000	79.200.000	JORGE AMADO TRINIDAD GARAY /HUGO MARCIAL TRINIDAD GARAY	1.553.467-7
13	Locación Sucursal Capitán Bado	Finca Nº1439 Cta. Cte. Catastral Nº29-0064-04	Avda. Estrella esq. 14 de Mayo	24	6.000.000	144.000.000	VICTOR HUGO CARNEIRO	29-0064-04

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA RENOVACIÓN**

El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses. La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2016, 2017 y 2018.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar la **Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento -2do. Grupo,** según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido	Costo Total IVA Incluido	LOCADOR	RUC O CI
1	Locación de Inmueble para el Asiento de la Guardería TICEI-BNF	Finca Nº6781 Cta. Cte. Catastral Nº11-0053-07	Chile Nº639 entre Victor Haedo y Gral. Diaz	24	8.000.000	192.000.000	Asociación de Mutualidad Notarial	80029063-1
	Garantía			1	8.000.000	8.000.000		
2	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal en la ciudad de Itaugua	Finca Nº 2581 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-08, Finca Nº 2821 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-07	Ruta II Mcal. Estigarribia Nº 1179 c/ Virgen del Rosario - Itaugua	24	12.900.000	309.600.000	LADISLAO RAMIREZ SAMANIEGO	449432-6
3	Locación de Inmueble para Asiento de la Sucursal del BNF, HIPERMERCADO LUISITO de Mariano Roque Alonso	Finca Nº19.107 Cta. Cte. Catastral Nº27-1854-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/12/13	Ruta Transchaco esq. Augusto Roa Bastos	24	9.000.000	216.000.000	DIAZ E HIJOS S.A	80013876-7
4	Locación de Inmueble para la Sucursal de Curuguaty	Finca Nº5890- Cta. Cte. Catastral Nº00529-70-0110-15-00-00/00100	Avda. 14 de Mayo c/Gral. Artigas	24	8.500.000	204.000.000	OLGA VELOTTO BARRETO	3767789-6
5	Locación Centro de Pagos -Asiento de Cajeros Automáticos	Concesionario de la Municipalidad de Asunción	Nuestra Señora de la Asunción y Estrella	24	2.200.000	52.800.000	VECTOR Y ASOCIADOS S.A.	80009538-3
6	Locación Sucursal Villa de San Pedro	Finca Nº37 Cta. Cte. Catastral Nº00620/2001	Tte. Rojas Silva y Herminio Barrios	24	7.500.000	180.000.000	JUANA VALIENTE VDA. DE BENITEZ	337535-8
7	Locación Sucursal Natalio	Finca Nº1.476	Los Lapachos Nº160	24	7.000.000	168.000.000	DORA ZARA BAEZ	980370-0
8	Locación Sucursal Chore	Finca Nº5.822 Cta. Cte. Catastral Nº 00119-18-15-00-00/001	Avda. 11 de Diciembre y Gral. Jose Eduvigis Diaz	24	5.500.000	132.000.000	SUMILDA ISABEL ARCE DE IBAÑEZ	250904-0
9	Locación Sucursal Tomas Romero Pereira	Finca Nº956. Padrón Nº835	Avda. Maria Auxiliadora de la ciudad Maria Auxiliadora , distrito de Tomas Romero Pereira	24	6.200.000	148.800.000	MARCIAL BENITEZ VERON	922137-9
10	Locación Sucursal Itacurubi del Rosario	Finca Nº31	Mariscal Francisco Solano Lopez esquina Pedro Juan Caballero del Barrio San Antonio	24	5.000.000	120.000.000	ALBINO SORIA GOMEZ	644379-6
11	Locación Sucursal Santa Rosa del Aguaray	Finca Nº381	Ruta Nº11 Juana Maria de Lara c/Ruta Gral.	24	13.750.000	330.000.000	CARLOS ANTONIO STERN SCHUBERT	1786549-2
12	Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente del BNF, en la ciudad de GUAJAYVI	Finca Nº4.781	Ruta Nº3 Gral. Elizardo Aquino Km 44	24	3.300.000	79.200.000	JORGE AMADO TRINIDAD GARAY /HUGO MARCIAL TRINIDAD GARAY	1.553.467-7

13	Locación Sucursal Capitán Bado	Finca Nº1439 Cta. Cte. Catastral Nº29-0064-04	Avda. Estrella esq. 14 de Mayo	24	6.000.000	144.000.000	VICTOR HUGO CARNEIRO	29-0064-04

Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
SECCION COMPRAS MENORES

MARIA ANTONELLA AYALA
Funcionaria Responsable
Contratación Directa

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ M.
Jefa
Sección Compras Menores

RUBÉN CENTURIÓN MÉNDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

VIRGILIO RAMON BENITEZ
Director
Dirección de Administración

RAÚL ARTURO CARDOZO MARTÍN
Jefe División
Administración de Documentos
Dirección de Gabinete
- 3 MAYO 2016