S.G.O.C. Nº 1669/2020

Asunción, 26 de octubre de 2020

Ref.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 29/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MINGA GUAZÚ.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 29/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MINGA GUAZÚ".**
Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución Nº 3 Acta 16 de fecha 28 de febrero de 2020, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones, en la que se halla contemplada la convocatoria de referencia.

- Resolución **DNCP Nº 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 44º de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP Nº 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 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."

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones División de Contrataciones

CONSIDERACIONES

En atención a lo dispuesto, la Gerencia Departamental de Administración por correo electrónico de fecha 12 de octubre de 2020 y nota de fecha 23 de octubre de 2020, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techo elevado, pisos en buenas condiciones, sistema de renovación de aire, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el edificio, sistema de electricidad, cuenta con un sistema de energía eléctrica de emergencia, baños modernos con ventilación mecánica o natural, que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para la Sucursal del Banco Nacional de Fomento, y está ubicado en un radio aproximado de 500 metros sobre la Avenida Mariscal José Félix Estigarribia entre las Avenidas Mariscal Francisco Solano López y Los Mingueros de la ciudad de Minga Guazú – Departamento de Alto Paraná, es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El inmueble cuenta con acondicionadores de aire, que reúne las características para albergar cómodamente a un aproximado de 12 funcionarios y espacio de atención al público.

La seguridad con lo que cuenta el local son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del inmueble, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, cuenta con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble cuenta con una superficie de 250 m2, con las siguientes características:

- Área de oficinas
- Área de recepción
- Área de atención al cliente
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados)
- Características: Piso cerámico/porcelanato, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio

COSTO BENEFICIO

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que en el Presupuesto Anual del BNF no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos mínimos para el funcionamiento de una sucursal, teniendo en cuenta los aspectos para una Institución Bancaria como la ubicación, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

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".*

BANCO NACIONAL DE FOMENTO Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones BNF División de Contrataciones

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 29/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MINGA GUAZÚ",** 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; la Carta Oferta de fecha 24 de setiembre de 2020; el correo electrónico de fecha 12 de octubre de 2020; la nota de fecha 23 de octubre de 2020 de la Gerencia Departamental de Administración y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/ Matrícula N°/ Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	**"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 29/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MINGA GUAZÚ".**	Finca N° 523. Cta. Cte. Ctral. N° 4079.	Centro Urbano Km 16 / Minga Guazú	36	12.650.000	455.400.000
Precio Total: Guaraníes cuatrocientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos mil, incluido en Impuesto al Valor Agregado.-------						455.400.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023. El contrato de locación será suscripto por el término de 36 (treinta y seis) meses.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Directorio autorizar la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 29/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MINGA GUAZÚ".**

Se adjunta Proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
SUBGERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones División de Contrataciones

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Subgerente
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General
Banco Nacional de Fomento

Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones ☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
División Contrataciones ☎ 419 1496 ✉ marielaalsina@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py
CMLB