S.G.O.C. Nº 656/2020

Asunción, 19 de mayo de 2020

Ref.: **DICTAMEN – Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo).**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la "**Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo)".**

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."

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

CONSIDERACIONES

En atención a lo dispuesto precedentemente, la Gerencia Departamental de Administración por correo electrónico de fecha 19 de mayo de 2020, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

El inmueble arrendado es destinado actualmente para uso de las Gerencias Departamentales de Banca Personal, Medios de Pago y Riesgos del Banco Nacional de Fomento, el mismo satisface los requerimientos del BNF, en cuanto a ubicación, distancia y dimensiones, y que el precio de la oferta se encuentra dentro de los parámetros de plaza. En la zona no se dispone de otros locales disponibles, acorde a las necesidades de la Institución, en cuanto a la superficie mínima y condiciones de seguridad requeridas, para la habilitación de una entidad bancaria.

DESCRIPCION DEL LOCAL:

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

El edificio deberá estar proyectado especialmente para oficinas administrativas del Banco Nacional de Fomento, y deberá estar ubicado (en un radio aproximado de 500 metros a la redonda) de la sede central del Banco Nacional de Fomento, ubicado sobre la calle Independencia Nacional y Cerro Cora de la ciudad de Asunción, deberá ser de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo debe contar indefectiblemente con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El edificio deberá contar con acondicionadores de aire, transformador de energía, que reúna las características mínimas para albergar cómodamente a un aproximado de 60 funcionarios y espacio de atención al público.

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

El Edificio cuenta con varios niveles distribuidos de la siguiente manera:

Planta baja superficie mínima de 330m2

Interior

- Área de recepción.
- Área de atención al cliente.
- Área de oficinas.
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Escalera.
- Bóveda de seguridad.
- Características: Piso granito reconstituido, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

Exterior:

- Acceso peatonal independiente.
- Estacionamiento lateral con acceso independiente, para aproximadamente 13 automóviles.

Planta Entrepiso superficie mínima de 120m2

- Área de recepción.
- Área de oficinas.
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Escalera.
- Características: Piso granito reconstituido, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

Primer piso superficie mínima de 330m2

- Área de recepción.
- Área de oficinas.
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Escalera.
- Características: Piso granito reconstituido, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

Segundo Piso superficie mínima de 70m2

- Área de recepción.
- Área de oficinas.
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Escalera.
- Características: Piso granito reconstituido, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

Azotea superficie mínima de 15 m2

- Área de palier, depósito, escalera.

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.

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".*

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo),** 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 18 de mayo de 2020 y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo)	Finca N° 955 / Cta. Cte. Ctral. N° 11-0061-01	Chile N° 702 e/ Haedo/Capital/ Catedral	12	84.000.000	1.008.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2020 y 2021. El contrato de locación será suscripto por el término de 12 (doce) 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 N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo). Se adjunta Proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
SUBGERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Encargada de Despacho
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General

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

RESOLUCIÓN DEL DIRECTORIO DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO
Nº Acta Fecha

LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 6/2020 (DETERMINADO) PARA OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO (CHILE E/ HAEDO). ----------

VISTOS: La Resolución Nº 3 inserta en el Acta 16 de fecha 28 de Febrero de 2020 del Directorio del Banco Nacional de Fomento, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones del Banco Nacional de Fomento (PAC) - Ejercicio 2020, en el cual se halla contemplada la convocatoria para la **Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile e/ Haedo)**, bajo la modalidad de locación de inmueble; la Carta Oferta de fecha 18 de mayo de 2020; el informe S.D.O.C. Nº 656/2020 de fecha 19 de mayo de 2020 de la Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General; y,

CONSIDERANDO: Que todos los procesos de contratación de locación, en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley Nº 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas; lo dispuesto en el Artículo 44º de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; la Resolución DNCP Nº 1494/2018 de fecha 25 de abril de 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 N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP Nº 458/2012; que las locaciones deberán ser incluidas en el Programa Anual de Contrataciones, del ejercicio en que se efectuaren y comunicadas a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, una vez suscrito el contrato respectivo, acompañada de la Resolución de la máxima Autoridad; lo expuesto en el informe S.D.O.C. Nº 656/2020 de fecha 19 de mayo de 2020 de la División Contrataciones de la Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General, a través del cual emite una opinión favorable para la Locación de Inmueble; por tanto,

EL DIRECTORIO DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO

R E S U E L V E:

Art. 1°) Autorizar la realización del procedimiento de la Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de fomento (Chile e/ Haedo), conforme al siguiente detalle:

Código de Catálogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	Locación de Inmueble N° 6/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento (Chile y Haedo)	Finca N° 955 / Cta. Cte. Ctral. N° 11-0061-01	Chile N° 702 e/ Haedo/Capital/ Catedral	12	84.000.000	1.008.000.000
Precio total: Guaraníes un mil ocho millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado.-----						1.008.000.000

Art. 2°) Encomendar a la Subgerencia Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General, a comunicar a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, lo dispuesto por la presente Resolución e iniciar los trámites para la citada convocatoria.----------

Art. 3°) Distribuir copia a quienes corresponda y archivar.----------

Carlos Maria Florentín
Presidente

Juan Manuel Gustale Cardoni
Miembro

Santiago Jesús De Filippis Céspedes
Miembro

Oscar Favián Lovera Chávez
Miembro

Martha Cristina Zacarías de Sarubbi
Miembro

Ante mí:

Pablo Martinez Maldonado
Encargado de Despacho
Secretario del Directorio

Lic. Carla M. Lezcano Bron
Encargada Sección Compras Menores
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones
Banco Nacional de Fomento

Lic. Mariela Alsina
Jefa División Contrataciones
Subgerencia Operativa de Contrataciones
Banco Nacional de Fomento

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Encargada de Despacho
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones