S.G.O.C. N° 685/2020

Asunción, 22 de mayo de 2020

Ref.: **DICTAMEN – Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la "**Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express".**

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."

CONSIDERACIONES

En atención a lo dispuesto precedentemente, la Gerencia Departamental de Administración por correo electrónico de fecha 22 de mayo de 2020, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

- **DESCRIPCION DEL LOCAL:**

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techo elevado, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el inmueble, sistema de electricidad,

cuenta con un sistema de energía eléctrica de emergencia, baños modernos con ventilación mecánica o natural, que se encuentren conforme a las normas de higiene, además no deben visualizarse goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para oficina administrativa del Banco Nacional de Fomento, y deberá estar ubicado en un Edificio situado en un radio aproximado de 400 metros a la redonda de la sede del Banco Nacional de Fomento, ubicado sobre la calle Independencia Nacional y Cerro Cora, de la ciudad de Asunción, deberá ser de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El edificio donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con generador de energía, y reúne las características mínimas para albergar cómodamente a un aproximado de 10 funcionarios y espacio de atención al público.

La seguridad mínima con lo que cuenta el local son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del edificio, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, cuenta con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble cuenta con una superficie mínima de 154 m2 y está ubicado entre el Piso 9 y 11 de un Edificio, con las siguientes características:

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

El edificio donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con las siguientes características

- Área de recepción
- 3 (tres) ascensores
- Escalera de emergencia
- Generador de energía

- **<u>COSTO BENEFICIO:</u>**

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.

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".*

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express,** 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 22 de abril de 2020 y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

Código de Catalogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express	Cta. Cte. Ctral. N° 11-0055-06-10-001 Matrícula N° 7639HA02 (10-10)	Herrera N° 195 e/ Yegros/Capital	24	9.806.940	235.366.560

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 N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express**. Se adjunta Proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
SUBGERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

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

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General

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

RESOLUCIÓN DEL DIRECTORIO DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO
N° Acta Fecha

LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 8/2020 (DETERMINADO) PARA OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO PISO 10 – INTER EXPRESS. ----------

VISTOS: La Resolución N° 3 inserta en el Acta 16 de fecha 28 de Febrero de 2020 del Directorio del Banco Nacional de Fomento, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones del Banco Nacional de Fomento (PAC) - Ejercicio 2020, en el cual se halla contemplada la convocatoria para la **Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express**, bajo la modalidad de locación de inmueble; la Carta Oferta de fecha 22 de abril de 2020; el informe S.D.O.C. N° 685/2020 de fecha 22 de mayo de 2020 de la Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General; y,

CONSIDERANDO: Que todos los procesos de contratación de locación, en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas; lo dispuesto en el Artículo 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; la Resolución DNCP N° 1494/2018 de fecha 25 de abril de 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 N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012; que las locaciones deberán ser incluidas en el Programa Anual de Contrataciones, del ejercicio en que se efectuaren y comunicadas a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, una vez suscrito el contrato respectivo, acompañada de la Resolución de la máxima Autoridad; lo expuesto en el informe S.D.O.C. N° 685/2020 de fecha 22 de mayo de 2020 de la División Contrataciones de la Subgerencia Departamental Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General, a través del cual emite una opinión favorable para la Locación de Inmueble; por tanto,

EL DIRECTORIO DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO

R E S U E L V E:

Art. 1°) Autorizar la realización del procedimiento de la Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express, conforme al siguiente detalle:

Código de Catálogo: 80131502-001

Ítem	Descripción	Finca N°/Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	Locación de Inmueble N° 8/2020 (Determinado) para Oficinas del Banco Nacional de Fomento – Piso 10 Inter Express	Cta. Cte. Ctral. N° 11-0055-06-10-001 Matrícula N° 7639HA02 (10-10	Herrera N° 195 e/ Yegros/Capital	24	9.806.940	235.366.560
Precio total: Guaraníes doscientos treinta y cinco millones trescientos sesenta y seis mil quinientos sesenta, incluido el Impuesto al Valor Agregado.----------						235.366.560

Art. 2°) Encomendar a la Subgerencia Operativa de Contrataciones dependiente de la Gerencia General, a comunicar a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, lo dispuesto por la presente Resolución e iniciar los trámites para la citada convocatoria.----------

Art. 3°) Distribuir copia a quienes corresponda y archivar.----------

Carlos Maria Florentín
Presidente

Juan Manuel Gustale Cardoni
Miembro

Santiago Jesús De Filippis Céspedes
Miembro

Oscar Favián Lovera Chávez
Miembro

Martha Cristina Zacarías de Sarubbi
Miembro

Ante mí:

Pablo Martinez Maldonado
Encargado de Despacho
Secretario del Directorio

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

Carla Marilia Lezcano Bron

De: Antonio Ramon Maidana Medina
Enviado el: viernes, 22 de mayo de 2020 01:05 p.m.
Para: Carla Marilia Lezcano Bron; Olga Carolina Auada de Gardel; Mariela Lujan Alsina de Colombo
CC: Ruben Dario Centurion Mendez
Asunto: RE: Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10

