BNF TETÃ REKUÁI GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

G.D.O.C. Nº 360/2021

Asunción, 2 de marzo de 2021.

Ref.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 11/2021 PARA ASIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MAURICIO JOSÉ TROCHE.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 11/2021 PARA ASIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MAURICIO JOSÉ TROCHE".**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Resolución Nº 2 Acta 14 de fecha 25 de febrero de 2021, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) – Ejercicio Fiscal 2021, en la que se halla contemplada la convocatoria de referencia.

- Resolución **DNCP Nº 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 Nº 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 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 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, la Gerencia Departamental de Administración por nota de fecha 12 de febrero de 2021 ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

Gerencia 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
JAES

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techo, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el inmueble, sistema de electricidad, baños modernos con ventilación natural, que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para asiento del Centro de Atención al Cliente del Banco Nacional de Fomento y está ubicado en el centro de la ciudad de Mauricio José Troche y en un radio aproximado de 200 metros a la redonda de la comisaria de la ciudad, es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El inmueble cuenta con acondicionadores de aire, generador de energía, que reúne las características para albergar cómodamente a un aproximado de 15 funcionarios y espacio de atención al público.

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

El inmueble se ajusta a la superficie requerida de 250 m2, y posee las siguientes características:

- Área de oficinas.
- Área de recepción.
- Área de atención al cliente.
- Área de servicios. (Kitchenette y baños sexados)
- Bóveda de hormigón armado.
- Piso granito reconstituido, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio.
- 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.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de una sucursal, teniendo en cuenta los aspectos para una Institución Bancaria como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

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 (DETERMINADO) N° 11/2021 PARA ASIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MAURICIO JOSÉ TROCHE**, 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 05 de febrero de 2021, la nota de fecha 12 de febrero de 2021 de la Gerencia Departamental de Administración, y el detalle del inmueble a ser arrendado, que se detallan a continuación:

BNF TETÃ REKUÁI GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

Ítem	Descripción	Finca N°/ Matrícula N°/ Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Incluido G.
1	**LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 11/2021 PARA ASIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MAURICIO JOSÉ TROCHE**	Finca N° 154 Cta. Cte. Ctral. N° 20-012-02	Avda. Juan Ramón Chávez entre Virgilio Ramón y Coronel Oviedo	36	2.500.000	90.000.000
Precio Total: Guaraníes noventa millones, incluido en Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------.						**90.000.000**

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los Ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024. El contrato de locación será suscripto por el término de 36 (treinta y seis) 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 (DETERMINADO) N° 11/2021 PARA ASIENTO DE UN CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MAURICIO JOSÉ TROCHE.**

Se adjunta Proyecto de Resolución.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

JORGE ARIEL ESCOBAR SANABRIA
Func. Resp. Sección Compras Menores

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Encargada
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

MANUEL OCHIPINTTI DALLA FONTANA
Gerente General
Banco Nacional de Fomento