DAF N° 2605/2011

Asunción, 26 de julio de 2011

Ref.: DICTAMEN -Locación de Inmuebles para el BNF.-

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración con relación a la **Locación de Inmuebles para Asiento de Sucursales, Agencias y Cajeros Automáticos del Banco Nacional de Fomento,** previsto en el Programa Anual de Contrataciones, aprobado por Resolución N° 1 Acta 18 del 23 de febrero de 2011, Del Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento, PAC/2011, **ID N° 216780.** Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Por Resolución **MH/SSEA/UCNT N° 59/2007**, se reglamenta el procedimiento, se establecen los criterios y se dispone la modalidad y adjudicación directa para la locación de Bienes Inmuebles, establecida en el Art. 44° de la ley 2051/2003.

Al respecto, la citada Resolución dispone que las locaciones que efectuaren los organismos del Estado, dentro de un mismo ejercicio fiscal e independiente de su eventual adjudicación a diferentes oferentes, deberán ser consolidadas en un único procedimiento, con salvedad de aquella (s) cuya necesidad sugiera en forma imprevista.

Por tanto, dichas convocatorias deberán ser incluidas en el PAC dentro de un único ítem y bajo la **modalidad de LOCACION DE INMUEBLES** y serán efectuadas en un solo llamado en tal concepto, con la correspondiente adjudicación directa en un mismo acto administrativo, independiente de la adjudicación a más de un oferente.

Así mismo, el Art. 4° dispone que cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretendan formalizar, deberán contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, **en el cual se consignara la relación costo – beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble**, así como los fundamentos de la necesidad de ejecutar la misma, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble, además de todos 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.

Cabe mencionar que la necesidad de locación de los diferentes inmuebles, en base a los informes y datos proporcionados por los responsables de los asientos de locales del BNF, éstas se hallan debidamente justificadas en razón a los siguientes puntos:

1. El BNF no cuenta con local propio en dichas localidades.
2. Los Inmueble se hallan en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución.
3. Los locales reúnen las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que requiere un inmueble para Asiento de una Sucursal Bancaria.
4. Cuentan con los servicios básicos indispensables, agua corriente y energía eléctrica.

5. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador.
6. No existe en la zona otro local que posea la infraestructura, acorde con la imagen institucional, funcionamiento y seguridad.
7. Los locales son plenamente identificados por los clientes como sede del BNF en cada una de las localidades.
8. Existe un déficit en las zonas de interesados en alquilar locales a entidades del estado, considerando el requerimiento con respecto a las documentaciones que acredite su capacidad para contratar con el Estado Paraguayo. Los propietarios de estos locales acreditan estos requisitos.
9. El precio de las ofertas se encuentran dentro de los parámetros de plaza.

ANALISIS DEL COSTO BENEFICIO

Desde el punto de vista financiero, se consideran recomendables los arrendamientos de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que el BNF se halla sujeto a los límites establecidos por la Ley 861/96 "General de Bancos y Financieras", referente a la inversión de bienes muebles e inmuebles, y del Art. 3° de la Ley 2502 del 30 de diciembre de 2004, relacionados con los excesos de los limites con bienes de uso y bienes adjudicados.

