D.A. Nº 1651 /2016

Asunción, 05 de julio de 2016.

COPIA

Ref.: **DICTAMEN – Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – 3er.Grupo.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento-3er. Grupo, – LC Nº 4/2016.** 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.

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**

Al respecto, teniendo en cuenta la Resolución DNCP Nº458/12, que en su Art.º 9, establece lo siguiente:

"Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario."

En ese sentido, se procede a la realización del llamado para la Locación de Inmuebles para oficinas del Banco Nacional de Fomento-3er. Grupo.

Igualmente, los inmuebles se hallan en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución; reúnen las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que se requieren y cuentan con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono; el costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, quedarán a cargo de los Locadores.

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 de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que el BNF no dispone inmuebles acordes a las necesidades de la Institución en dichas zonas.

- **PROPUESTA DE LA LOCACION Y ANALISIS COMPARATIVO DE PRECIOS**

En base a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento-3er. Grupo,** conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, lo establecido en el Artículo 44º de la Ley 2051/2003; y los detalles de los inmuebles a ser arrendados, así como el comparativo de los precios abonados actualmente con la nueva propuesta de los locadores.

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Domicilio/Distrito / Localidad	Cantidad (meses)	Costo Actual mente Pagado	Costo Mensual IVA Incluido	% Variación
1	Locación Asiento de Cajeros Automáticos (Adicional)	Nuestra Señora de la Asunción y Estrella	24	Nueva Locación	2.750.000	N/D
2	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal de Villa Hayes	Dr. Noguez Nº291 esq. Salvador del Mundo	24	Nueva Locación	12.075.000.-	N/D
3	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal de Itakyry	Avda. El mensù-Dpto. de Alto Paraná	24	Nueva Locación	7.500.000.-	N/D
4	Locación de Inmueble para el Centro de Atención al Cliente en la ciudad de Ñemby	Tte. Policarpo Peralta e/Tte. Zacarias Rivas	24	4.200.000.-	5.200.000.-	24%

5	Locación Sucursal de Capitán Meza	Avda. Aviadores del Chaco esq. Calle San Pablo-km 16	12	2.600.000	2.900.000.-	12%
6	Locación Sucursal de Capitán Meza	Ruta Proyecto Nº1418 esq. Los Pioneros	24	Nueva Locación	6.000.000.-	N/D
7	Locación Sucursal Encarnación	14 de Mayo e/Mariscal Estigarribia	24	11.000.000.-	12.100.000.-	10%
8	Locación Sucursal Nueva Esperanza	Lapacho e/Incienso y Guabirá	24	9.000.000.-	11.000.000.-	22%
9	Locación Sucursal Loma Plata	Avda. Central Nº977 y 3 Palmas	24	15.000.000.-	15.000.000.-	0%
10	Locación Sucursal Piribebuy	Comandante Pedro Pablo Caballero esq. General Diaz Nº2.437	24	4.800.000.-	5.800.000.-	21%
11	Locación Sucursal Mercado de Abasto	Epifanio Mendez Fleitas y Avda. Defensores del Chaco	24	15.755.000	15.755.000.-	0%
12	Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente (CAC) del BNF, ubicada sobre la avda. Eusebio Ayala.	Avda. Eusebio Ayala c/R.I. 3 Corrales	24	8.400.000.-	8.400.000.-	0%
13	Locación Sucursal Minga Guazú	Avda. Mcal. Estigarribia e/Maria Auxiliadora	24	10.000.000.-	10.000.000.-	0%
14	Locación de Inmuebles para Asiento del Centro de Atención al Cliente del BNF en la ciudad de Santa Fe del Paraná	Avda. 11 de Julio esq. Independencia Nacional	24	5.800.000.-	6.300.000.-	9%
15	Locación Sucursal Salto del Guaira	Veteranos del Chaco e/Avda. Paraguay y Bruno Otte.	24	10.500.000.-	10.500.000.-	0%
16	Locación Sucursal San Lorenzo	Cnel. Romero entre Ruta II Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto	12	21.120.000.-	37.000.000.-	75%
17	Locación Centro de Atención al Cliente Ñemby	Tte. Policarpo Peralta e/Tte. Zacarias Rivas	24	2.200.000.-	3.200.000.-	45%
18	Locación de Inmuebles (Determinado) para Asiento del Centro de Atención al Cliente en la ciudad de Luque	14 de Mayo Nº31 casi GASPAR Rodriguez de Francia	24	17.500.000.-	19.250.000.-	10%

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA RENOVACIÓN**

El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses para todos los locales , salvo el de Capitán Meza y San Lorenzo , los cuales serán por 12(doce)meses. La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2016, 2017 y 2018.

- **CONCLUSION**

En atención a lo expuesto precedentemente, y considerando las reglamentaciones mencionadas anteriormente y que el Artículo 12º de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" establece que: "Aunque no constituirá un compromiso de contratación, será obligatorio contar con el citado programa para la ejecución del presupuesto de cada año, el cual, sólo por causas debidamente justificadas, podrá ser adicionado, modificado, suspendido o cancelado", se hace necesaria la modificación del Programa Anual de Contrataciones (PAC), a fin de incluir la convocatoria para **la Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – 3er.Grupo**, con un costo estimado de G 4.098.720.000.- (Guaraníes Cuatro mil noventa y ocho millones setecientos veinte mil), IVA incluido, en el Rubro 250 "Alquileres y Derechos" y para el Ejercicio 2016 la suma de G. 609.395.000.- (Guaraníes Seiscientos nueve millones trescientos noventa y cinco mil), conforme al siguiente cuadro:

