**DGAF Nº 4977/2012**

Asunción, 30 de octubre de 2012

**Ref.: DICTAMEN -Locación de Inmuebles**

**SEÑOR PRESIDENTE:**

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Renovación del Contrato de Locación para el Asiento de la Caja Operativa del Banco Nacional de Fomento, en el Hipermercado Luisito Eusebio Ayala,** conforme al Contrato BNF – P Nº 268/2010. 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 Organismo 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.

Así mismo, **el Art. 10º Renovación de Locaciones,** de la citada Resolución, dispone:

*"La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizará en un sólo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas".*

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."*



**CAS**

- **CONSIDERACIONES**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de dicha locación.

Al respecto, en base al informe y datos proporcionado por el responsable del asiento del local del Banco Nacional de Fomento, se halla debidamente justificada en razón a los siguientes puntos:

1. El BNF no cuenta con local propio en dicha zona.
2. El inmueble se halla en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución.
3. El local reúne las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que requiere un inmueble para Asiento de una Sucursal Bancaria.
4. Cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono.
5. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble, queda a cargo del Locador.
6. El local es plenamente identificado por los clientes como sede del BNF.
7. El precio de la oferta se encuentra dentro de los parámetros de plaza.

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 del citado inmueble, 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. 3º de la Ley 2502 del 30 de diciembre de 2004, relacionados con los excesos de los limites con bienes de uso y bienes adjudicados.

- **PROPUESTA DE RENOVACION DE LA LOCACION DE INMUEBLE**

En base a las consideraciones señaladas sugerimos la **Renovación del Contrato de Locación para el Asiento de la Caja Operativa del Banco Nacional de Fomento, en el Hipermercado Luisito Eusebio Ayala**, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, establecida en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003; y a lo detallado a continuación:



CAS

**Código de Catalogo**: 80131502-001

| Ítem | Descripción | Domicilio /Distrito/ Localidad | Cantidad | Unidad de Medida | Costo Mensual (IVA Incluido) Gs. | Costo Total (IVA Incluido) Gs. | Locador | Ruc o CI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Asiento de la Caja Operativa en el Hipermercado Luisito Eusebio Ayala". | Avenida Eusebio Ayala c/ R. I. 3 Corrales de la ciudad de Asunción. | 12 | Mes | 4.200.000.- | 50.400.000.- | DIAZ E HIJOS S.A. | 80013876-7 |
| TOTAL | | | | | | 50.400.000.- | | |

- **PLAZO DE LA RENOVACION**

El contrato será suscripto por el término de 12 (doce) meses, siendo plurianual, es decir, afectando el Ejercicio 2013.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar **la Renovación del Contrato para el Asiento de la Caja Operativa del Banco Nacional de Fomento, en el Hipermercado Luisito Eusebio Ayala,** según detalle consignado más arriba y de acuerdo a la proforma del Contrato que cuenta con el Vº Bº de la Asesoría Legal del Banco Nacional de Fomento. El importe total mensual asciende a la suma de Gs. 4.200.000 (Guaraníes cuatro millones doscientos mil) incluido el impuesto al valor agregado IVA; **que totaliza la suma de Gs. 50.400.000 (Guaraníes cincuenta millones cuatrocientos mil),** incluido el Impuesto al valor agregado IVA; en base a la propuesta de adjudicación del presente informe. Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Funcionaria Responsable
Sección Compras Menores

GUIDO A. VILLAR ESPINOLA
Encargado
Sección Compras Menores

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

RODOLFO FRETES
Director
Dirección de Administración

LOURDES MAGDALENA QUINTANA GONZÁLEZ
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

Gabriela Raquel Franco Piñánez
Gabinete de la Presidencia
Banco Nacional de Fomento

31 OCT. 2012