D.A. Nº 2940/2015

Asunción, 26 de noviembre de 2015.

REF.: DICTAMEN -Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente – (CAC) del Banco Nacional de Fomento en el Shopping Jesuitas Plaza S.A., Km 8 de Ciudad del Este.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente – (CAC) del Banco Nacional de Fomento en el Shopping Jesuitas Plaza S.A., Km 8 de Ciudad del Este – BNF LC Nº 14/2015.** 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**

En atención a lo dispuesto precedentemente, cumplimos en señalar la necesidad de locación del inmueble.

1. El local se ubica a 8 Km., del centro de Ciudad del Este, a 28 Km, de la ciudad de Presidente Franco, 25 Km, de la ciudad de Hernandarias, 22 Km, de la ciudad de Minga Guazú, 62 Km, de las ciudades de Santa Rita y Juan Leon Mallorquín, en una zona con crecimiento urbanístico y de composición socioeconómica media de la población.
2. El mencionado Shopping se encuentra en un barrio residencial cerrado, en cuyo entorno se tiene prevista la construcción de varios hoteles de clase mundial lo que convertiría a la zona en un futuro cercano en in punto de encuentro de convenciones nacionales e internacionales.
3. El Centro comercial se construye en nuestro país, a raíz del apoyo del Gobierno Nacional a la inversión extranjera por lo que nuestra Institución debería de acompañar esta iniciativa con la habilitación de un CAC, cuyo local ofrecido se halla en un lugar bastante privilegiado.
4. Cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono.

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 este punto de vista consideramos recomendable el arrendamiento del mismo, ya que el BNF no cuenta con inmuebles en esa zona.

- **PROPUESTA DE LA LOCACION**

En base a las consideraciones señaladas sugerimos la **Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente – (CAC) del Banco Nacional de Fomento en el Shopping Jesuitas Plaza S.A., Km 8 de Ciudad del Este**, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012 y el Artículo 44° de la Ley 2051/2003.

Código de Catalogo: 80131502-001

1	2	3	4	5	6	7
Ítem	Código de Catálogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA Incluido)	Costo total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente – (CAC) del Banco Nacional de Fomento en el Shopping Jesuitas Plaza S.A., Km 8 de Ciudad del Este.	24	Meses	5.700.000.-	136.800.000.-
PRECIO TOTAL						136.800.000.-

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA RENOVACIÓN**

El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses, la misma abarcara los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionada en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar **la Locación de Inmueble para Asiento del Centro de Atención al Cliente – (CAC) del Banco Nacional de Fomento en el Shopping Jesuitas Plaza S.A., Km 8 de Ciudad del Este,** 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 mensual del alquiler asciende a la suma mensual de Gs. 5.700.000 (Guaraníes cinco millones setecientos mil), incluido el impuesto al valor agregado IVA; por el término de 24 (veinticuatro) meses, **que totaliza la suma de Gs. 136.800.000 (Guaraníes ciento treinta y seis millones ochocientos mil),** incluido el Impuesto al valor agregado IVA; y Garantía por única vez de Gs. 22.800.000 (Guaraníes veintidós millones ochocientos mil) en base a la propuesta de adjudicación del presente informe. Se adjunta proyecto de Resolución.

Atentamente,

DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
SECCION COMPRAS MENORES

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ M.
Jefa
Sección Compras Menores

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

VIRGILIO RAMON BENITEZ
Director
Dirección de Administración

RAÚL ARTURO CARDOZO MARTÍN
Jefe División
Administración de Documentos
Dirección de Gabinete
30 NOV. 2015