BANCO NACIONAL DE FOMENTO
nuestro banco

DA Nº 807 /2013

Asunción, 20 de marzo de 2013

Ref.: DICTAMEN -Locación de Inmuebles

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Locación de Inmuebles para Nuevas Oficinas y Sucursales del Banco Nacional de Fomento (Determinado)**, previsto en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) – Ejercicio 2012, aprobado por Resolución Nº 1 Acta 27 del 21 de febrero de 2013, del Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento, con ID Nº 255823. 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 Organismo 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.

- **CONSIDERACIONES**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de locación de los diferentes bienes inmuebles.

Al respecto, en base a los informes y datos proporcionados por los responsables de los asientos de locales del Banco Nacional de Fomento, éstas se hallan debidamente justificadas en razón a los siguientes puntos:

1. El BNF no cuenta con local propio para dichas oficinas y locales.
2. Los Inmuebles se hallan en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución.
3. Los locales reúnen las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que requiere un inmueble para Asiento de una Sucursal Bancaria.
4. Cuentan con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono.
5. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador.
6. No existe en la zona otro local que posea la infraestructura, acorde con la imagen institucional, funcionamiento y seguridad.
7. Los locales son plenamente identificados por los clientes como sede del BNF en cada una de las localidades.
8. Existe un déficit en las zonas de interesados en alquilar locales a entidades del estado, considerando el requerimiento con respecto a las documentaciones que acredite su capacidad para contratar con el Estado Paraguayo. Los propietarios de estos locales acreditan estos requisitos.

Unidad Operativa de Contrataciones – ☎ 419 1578 ✉ uoc@bnf.gov.py
Sección Compras Mayores ☎ 419 1628 fax 419 1638 ✉ patriciacandia@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419141[illegible] fax 419 1464 ✉ guidovillar@bnf.gov.py
Sección Evaluación y Programación ☎ 419 16[illegible] ✉ rubencenturion@bnf.gov.py
CAS

9. El precio de las ofertas se encuentra dentro de los parámetros de plaza.

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 consideran recomendables los arrendamientos de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que el BNF se halla sujeto a los límites establecidos por la Ley 861/96 "General de Bancos y Financieras", referente a la inversión de bienes muebles e inmuebles, y del Art. 3º de la Ley 2502 del 30 de diciembre de 2004, relacionados con los excesos de los limites con bienes de uso y bienes adjudicados.

- **PROPUESTA DE LAS LOCACIONES DE INMUEBLES**

En base a las consideraciones señaladas sugerimos la Locación de Inmuebles (Determinado) para la Locación de Inmuebles para Nuevas Oficinas y Sucursales del Banco Nacional de Fomento, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, establecida en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003; y al listado de los inmuebles a ser renovados, que se detallan a continuación:

LOTE Nº 1) Edificio Inter Express - Piso 10
Locador: EMAUS S.A.
RUC:80044851-0

Ítem	Código de Catálogo	Descripción	Finca N°/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Locación de Inmuebles para Oficina del BNF Edificio Inter Express Oficina N° 1001 Piso 10	Cta. Corriente Catastral: 11-0055-06-10-001	Herrera N° 195 esquina Yegros	17	Meses	3.150.000	53.550.000
2	80161504-002	Expensas *	N/A	N/A	17	Meses	1.200.000	20.400.000
3	80161504-998	Garantias*	N/A	N/A	1	Unidad	3.000.000	3.000.000
TOTAL LOTE N° 1:								**76.950.000**

LOTE Nº 2) AMPLIACION ASIENTO SUCURSAL DEL BNF EN LA CIUDAD DE SAN LORENZO
Locador: HECTOR RAUL MARTINEZ SABE
RUC:225672-0

Ítem	Código de Catálogo	Descripción	Finca N°/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Locación de Inmuebles para Ampliación del Actual asiento de la Sucursal del BNF en la ciudad de San Lorenzo	Cta. Corriente Catastral: 27-0065-15 Finca N° 2811	Cnel. Romero entre Ruta II Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto	5	Meses	6.599.000	32.995.000
2	80161504-002	Expensas *	N/A	N/A	----	Meses	N/A	N/A
3	80161504-998	Garantias*	N/A	N/A	1	Unidad	N/A	N/A
TOTAL LOTE N° 2:								**32.995.000**

LOTE Nº 3) SUCURSAL DEL BNF EN EL MERCADO CENTRAL DE ABASTO Y CENTRO DE ATENCION AL CLIENTE – ABASTO
Locador: CISAR S.R.L.
RUC:80009497-2

Ítem	Código de Catálogo	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Locación de Inmueble para la Sucursal del BNF en el Mercado Central de Abasto y Centro de Atención al Cliente - Abasto		Epifanio Mendez Fleitas y Avda. Defensores del Chaco	17	Meses	15.000.000	255.000.000
2	80161504-002	Expensas *	N/A	N/A	—	Meses	N/A	N/A
3	80161504-998	Garantias*	N/A	N/A	1	Unidad	22.500.000	22.500.000
TOTAL LOTE Nº 3:								**277.500.000**

LOTE Nº 4) LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA SUCURSAL DEL BNF EN LA CIUDAD DE PIRIBEBUY
Locador: GINI SANTACRUZ CUQUEJO
RUC:149574

Ítem	Código de Catálogo	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Locación de Inmueble para la Sucursal del BNF en la ciudad de PIRIBEBUY	Finca Nº 2322	Comandante Pedro Pablo Caballero esq. General Diaz	17	Meses	4.200.000	71.400.000
2	80161504-002	Expensas *	N/A	N/A	----	Meses	N/A	N/A
3	80161504-998	Garantias*	N/A	N/A	1	Unidad	4.200.000	4.200.000
TOTAL LOTE Nº 4:								**75.600.000**

- **PLAZO DE LAS LOCACIONES**

Los contratos de locaciones serán suscriptos por el término de 17 (diez y siete) meses, siendo plurianuales, es decir afectando el Ejercicio 2014, salvo la locación de Lote Nº 2) Ampliación asiento Sucursal del BNF en la ciudad de San Lorenzo, que será por el término de 5 (cinco) meses.
Los plazos mencionados en el párrafo que antecede, son con el objeto de unificar con los vencimientos de todas las locaciones que contempla el BNF.

- **CONCLUSION**

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 Nuevas Oficinas y Sucursales del Banco Nacional de Fomento (Determinado), 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 asciende a la suma **de Gs. 463.045.000 (guaraníes cuatrocientos sesenta y tres millones cuarenta y cinco mil),** incluido el Impuesto al valor agregado IVA; en base a la propuesta de locación del presente informe. Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

RODOLFO FRETES ZARATE
Director
Dirección de Administración

LOURDES M. QUINTANA GONZALEZ
Directora
Dirección General de Administración y Finanzas

Oscar Ramón Franco Piñánez
Gabinete de la Presidencia
Banco Nacional de Fomento
30/MARZO/2013
12:41

Unidad Operativa de Contrataciones – ☎ **419 1578** ✉ **uoc@bnf.gov.py**
Sección Compras Mayores ☎ 419 1620 fax 419 1638 ✉ patriciacandia@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 4191410 fax 419 1464 ✉ guidovillar@bnf.gov.py
Sección Evaluación y Programación CAS ☎ 419 1504 ✉ rubencenturion@bnf.gov.py