COPIA

DA Nº 924/2014

Asunción, 26 de mayo de 2014

Ref.: DICTAMEN -Locación de Inmuebles.

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo de Administración, con relación a las **Renovaciones de Locación de Inmuebles Nº 7/2014 para el Banco Nacional de Fomento.** 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.

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."*

- **CONSIDERACIONES**

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

1. El BNF no cuenta con locales propios en dichas localidades.
2. Los inmuebles se hallan en una zona céntrica, de fácil acceso para clientes de la Institución.

3. Los inmuebles reúnen las condiciones en cuanto a infraestructura de seguridad que se requieren para las sucursales.
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, quedaran a cargo de los Locadores.
6. El precio de la ofertas fueron renegociados con los locadores por los encargados de las sucursales.

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 de los citados inmuebles, 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 las **Renovaciones de las Locaciones de los Inmuebles para el Banco Nacional de Fomento**, 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	Sucursal Encarnación	Finca Nº 1146	14 de Mayo e/ Mcal. Estigarribia	24	11.000.000	264.000.000	EDUARDO ELIAS HRISUK KLEKOC	518.063-5	146.532
2	Sucursal Tomas Romero Pereira	Finca Nº 956 Padrón Nº 835	Avda. Maria Auxiliadora de la ciudad Maria Auxiliadora, distrito de Tomas Romero Pereira	24	5.400.000	129.600.000	MARCIAL BENITEZ VERON	922.137-9	216.780
3	Locación de Inmueble para el Asiento de la Sucursal en la ciudad de Itaugua	Finca Nº 2581 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-08, Finca Nº 2821 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0002-07	Ruta Mcal. Estigarribia Nº 1179 c/ Virgen del Rosario - Itaugua	24	11.915.000	285.960.000	LADISLAO RAMIREZ SAMANIEGO	449.432-6	262.118
4	Locación de Inmuebles para el Asiento de la Sucursal en San Lorenzo	Finca Nº 4141 y 2811 Cta. Cte. Catastral Nº 27-0065-10 y 27-0065-15	Cnel. Romero entre Ruta Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto	24	21.120.000	506.880.000	HECTOR RAUL MARTINEZ SABE	225672-0	216.780
5	Caja Operativa en el Hipermercado Luisito – Eusebio Ayala	Finca Nº 3054 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-16, Finca Nº 10355 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-17, Finca Nº 25167 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-21, Finca Nº 25167	Avenida Eusebio Ayala c/ R.I. 3 Corrales Nº 4090	24	8.400.000	201.600.000	DIAZ E HIJOS S.A.	80013876-7	241.876

		Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-22, Finca Nº 25167 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1617-22, Finca Nº 19663 Cta. Cte. Catastral Nº 14-0594-16, Finca Nº 16952 Cta. Cte. Catastral Nº 14-0594-01.							
6	Sucursal Capitán Meza	Finca Nº 447	Avda. Aviadores del Chaco Esq. Calle San Pablo	24	2.600.000	62.400.000	DORA LUISA SOMMERFELD DE ERBERICH	861.013-4	216.780
7	Centro de Pagos – Asiento de Cajeros Automáticos	Concesionario de la Municipalidad de Asunción	Nuestra Señora de la Asunción y Estrella	24	1.575.000	37.800.000	VECTOR Y ASOCIADOS S.A.	80009538-3	216.780
8	Sucursal Santa Rosa del Aguaray	Finca Nº 381 – Cta. Cte. Catastral 1098	Ruta 11 Juana Maria de Lara – Barrio Fátima	24	12.500.000	300.000.000	CARLOS ANTONIO STERN SCHUBERT	1.786.549-2	216.780
9	Sucursal Itacurubí del Rosario	Finca Nº 31	Mariscal Francisco Solano Lopez y Pedro Juan Caballero – Barrio	24	4.200.000	100.800.000	ALBINO SORIA GOMEZ	644.379-6	216.780
10	Locación de Inmuebles para la Sucursal del BNF en el Mercado Central de Abasto y Centro de Atención al Cliente - Abasto	Cta. Cte. Catastral Nº 14-766-27 Finca Nº 23781	Epifanio Mendez Fleitas y Avda. Defensores del Chaco	24	15.755.000	378.120.000	CISAR S.R.L.	1.148315-6	255.823
	Garantía			1	3.000.000	3.000.000			
11	Sucursal Choré	Cta. Cte. Catastral 00119-18-0023-15-00-00/001 Finca Nº 3813	11 de diciembre y Gral. José Eduvigis Diaz	24	4.500.000	108.000.000	SUMILDA ARCE DE IBAÑEZ	250.904-0	216.780
12	Locacion de Inmueble para Asiento del Centro de Atencion al Cliente en la ciudad de Luque	Finca Nº 1001	14 de Mayo Nº 31 c/ Gaspar Rodriguez de Francia	24	17.500.000	420.000.000	RAMON GONZALEZ DAHER	350676-2	263.536
13	Sucursal Capitán Bado	Finca Nº 1.439 Cta. Cte. Catastral Nº 29-0064-04	Calle Estrella e/ 14 de Mayo	24	5.500.000	132.000.000	VICTOR HUGO CARNEIRO	896.466-1	216.780
14	Agencia Hipermercado Luisito Mariano Roque Alonso	Finca Nº 19.107 Cta. Cte. Catastral Nº 27-1854-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13	Ruta Transchaco e/ Augusto Roa Bastos	24	9.000.000	216.000.000	DIAZ E HIJOS S.A.	80013876-7	220.175
15	Locación de Inmuebles para el Centro de Atención al Cliente del BNF en la ciudad de Santa Fe del Paraná	Finca Nº 18115 Cta. Cte. Catastral Nº 26-0054-06	Avda. 11 de julio Lote 13 de la Manzana 14	24	5.800.000	139.200.000	MARIA IVETTE ALGARIN DE NASCIBEM	1.400.038-5	261.318
	TOTAL				**139.765.000**	**3.285.360.000**			

- **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 2014, 2015 y 2016.

- **CONCLUSION**

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Consejo de Administración, autorizar **las Renovaciones de las Locaciones de Inmuebles para el Banco Nacional de Fomento,** 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. 139.765.000 (Guaraníes ciento treinta y nueve millones setecientos sesenta y cinco mil), incluido el impuesto al valor agregado IVA; por el término de 24 (veinticuatro) meses, **que totaliza la suma de Gs. 3.285.360.000 (Guaraníes Tres mil doscientos ochenta y cinco millones trescientos sesenta 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

DIRECCION DE ADMINISTRACION * BNF * Unidad Operativa de Contrataciones

CYNTHIA CAROLINA GONZALEZ M.
Jefa
Sección Compras Menores

RUBEN DARIO CENTURION MENDEZ
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

Gabriela Raquel Franco Piñánez
Gabinete de la Presidencia
Banco Nacional de Fomento
26/05/14 14:30hs

RICARDO ECHAURI BRIZUELA
Encargado de Despacho
Dirección de Administración