S.G.O.C. Nº 1052/2020

Vto.: 3/09/20

COPIA

Asunción, 15 de julio de 2020

GABRIELA RAQUEL FRANCO PIÑÁNEZ
Jefe de Secc. Análisis y Proc. de Documentos
Gabinete de la Presidencia
17 JUL 2020

REF.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 13/2020 PARA ASIENTO DEL BNF EN LA CIUDAD DE ITAUGUÁ.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la "**LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 13/2020 PARA ASIENTO DEL BNF EN LA CIUDAD DE ITAUGUÁ**".

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 N° 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 N° 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 6° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley N° 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
División de Contrataciones
Subgerencia Dptal. Op.

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, la Gerencia Departamental de Administración por nota de fecha 1 de julio de 2020, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

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

El inmueble está proyectado especialmente para asiento de una Sucursal del Banco Nacional de Fomento, y está ubicado sobre la Ruta Mariscal Jose Félix Estigarribia de la ciudad de Itauguá – Departamento Central, en un radio de mil metros entre las calles Fulgencio Yegros y Victoriano Aldama, 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 10 (diez) funcionarios y espacio de atención al público.

La seguridad con la 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 áreas, tanto para funcionarios como de atención al público, cuentan con la iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble cuenta con una superficie de 220 m2, con las siguientes características:

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

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.

Así mismo, no 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 adjudicación directa".*

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

BANCO NACIONAL DE FOMENTO – BNF – Gerencia Dptal. Operativa – División de Contrataciones

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 13/2020 PARA ASIENTO DEL BNF, EN LA CIUDAD DE ITAUGUÁ,** 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 2 de junio de 2020; la nota de fecha 1 de julio de 2020 de la Gerencia Departamental de Administración; y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Ítem	Código de Catalogo	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	80131502-001	Locación de Inmueble (Determinado) N° 13/2020 para Asiento del BNF, en la ciudad de Itauguá.	Finca N° 2821; Cta. Cte. Ctral. N° 27-002-07	Ruta Mcal Estigarribia esq. Virgen del Rosario.	24	16.500.000	396.000.000
Total: Guaraníes trescientos noventa y seis millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------							**396.000.000**

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2020, 2021 y 2022. El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) 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°13/2020 PARA ASIENTO DEL BNF EN LA CIUDAD DE ITAUGUÁ.**

Se adjunta Proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
SUBGERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

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

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

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

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General
Banco Nacional de Fomento

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