DA Nº 2093/2014

Asunción, 05 de setiembre de 2014.

Ref.: DICTAMEN -Locación del Inmueble para asiento de la Guardería TICEI del BNF.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Renovación de la Locación del Inmueble para asiento de la Guardería TICEI del Banco Nacional de Fomento Nº 11/2014.** 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.

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."*

- **CONSIDERACIONES**

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

1. El inmueble se encuentra a escasos metros de la Casa Matriz del BNF, esta condición es fundamental ya que los funcionarios cuentan con la tranquilidad que brinda la proximidad para una eventual reacción ante algún inconveniente
2. Cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica.
3. El costo del impuesto inmobiliario, municipal, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble, quedara a cargo del Locador.

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 cuenta con una disponibilidad limitada para el rubro correspondiente.

- **PROPUESTA DE RENOVACION DE LA LOCACION**

En base a las consideraciones señaladas sugerimos la **Renovación de la Locación del Inmueble para el asiento de la Guardería TICEI del Banco Nacional de Fomento**, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012 y el Artículo 44° de la Ley 2051/2003.

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	RUC O CI	ID Nº
1	Locación de Inmueble para el Asiento de la Guardería TICEI-BNF	Cta. Cte. Catastral 11-0038-12	Calle 25 de Mayo Nº 266/70 – Asunción	24	16.275.000	390.600.000	ESTUDIO JARITON S.A.	80022272-5	261.956
	Expensas			1	4.200.000	4.200.000			
	Garantías			1	1.214.286	1.214.286			
	TOTAL					**396.014.286**			

OBSERVACION: Este presupuesto fue renegociado, el costo original del mismo fue de Gs. 16.500.000 (Guaraníes diez y seis millones quinientos mil)

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA RENOVACIÓN**

El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses, a partir de la fecha de vencimiento del contrato actual, la misma abarca los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar **la Renovación de la Locación del Inmueble para asiento de la Guardería TICEI del Banco Nacional de Fomento,** 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. 16.275.000 (Guaraníes diez y seis millones doscientos setenta y cinco mil), incluido el impuesto al valor agregado IVA; mas el pago por única vez por Expensas de Gs. 4.200.000 (Guaraníes cuatro millones doscientos mil) y Garantía de Gs. 1.214.286 (Guaraníes un millón doscientos catorce mil doscientos ochenta y seis), por el término de 24 (veinticuatro) meses, **que totaliza la suma de Gs. 396.014.286 (Guaraníes trescientos noventa y seis millones catorce mil doscientos ochenta y seis),** incluido el Impuesto al valor agregado IVA; en base a la propuesta de adjudicación del presente informe. Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
SECCIÓN COMPRAS MENORES

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ M.
Jefa
Sección Compras Menores

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

B.N.F. PRESIDENCIA 08 SEP 2014 GABINETE
Gabriela Raquel Franco Piñanez
Gabinete de Presidencia
Banco Nacional de Fomento

RICARDO ECHAURI BRIZUELA
Encargado de Despacho
Dirección de Administración

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