BANCO NACIONAL DE FOMENTO
Nuestro banco

GOBIERNO NACIONAL
¡ajapo ñande raperã ko'ãga guive
Construyendo el futuro hoy

D.A. Nº 3567/2016

JORGE ESPÍNOLA
Gabinete
BANCO NACIONAL DE FOMENTO
11/12/16

Asunción, 16 de diciembre de 2016

Ref.: DICTAMEN – Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Primer Grupo – Ad Referéndum

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 – Primer Grupo, – Ad Referéndum LC Nº 1/2017. 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

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Primer Grupo – Ad Referéndum; teniendo en cuenta que los locales a ser arrendados; se encuentran a escasos metros de la Casa Matriz, en zona céntrica con fácil acceso para clientes de la Institución, cuenta 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, queda a cargo del Locador, y los precios ofertados se encuentran dentro de los parámetros de plaza.

Unidad Operativa de Contrataciones – ☎ 419 1578 ✉ rubencanturion@bnf.gov.py
Sección Compras Mayores ☎ 419 1410 fax 419 1504 ✉ olgaauada@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1464 fax 419 1504 ✉ cynthiagonzalez@bnf.gov.py
Sección Evaluación y Programación ☎ 419 1638 fax 419 1464 ✉ ruthroman@bnf.gov.py

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 la zona.

- **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-1er. 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
1	Locación de Inmuebles para Oficinas del BNF ubicado en la calle 25 de Mayo – ex Debito	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0038-10	25 de Mayo Nº 222	24	18.900.000	453.600.000	ESTUDIO JARITON S.A.
	Expensas			1	4.752.000	4.752.000-	
	Garantía			1	1.800.000	1.800.000	
2	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 5	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-05-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (05-01)	Chile 753 c/ Eduardo Victor Haedo	24	3.600.000	86.400.000	LITORAL ALTO PARAGUAY S.A.
3	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 6	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-06-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (06-01)			12.500.000	300.000.000	
4	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 7	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-07-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (07-01)			12.500.000	300.000.000	
5	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 13	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-13-01 Finca/ Matricula Nº 3 Propiedad Horizontal, Distrito de la Catedral			16.000.000	384.000.000	

- **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 2017, 2018 y 2019.

- **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 -1er. Grupo**, según el siguiente detalle:

Unidad Operativa de Contrataciones – ☎ 419 1578 ✉ rubencenturion@bnf.gov.py
Sección Compras Mayores ☎ 419 1410 fax 419 1504 ✉ olgaauada@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1464 fax 419 1504 ✉ cynthiagonzalez@bnf.gov.py
Sección Evaluación y Programación ☎ 419 1638 fax 419 1464 ✉ ruthroman@bnf.gov.py

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido	Costo Total IVA Incluido	LOCADOR
1	Locación de Inmuebles para Oficinas del BNF ubicado en la calle 25 de Mayo – ex Debito	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0038-10	25 de Mayo Nº 222	24	18.900.000	453.600.000	ESTUDIO JARITON S.A.
	Expensas			1	4.752.000	4.752.000-	
	Garantía			1	1.800.000	1.800.000	
2	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 5	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-05-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (05-01)	Chile 753 c/ Eduardo Victor Haedo	24	3.600.000	86.400.000	LITORAL ALTO PARAGUAY S.A.
3	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 6	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-06-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (06-01)			12.500.000	300.000.000	
4	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 7	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-07-01 Finca/ Matricula Nº 8606H02 (07-01)			12.500.000	300.000.000	
5	Locación Edificio Centro Financiero Piso Nº 13	Cta. Cte. Catastral Nº 11-0062-11-13-01 Finca/ Matricula Nº 3 Propiedad Horizontal, Distrito de la Catedral			16.000.000	384.000.000	

Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
SECCION COMPRAS MENORES

CYNTHIA CAROLINA GONZÁLEZ M.
jefa
Sección Compras Menores

RUBÉN D. CENTURIÓN MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

LOURDES QUINTANA GONZALEZ
Directora
Dirección de Administración