S.G.O.C. N° 2/2019

COPIA

Asunción, 10 de enero de 2019

Gabriela Raquel Franco Piñánez
Gabinete de la Presidencia
15 ENE 2019
BANCO NACIONAL DE FOMENTO

Ref.: DICTAMEN – Locación de Inmueble (Determinado) N° 5/2019 para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Edificio Financiero (Pisos 5, 6, 7 y 13).

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **Locación de Inmueble (Determinado) N° 5/2019 para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Edificio Financiero (Pisos 5, 6, 7 y 13).**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución N° 1 Acta 85 de fecha 6 de noviembre de 2018, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones, Ad Referéndum – Ejercicio 2019, en la que se halla contemplada la convocatoria de referencia.

- 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 Locación de Inmueble para – Edificio Financiero (Pisos 5, 6, 7 y 13), teniendo en cuenta que el local a ser arrendado se encuentra 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, y los precios ofertados se hallan dentro de los parámetros de plaza, igualmente el contrato se encuentra próximo a vencer, conforme al siguiente detalle;

Ítems	Descripción del llamado	Vencimiento de Contrato	Costo mensual (Contrato vigente)	Costo Mensual (Nuevo Costo)	Locador
1	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 5)	14/02/2019	G. 3.600.000.-	G. 3.900.000.-	Litoral Alto Paraguay S.A.
2	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 6)	14/02/2019	G. 12.500.000.-	G. 12.910.000.-	Litoral Alto Paraguay S.A.
3	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 7)	14/02/2019	G. 12.500.000.-	G. 12.910.000.-	Litoral Alto Paraguay S.A.
4	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 13)	14/02/2019	G. 16.000.000.-	G. 16.320.000.-	Litoral Alto Paraguay S.A.

OBSERVACIÓN: La Resolución N° 7 Acta 99 de fecha 26 de diciembre de 2018, por la cual se amplió el contrato actual por el término de 2 (dos) meses.

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**

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el BNF no cuenta con un local propio en dicha zona céntrica.

- **PROPUESTA DE LA LOCACION**

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad **Locación de Inmueble (Determinado) N° 5/2019 para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Edificio Financiero (Pisos 5, 6, 7 y 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 Edificio Centro Financiero (Piso N° 5)	Finca N° 8606HA02 (05-01) Cuenta Corriente Catastral N° 11-0062-11-05-01	CHILE 753 C/ EDUARDO VICTOR HAEDO - ASUNCIÓN	24	G. 3.900.000.-	G. 93.600.000.-
2	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 6)	Finca N°8610HA02 (06-01) Cuenta Corriente Catastral N° 11-0062-11-06-01			G. 12.910.000.-	G. 309.840.000.-
3	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 7)	Finca N°8611HA02 (07-01) Cuenta Corriente Catastral N° 11-0062-11-07-01			G. 12.910.000.-	G. 309.840.000.-
4	Locación Edificio Centro Financiero (Piso N° 13)	Finca N°8617HA02 (13-01) Cuenta Corriente Catastral N° 11-0062-11-13-01			G. 16.320.000.-	G. 391.680.000.-

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN**

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

- **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) Nº 5/2019 para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Edificio Financiero (Pisos 5, 6, 7 y 13).** Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
SUBGERENCIA OPERATIVA DE CONTRATACIONES

JOSÉ VICTOR MEDINA
Func. Sección Compras Menores

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ
Jefa. Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Subgerente Operativo de Contrataciones

GUSTAVO JESUS MORA VILLALBA
Gerente General