Buenos días Carla

Con relación a la justificación de locación del inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10, informamos cuanto sigue:

- **DESCRIPCION DEL LOCAL:**

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

El inmueble deberá estar proyectado especialmente para oficina administrativa del Banco Nacional de Fomento, y deberá estar ubicado en un Edificio situado en un radio aproximado de 400 metros a la redonda de la sede del Banco Nacional de Fomento, ubicado sobre la calle Independencia Nacional y Cerro Cora, de la ciudad de Asunción, deberá ser de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo debe contar indefectiblemente con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El edificio donde se encuentra ubicado el inmueble deberá contar con generador de energía, y que reúna las características mínimas para albergar cómodamente a un aproximado de 10 funcionarios y espacio de atención al público.

La seguridad mínima con lo que debe contar el local son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del edificio, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, deberán contar con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

inmueble deberá contar con una superficie mínima de 154 m2 y estar ubicado entre el Piso 9 y 11 de un Edificio, con las siguientes características:

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

El edificio donde se encuentra ubicado el inmueble deberá contar con las siguientes características

- Área de recepción
- 3 (tres) ascensores
- Escalera de emergencia
- Generador de energía

- **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.

- GARANTIA DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS: No aplica.

- PLAZO PARA REPARAR O REEMPLAZAR LOS BIENES: No aplica

- COSTO ESTIMADO:

Descripción	Cantidad de Meses	Costo Mensual IVA Incluido	Total 24 Meses
Locación de inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10.	24 (veinticuatro)	G. 9.806.940.-	G. 235.366.560.-

BNF
CP ANTONIO MAIDANA MEDINA
Jefe División Servicios Generales
Gerencia Departamental de Administración
Tel.: +59521 419 1450 / 595 994 200 805
antoniomaidana@bnf.gov.py
Ind. Nacional y 25 de mayo - Asunción - Paraguay
GOBIERNO NACIONAL

Por favor, tenga en cuenta su responsabilidad ambiental, antes de imprimir este mensaje de correo electrónico pregúntese si realmente necesita una copia en papel.

De: Carla Marilia Lezcano Bron
Enviado el: miércoles, 20 de mayo de 2020 10:51
Para: Antonio Ramon Maidana Medina
CC: Ruben Dario Centurion Mendez
Asunto: Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10

Buenos días Jefe,
Remito adjunto la carta oferta de la Locación de Inmueble para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10, para que nos remitan el V° B° correspondiente y también la justificación, teniendo en cuenta que la vigencia del contrato es hasta el 21 de junio de 2020. Muchas gracias!

Atentamente,

BNF
Lic. Carla Marilia Lezcano Bron
Encargada Sección Compras Menores
Subgerencia Dptal. Operativa de Contrataciones
Tel.: +59521 419 1795
Independencia Nacional esq. 25 de Mayo
Asunción - Paraguay
GOBIERNO NACIONAL

CARTA-OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLE

ASUNCION, 22 DE ABRIL DE 2020

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES PUBLICAS
BANCO NACIONAL DE FOMENTO
PRESENTE

De Nuestra Consideración:

Nos dirigimos a Ustedes, con relación a la Resolución Nº 3 Acta 16 de fecha 28 de febrero de 2020, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) –Ejercicio 2020, en la cual se contempla la **"Locación de Inmuebles para Oficinas del Banco Nacional de Fomento Edificio Inter Express – Piso 10".**

Ana María Escalada De Martini C.I.N° 249.383 y **María del Carmen Ayala Escalada C.I.N°2.393.550,** en Carácter de **Accionistas, Presidente y Vice-Presidente** de la Firma **Emaús S.A** con **RUC:** 80044851-0 Ubicada en Gral. Bruguez 734 Esq. Herrera Tel: 021-202180 en relación a la renovación de locación de la **Oficina 1001 del 10mo Piso del Edificio Inter Express** ubicado en la calle Luis Alberto de Herrera N°195 Esquina Fulgencio Yegros de la ciudad de Asunción con **Cta.Cte.Ctral.Nº 11-0055-06-10-001 Finca Nº10** . Dicha Renovación sufre un incremento del 10% del monto total anterior Gs. **8.915.400 incluido las expensas y el I.V.A**, quedando así el Importe **Gs. 9.806.940 I.V.A incluido y Expensas** (Nueve millones ochocientos seis mil novecientos cuarenta), tiene validez de **60 días** contados a partir de la fecha.

Aprovechamos la oportunidad para saludarlos muy Atentamente.

Ana María Escalada de Martini
Presidente Emaús S.A
C.I.N° 249383

María del Carmen Ayala Escalda
Vice – Presidente Emaús S.A
C.I.N° 2.393.550

EMAUS
SOCIEDAD ANONIMA
RUC 80044851-0