LISTADO DE LOCALES DE ASIENTO DE SUCURSALES, AGENCIAS Y CAJEROS AUTOMATICOS

Ítem	Descripción	Duración del Contrato	Precio Mensual IVA incluido	Precio Total IVA Incluido	LOCADOR	RUC O CI	DIRECCION
1	Itacurubi del Rosario	12 meses	1.680.000	20.160.000	Albino Soria Gómez	644.379-6	Mariscal López esq. Pedro Juan Caballero del Barrio San Antonio. FINCA Nº 1970
2	Capitán Meza	12 meses	1.800.000	21.600.000	Dora Luisa Sommerfeld de Erberich	861.013-4	Avda. Aviadores del Chaco c/ Calle San Pablo Km. 16 FINCA Nº 447
3	Chore	12 meses	3.500.000	42.000.000	Sumilda Arce de Ibáñez	250.904 -0	Avda. 11 de Diciembre Cta. Cte. Catastral Nº 00119-18-0023-15/001 FINCA Nº 5882
4	Juan Eulogio Estigarribia	12 meses	5.000.000	60.000.000	Isidro Jiménez Villalba	436.586-0	Carlos A. López y José Asunción Flores. FINCA Nº 8.625
5	Encarnación	12 meses	8.000.000	96.000.000	Eduardo Elías Hrisuk Klekoc	518.063-5	14 de Mayo e/ Mariscal Estigarribia y Juan León Mallorquín. FINCA Nº 1146
6	Villa de San Pedro	12 meses	5.000.000	60.000.000	Juana Valiente Vda. De Benitez	337.535-8	Tte. Rojas Silva y Herminio Barrios. Cta. Cte. Catastral Nº 00620/001FINCA Nº 37
7	Nueva Esperanza	12 meses	5.250.000	63.000.000	José Honorio Pigozzo	2.517.622-6	Lapacho e/ Incienso y Guabirá. FINCA Nº 254
8	Tomás R. Pereira	12 meses	4.500.000	54.000.000	Marcial Benítez Verón	922.137-9	Avda. María Auxiliadora. FINCA Nº 956
9	Salto del Guiará	12 meses	9.000.000	108.000.000	Nicolás Flavio Tutunyi Mazo. (TOWERS INMOBILIARIA S.A.)	80018499-8	Osvaldo Fernández c/ Defensa Nacional. FINCA Nº 522

10	Natalio	12 meses	4.400.000	52.800.000	Dora Zarza Báez	980.370-0	Los Lapachos Nº 160. FINCA Nº 1.476
11	San Lorenzo	12 meses	8.547.000	102.564.000	Héctor Raul Martinez Sabe	225.672	Coronel Romero entre Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto de Estigarribia. Cta. Cte. Catastral Nº 27-0065-10. Finca Nº 4141
12	Capitán Bado	12 meses	4.000.000	48.000.000	Víctor Hugo Carneiro Ferreira	896.446	14 de mayo y Estrella Cta. Cte. Catastral Nº 29-0064-04 FINCA Nº 1439
13	Santa Rosa del Aguaray	12 meses	7.000.000	84.000.000	Carlos Antonio Stern Schubert	1.789.549	Ruta 11 Juana Maria de Lara c/ Ruta Gral. Aquino. Departamento de San Pedro, Ciudad de Santa Rosa Del Aguara. Finca Nº 381 – Padrón Nº 1098.
14	Centro de pago Plaza de la Democracia	12 meses	735.000	8.820.000	VECTOR Y ASOCIADOS S.A.	80009538-3	Ntra. Señora de la Asunción y Estrella
15	Ciudad de Luque	12 meses	2.100.000	25.200.000	Pabla Rotela de Bataglia	485.013	Tte. Herreros Nº 58
16	Finamerica	24 meses	19.500.000	468.000.000	Banco Finamerica SAECA (EN QUIEBRA) Representado por: Carlos Andres Couchonnal, en su calidad de Síndico de Quiebras.		Oliva Nº 299 esq. Chile de la Capital.

CONCLUSION

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar el llamado para **Locación de Inmuebles para Asiento de Sucursales, Agencias y Cajeros Automáticos del Banco Nacional de Fomento,** según detalle consignado más arriba y de acuerdo a la proforma del Contrato que cuentan con el V° B° de la Asesoría Legal del Banco Nacional de Fomento.
Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

MARIA ELENA CAMPOS KRAUER — Jefa
Unidad Operativa de Contrataciones

GERARDO A. RUIZ DIAZ FRANCO — Director
Dirección de Administración y Finanzas

RAUL ARTURO CARDOZO MARTIN
Gabinete de la Presidencia
BANCO NACIONAL DE FOMENTO
27 JUL. 2011
(1) una firma

Hecho por: CAS