S.O.C. N° 3463/2019

Asunción, 11 de noviembre de 2019

Ref.: **DICTAMEN – Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza".**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución N° 9 Acta 18 de fecha 28 de febrero de 2019, por la cual **se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) – Ejercicio 2019, en el 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."*

- **CONSIDERACIONES**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de la **Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza,** el pedido obedece a que el contrato se encuentra próximos a vencer, conforme al siguiente detalle:

Ítem	Descripción del llamado	Vencimiento de Contrato	Costo mensual (Contrato vigente)	Costo Mensual (Nuevo Costo)	Locador
1	Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza	18/12/2019	G. 3.800.000.-	G. 4.700.000.-	DORA LUISA SOMMERFELD DE ERBERICH

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".*

- ANALISIS DEL COSTO - BENEFICIO

Conforme a lo expuesto según Nota GDBP N°1149/2019 de fecha 07/11/2019, por la Gerencia de Área Comercial – Gerencia Departamental de Banca Personal, respecto a la razonabilidad del nuevo costo mensual propuesto, atendiendo que se incrementó en relación al contrato anterior.

Respecto a la variación de precio de alquiler, la oferente fundamenta su solicitud en la realización de mejoras y ampliación del local actual de la sucursal (construcción tipo tinglado cerrado para garaje 6x6,5 m., total 39 m2).

Respecto al análisis beneficio/costo: para la confección de la planilla se tomó como valor referencial de adquisición el precio promedio de venta de inmuebles ofrecidos en la zona, dato facilitado por los compañeros de la Sucursal Capitán Meza; y como costo de oportunidad, se tomó el promedio de tasas vigentes de préstamos personales. Así mismo, cabe destacar cuanto sigue:

- Tomando en cuenta los factores citados en el cuadro adjunto, la relación beneficio/costo, en un horizonte de 5 (cinco) años, arroja un valor de 0,73, un Valor Actual Neto con valor negativo y una Tasa Interna de Retorno de 10,50%, valores que demuestran la conveniencia de alquilar el inmueble propuesto respecto a la posibilidad de adquirir un inmueble nuevo.
- Para adquirir un inmueble, la compra debe ser aprobada por una Resolución del Directorio y estar contemplada dentro del Presupuesto Anual del Banco, por lo que teniendo en cuenta los plazos necesarios para ello, por ahora no es factible la adquisición de ningún inmueble.

El pedido de arrendamiento del nuevo local para asiento de la Sucursal ha sido razonablemente fundamentado, además de ser recomendado por las Gerencia Departamental de Administración, por lo que considera favorable la propuesta presentada por la señora Dora Luisa Sommerfeld de Erberich.

- PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza**, 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; y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	Domicilio/Distrito / Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo Total (IVA Incluido)
1	Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza	Finca N° 447	Avda. Aviadores del Chaco esq. Calle San Pablo Km. 16	24	4.700.000.-	112.800.000.-
Precio total: Guaraníes ciento doce millones ochocientos mil.----------						112.800.000.-

- VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2019, 2020 y 2021. El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Directorio, autorizar la **Locación de Inmueble (Determinado) para Sucursal del BNF en la Ciudad de Capitán Meza.** Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

SUBGERENCIA OPERATIVA DE CONTRATACIONES
DIVISION CONTRATACIONES - SECCIÓN COMPRAS MENORES

DÁNAE MA. SOSAMIRANDA
Jefa – Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa – División Contrataciones

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Subgerente Operativo de Contrataciones

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General Interino