Nº	DENOMINACION	RUBRO AFECTADO	COSTO TOTAL ESTIMADO G.	COSTO EJERCICIO 2016 G.
1	Locación de Inmuebles (Determinado) para Oficinas del BNF -3ER. Grupo.	250	4.098.720.000.-	609.395.000.-

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, **autorizar la Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento - 3er. Grupo, e incluir al Programa Anual de Contrataciones PAC Ejercicio 2016,** según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido	Costo Total IVA Incluido	LOCADOR	RUC O CI
1	Locación Asiento de Cajeros Automáticos	Cta. Cte. Catastral Nº 000001-11-0036-00-00/007	Nuestra Señora de la Asunción y Estrella	24	2.750.000.-	66.000.000.-	VECTOR Y ASOCIADOS S.A.	80009538-3
2	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal de Villa Hayes	Cta. Cte. Catastral Nº30-0133-08	Dr. Noguez Nº291 esq. Salvador del Mundo	24	12.075.000.-	289.800.000.-	RICARDO NUÑEZ GIMENEZ	1070515
3	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal de Itakyry	Finca Nº9133	Avda. El mensù-Dpto. de Alto Paraná	24	7.500.000.-	180.000.000.-	CESAR ADELQUIS VILLALBA PORTILLO	1.359.792
4	Locación de Inmueble para el Centro de Atención al Cliente en la ciudad de Ñemby	Finca Nº8586 Cta. Cte. Catastral Nº27-0191-11	Tte. Policarpo Peralta e/Tte. Zacarias Rivas	24	5.200.000.-	124.800.000.-	LIDIA ESPINOLA ROJAS	1042514-4
5	Locación Sucursal de Capitán Meza	Finca Nº 447	Avda. Aviadores del Chaco esq. Calle San Pablo-km 16	12	2.900.000.-	34.800.000.-	DORA LUISA SOMMERFELD DE ERBERICH	861013-4
6	Locación Sucursal de Capitán Meza Nuevo Local	Finca Nº 5356 Cta. Cte. Catastral 5151	Ruta Proyecto Nº1418 esq. Los Pioneros	24	6.000.000.-	144.000.000.-	ARMIN CLAR BENKENSTEIN	1.011.758-0
7	Locación Sucursal Encarnación	Finca Nº1146	14 de Mayo e/Mariscal Estigarribia	24	12.100.000	290.400.000.-	EDUARDO ELIAS HRISUK KLEKOC	518063-5
8	Locación Sucursal Nueva Esperanza	Finca Nº254	Lapacho e/Incienso y Guabirá	24	11.000.000.-	264.000.000.-	JOSE HONORIO PIGOZZO	2.517.622-6

9	Locación Sucursal Loma Plata	Finca Nº2.207	Avda. Central Nº977 y 3 Palmas	24	15.000.000.-	360.000.000.-	VERENA DUECK DE ROLON	1954315-8
10	Locación Sucursal Piribebuy	Finca Nº 2322	Comandante Pedro Pablo Caballero esq. General Diaz Nº2.437	24	5.800.000.-	139.200.000.-	SANTACRUZ CUQUEJO GINI	149547-0
11	Locación Sucursal Mercado de Abasto	Finca Nº 23.781 Cta. Cte. Catastral 14-766-27	Epifanio Mendez Fleitas y Avda. Defensores del Chaco	24	15.755.000.-	378.120.000.-	CISAR S.R.L.	80009497-2
12	Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente (CAC) del BNF, ubicada sobre la avda. Eusebio Ayala.	Finca Nº 3054 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-21-0	Avda. Eusebio Ayala c/R.I. 3 Corrales	24	8.400.000.-	201.600.000.-	DIAZ E HIJOS S.A.	80013876-7
13	Locación Sucursal Minga Guazú	Finca Nº213 Cta. Cte. Catastral 00524-26-5331-01-00-00/001	Avda. Mcal. Estigarribia e/Maria Auxiliadora	24	10.000.000.-	240.000.000.-	CECILIA ALONSO VDA. DE FLORENTIN	177908-7
14	Locación de Inmuebles para Asiento del Centro de Atención al Cliente del BNF en la ciudad de Santa Fe del Paraná	Finca Nº18115 Cta. Cte. Catastral 26-0054-06	Avda. 11 de Julio esq. Independencia Nacional	24	6.300.000.-	151.200.000.-	MARIA IVETE ALGARIN VDA. DE NASCIBEN	1400038-5
15	Locación Sucursal Salto del Guaira	Finca Nº4615 Cta. Cte. Catastral Nº21-00046-25	Veteranos del Chaco e/Avda. Paraguay y Bruno Otte.	24	10.500.000.-	252.000.000.-	EDGAR FELIX GONZALEZ CABRERA	1405787-5
16	Locación Sucursal San Lorenzo	Finca Nº4141 y 2811 Cta. Cte. Catastral 27-0065-10 y 27-0065-15	Cnel. Romero entre Ruta II Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto	12	37.000.000.-	444.000.000.-	HECTOR RAUL MARTINEZ SABE	225672-0
17	Locación Centro de Atención al Cliente Ñemby	Finca Nº8586 Cta. Cte. Catastral Nº27-0191-11	Tte. Policarpo Peralta e/Tte. Zacarias Rivas	24	3.200.000.-	76.800.000.-	LIDIA ESPINOLA ROJAS	1042514-4
18	Locación de Inmuebles (Determinado) para Asiento del Centro de Atención al Cliente en la ciudad de Luque	Finca Nº1001	14 de Mayo Nº31 casi GASPAR Rodriguez de Francia	24	19.250.000.-	462.000.000	RAMON GONZALEZ DAHER	350676-2

Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

DIRECCION DE ADMINISTRACION * BNF * Unidad Operativa de Contrataciones *

RUBEN CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

VIRGILIO RAMON BENITEZ
Director
Dirección de Administración