COPIA

S.O.C. N° 3058/2019

Asunción, 14 de octubre de 2019

Gabriela Raquel Franco Piñanez
Jefa de Sección Análisis y Proceso Documentos
SUBGERENCIA DE GABINTE-BNF
21 OCT 2019

Ref.: DICTAMEN – Locación de Inmueble (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento, Edificio Inter Express Piso 12 y Piso 13.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"Locación de Inmueble (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento, Edificio Inter Express Piso 12 y Piso 13".**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución N° 9 Acta 73 de fecha 1 de octubre de 2019, por la cual **se dispone la inclusión al Programa Anual de Contrataciones – Ejercicio 2019 de las Convocatorias para la Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 12 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción y Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 13 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción.**

- Resolución **DNCP N° 1494/2018 del 25/04/2018**, por la cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el artículo 44° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012.

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 6° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley N° 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**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de la **Locación de Inmueble (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento, Edificio Inter Express Piso 12 y Piso 13**, se informa que por nota de fecha 4 de setiembre de 2019 la Gerencia de Área Administracion y Finanzas – Gerencia Departamental de Administracion – División Servicios Generales informa que:

- La Gerncia de Area de Auditoria Interna, por nota de fecha 3 de setiembre de 2019, solicita se realicen las gestiones administrativas para la locación del Piso 13 y 12 del Edificio Inter

Express, en atención a la no renovación del contrato de locación con el propietario del Piso 11 – David Cohenca Mizrahi, y manifiestan su conformidad por los pisos mencionados.

- Teniendo en cuenta la instrucción recibida de la Gerencia General, de analizar alternativas para la locación de inmueble en el Edificio Inter Express; y en atención a que el precio de alquiler propuesto por el Sr. David Cohenca G. 18.000.000.- (guaraníes dieciocho millones) mensuales, es superior al presupuestado por el BNF, (Contrato de Locación BNF-P N°443/2017 Inc. Cuarto: El precio de la locación se fija en la suma mensual de G. 12.500.000, incluido el impuesto al Valor Agregado). Igualmente, es de parecer de la Gerencia Departamental de Administracion que los pisos ofrecidos, reúnen los requisitos para el funcionamiento de las oficinas de la Gerencia de Área o Departamental del BNF.

Cabe mencionar que el **Artículo 44°.- Disposiciones Generales de la Ley N° 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**

Conforme a lo expuesto por la Gerencia Departamental de Administración – División Servicios Generales, informan cuanto sigue:

- Los pisos a ser alquilados serán destinados para oficinas de la Gerencia de Área de Auditoria Interna, los mismos satisfacen los requerimientos del BNF, en cuanto a ubicación, distancia y dimensiones, y el precio de las ofertas se encuentran dentro de los parámetros de plaza.
- Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento de los citados pisos, teniendo en cuenta que en el Presupuesto Anual del BNF no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles.

El pedido de arrendamiento de los nuevos locales para asiento de las oficinas del BNF ha sido razonablemente fundamentado, por lo que considera favorable las propuestas presentadas por las firmas LAND C.I.S.A. y ADRA.

- **PROPUESTA DE LA LOCACIÓN**

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmueble (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento, Edificio Inter-Express Piso 12 y Piso 13,** conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 1994/18 de fecha 25 de abril de 2018, lo establecido en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003; y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	Domicilio/Distrito / Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo Total (IVA Incluido)
1	Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 12 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción	Cta. Cte. Catastral N° 11-0055-06/12-01	Yegros 690 esq. Herrera	24	7.865.000	188.760.000
2	Garantía - Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 12 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción	Cta. Cte. Catastral N° 11-0055-06/12-01		1	15.501.500	15.501.500
3	Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 13 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción.	Cta. Cte. Catastral N° 11-0055-06/13-02		24	12.500.000	300.000.000

4	Garantía - Locación de Inmueble (Determinado) para Asiento del Banco Nacional de Fomento Piso 13 Edificio Inter-Express de la Ciudad de Asunción.	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/13-02		2	12.500.000	25.000.000
Precio Total: Guaraníes quinientos veinte y nueve millones doscientos sesenta y un mil quinientos, Incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------						**529.261.500.-**

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN**

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2019, 2020 y 2021. El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Directorio, autorizar la **Locación de Inmueble (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento, Edificio Inter Express Piso 12 y Piso 13.** Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

SUBGERENCIA OPERATIVA DE CONTRATACIONES
DIVISION CONTRATACIONES - SECCIÓN COMPRAS MENORES

DÁNAE MA. SOSAMIRANDA
Jefa – Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa – División Contrataciones

RUBEN DARIO CENTURION
Subgerente Operativo de Contrataciones

GUSTAVO JESUS MORA VILLALBA
Gerente General