S.D.O.C. Nº 1638/2020

Asunción, 3 de noviembre de 2020

Ref.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 11/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NANCIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE LUQUE.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 11/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BNF EN LA CIUDAD DE LUQUE".**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución N° 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 44° 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."

BANCO NACIONAL DE FOMENTO – Subgerencia Departamental Operativa – División de Contrataciones

Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División Contrataciones
Sección Compras Menores
CMLB
☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
☎ 419 1496 ✉ marielaalsina@bnf.gov.py
☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py

CONSIDERACIONES

En atención a lo dispuesto, la Gerencia Departamental de Administración correo electrónico de fecha 12 de octubre de 2020 y 27 de octubre de 2020, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

DESCRIPCIÓN 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, sistema de renovación de aire, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el edificio, sistema de electricidad, cuenta con un sistema de energía eléctrica de emergencia, baños modernos con ventilación mecánica o natural, que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para una Sucursal del Banco Nacional de Fomento, y está ubicado (en un radio aproximado de 500 metros) sobre la Calle San Martin entre las calles Avda. General Aquino y la calle Celsa Speratti de la ciudad de Luque – Departamento Central, es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El inmueble cuenta con acondicionadores de aire, que reúne las características para albergar cómodamente a un aproximado de 12 funcionarios y espacio de atención al público.

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

El inmueble cuenta con 3 (tres) niveles y con una superficie de 650 m2, con las siguientes características:

- Área de oficinas
- Área de recepción
- Área de atención al cliente
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados)
- Bóveda de Seguridad de hormigón armado.
- Características: Piso porcelanato, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio
- Espacio de estacionamiento mínimo para 6 (seis) vehículos.

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.

No se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos mínimos para el funcionamiento de una sucursal, teniendo en cuenta los aspectos para una Institución Bancaria como la ubicación infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

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 (DETERMINADO) N° 11/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BNF EN LA CIUDAD DE LUQUE"**, 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; el correo electrónico de fecha 12 de octubre de 2020 y 27 de octubre de 2020 de la Gerencia Departamental de Administración y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Ítem	Descripción	Finca N°/ Matrícula N°/ Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	**"Locación de Inmueble (Determinado) N° 11/2020 para Asiento de la Sucursal del BNF en la Ciudad de Luque".**	Cta. Cte. Ctral. 27-0161-01	San Martín y Pedro Juan Caballero / Luque /Central	36	32.175.000	1.158.300.000
2	**Expensas**			36	825.000	29.700.000
Total: Guaraníes un mil ciento ochenta y ocho millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).						**1.188.000.000**

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023. El contrato de locación será suscripto por el término de 36 (treinta y seis) 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 (DETERMINADO) N° 11/2020 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BNF EN LA CIUDAD DE LUQUE – DEPARTAMENTO CENTRAL".**
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

BANCO NACIONAL DE FOMENTO · BNF · División de Contrataciones · Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Subgerente
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General
Banco Nacional de Fomento