DA Nº 383 /2015

Asunción, 23 de febrero de 2015.

Ref.: DICTAMEN -Locación del Inmueble para asiento de la Sucursal del BNF, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a la **Renovación de la Locación del Inmueble para asiento de la Sucursal del BNF, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia - LC Nº 4/2015.** 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.

Así mismo, **el Art. 10º Renovación de Locaciones,** de la citada Resolución, dispone:

> *"La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizará en un sólo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas".*

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."*

Unidad Operativa de Contrataciones – ☎ 419 1578 ✉ **rubencenturion@bnf.gov.py**
Sección Compras Mayores ☎ 419 1410 fax 419 1504 ✉ olgaauada@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1464 fax 419 1504 ✉ cynthiagonzalez@bnf.gov.py
Sección Evaluación y Programación ☎ 419 1638 fax 419 1464 ✉ ruthroman@bnf.gov.py

- **CONSIDERACIONES**

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

1. El BNF no cuenta con local propio en dicha localidad.
2. El inmueble se halla en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución.
3. El inmueble reúne las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que se requieren para las sucursales.
4. Cuenta 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, quedar a cargo del Locador.

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 considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el BNF cuenta con una disponibilidad limitada para el rubro correspondiente.

- **PROPUESTA DE RENOVACION DE LA LOCACION**

En base a las consideraciones señaladas sugerimos la **Renovación de la Locación del Inmueble para el asiento de la Sucursal del BNF, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia**, 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

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido	Costo Total IVA Incluido	LOCADOR	RUC O CI	ID Nº
1	Locacion del Inmueble para asiento de la Sucursal, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia	Finca Nº 2202	Avda. J.A. Flores c/ Hilario Gonzalez al costado de la Ruta Internacional Nº 7 Km 213	24	11.270.000	270.480.000	OVIDIO SERVIN PEREZ	938.142-2	266.197

- **Variación del Contrato Actual/ Contrato Propuesto:**

Ítem	Descripción	Finca Nº/Cuenta Corriente	Domicilio/Distrito/ Localidad	Costo Mensual abonado	Costo Mensual a ser abonado	Diferencia	
1	Locación del Inmueble para asiento de la Sucursal, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia	Finca Nº 2202	Avda. J.A. Flores c/ Hilario Gonzalez al costado de la Ruta Internacional Nº 7 Km 213	10.000.000	11.270.000	1.270.000	12,7%

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LA RENOVACIÓN**

El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses, a partir de la fecha de vencimiento del contrato actual, la misma abarca los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar **la Renovación de la Locación del Inmueble para asiento de la Sucursal del Banco Nacional de Fomento, en la ciudad de J. Eulogio Estigarribia,** 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 asciende a la suma de Gs. 11.270.000 (Guaraníes once millones doscientos setenta mil), incluido el impuesto al valor agregado IVA; por el término de 24 (veinticuatro) meses, **que totaliza la suma de Gs. 270.480.000 (Guaraníes doscientos setenta millones cuatrocientos ochenta mil),** incluido el Impuesto al valor agregado IVA; 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

P/A

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ M.
Jefa
Sección Compras Menores

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

GERARDO A. RUIZ DIAZ FRANCO
Encargado de Despacho
Dirección de Administración

B.N.
24 FEB
Gabriela Raquel Granado Piñánez
Gabinete de la Presidencia
Banco Nacional de Fomento