G.D.O.C. N.º 2061/2022.

Asunción, 14 de noviembre de 2022.

Ref.: **DICTAMEN – "LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL".**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL".**

Al respecto informamos cuanto sigue:

1. MARCO LEGAL.

La Ley 2051/03, Sección Tercera, de la Locación de Bienes Inmueble; Art. 44 - DISPOSICIONES GENERALES, que establece: "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**".

La Resolución DNCP N° 4441/21 de fecha 6 de octubre de 2021, por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones.

2. ANTECEDENTES.

Carta Oferta de Inmueble de fecha:	10/05/2022.
Oferente / Locatario:	**PARQUE 14 Y MEDIO S.R.L.**
Nota de Solicitud de la dependencia requirente:	27/10/2022.
Plurianual:	SI (2022, 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La nota de fecha 27 de octubre de 2022 de la Gerencia Departamental de Administración, por la cual expide los motivos del porque el inmueble ofrecido es el único que puede satisfacer los requerimientos para asiento de la sucursal.

Por lo expuesto, nos permitimos solicitar la autorización para la Inclusión al Programa Anual de Contrataciones – PAC Ejercicio 2022, para la realización de la Convocatoria para la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 3.900.000.000.- (Guaraníes tres mil novecientos millones) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto 251 **"Alquiler de Edificio y Locales"**, así mismo, la presente convocatoria cuenta con Disponibilidad Presupuestaria, conforme al siguiente detalle:

N°	Descripción	Modalidad	Rubro Afectado	Monto A Ser Afectado en el Ejercicio 2022 G.	Costo Total Estimado IVA Incluido G.
1	**"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL"**	Locación de Inmueble	251	65.000.000.-	**3.900.000.000**
Total: Guaraníes tres mil novecientos millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------					**3.900.000.000**

Cabe señalar que la Proforma del Contrato de Locación, cuenta con el V° B° de la Gerencia de Área Asuntos Legales según Informe D.C N° 500 de fecha 8 de setiembre de 2022.

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF División de Contrataciones Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División Contrataciones
Sección Compras Menores
CMLB

419 1578 carolinaauada@bnf.gov.py
419 1496 marielaalsina@bnf.gov.py
419 1909 carlalezcano@bnf.gov.py

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.

Ubicación del Inmueble: Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ Virgen de Fátima en la Ciudad de San Lorenzo.

4. JUSTIFICACIÓN REALIZADA POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN.

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 mecánica o natural que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para asiento de la Sucursal del Banco Nacional de Fomento, y está ubicado sobre la Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ Virgen de Fátima en la Ciudad de San Lorenzo, de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

La seguridad con la que cuenta el local es: 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 cuenta con una superficie mínima de 489.02 m2, con las siguientes características:

En la Planta Baja:

- 3 (tres) oficinas.
- 1 bóveda.
- Estacionamiento vehicular.

En la Planta Alta cuenta con:

- 2 (dos) oficinas.
- 1 baño.
- 1 comedor.

Cabe señalar, que no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos mínimos para el funcionamiento de una Sucursal, teniendo en cuenta los aspectos tales como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

5. ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON DE LOS INMUEBLES, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTÍAS REALIZADO POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN.

La factibilidad del local optado fue conforme al análisis técnico realizado por las dependencias pertinentes (Gabinete de Obras dependencia encargada de la verificación edilicia, la Gerencia de Seguridad, encargada de la verificación de las medidas de seguridad y la Gerencia de Informática, encargada de la verificación de que el inmueble cuente con los acomodos para los equipos informáticos necesarios), a fin de poder asegurar que se cuente con los requerimientos mínimos y esenciales para la contratación.

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del 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 en la zona.

6. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.

Se procedió a la verificación del cumplimiento de la oferta respecto a las documentaciones presentadas, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/21 de fecha 6 de octubre de 2021 y demás disposiciones que rigen a las compras públicas, observándose lo siguiente:

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones División de Contrataciones

N°	DOCUMENTO	PARQUE 14 Y MEDIO S.R.L.
1	Documento que acredita la identidad y la representación del firmante de la oferta.	Cumple
2	Declaración Jurada "De no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de integridad establecida en el Artículo 20, Inciso "W", ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.	Cumple
3	Copia simple del Título de propiedad del inmueble.	Cumple
4	Copia simple de la Constitución, inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere.	Cumple
5	Copia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio).	Cumple
6	Copia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	Cumple
7	Copia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.	Cumple
8	Copia de Cédula Tributaria.	Cumple
9	Informe de Condición de Dominio.	Cumple

Nota: Según consultas realizadas en la base de datos del portal http://www.documentos.gov.py/ sobre si el oferente es funcionario público o no se informa cuanto sigue:

NOMBRE Y APELLIDO DEL LOCATARIO.	RUC - C.I. N°	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO.
CLAUDIA MACARENA WASMOSY DE TABOADA	1.266.819	No registra datos.
MARÍA LETEICIA GARCÍA PORTILLO	1.519.863	No registra datos.
ROSSEL CONCEPCIÓN BENTOS ESPÍNOLA	3.977.203	No registra datos.
MARÍA ELIZABETH BENZA CHYTIL	2.387.942	No registra datos.
SEBASTIÁN ROBERTO WASMOSY ACOSTA	1.266.988	No registra datos.
OSCAR MARTÍN WASMOSY ACOSTA	1.266.815	No registra datos.
ANA MARÍA ACOSTA MONTANARO	295.628	No registra datos.

7. VERIFICACIÓN EN EL SICP DE REGISTROS DE INHABILITADOS.

De la verificación realizada en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas de la DNCP se constató que los oferentes **no se hallan en el Registro de Inhabilitados**.

8. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

De la evaluación de las documentaciones legales y económicas realizadas a la oferta presentada por **PARQUE 14 Y MEDIO S.R.L.**, se concluye que el mismo cumple con los requerimientos conforme a la normativa legal vigente. En consecuencia, elevamos a consideración de la máxima autoridad la autorización y aprobación del procedimiento de selección del Inmueble y resolver la adjudicación para la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL"**, según el siguiente detalle:

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° 25/2022 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – CIUDAD DE SAN LORENZO – DEPARTAMENTO CENTRAL".**	Finca N° 9827. Cta. Cte. Ctral. N° 27-0232-39.	Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ Virgen de Fátima / San Lorenzo / Central.	60	65.000.000.-	3.900.000.000.-
Precio Total: Guaraníes tres mil novecientos millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------						3.900.000.000.-

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División Contrataciones
Sección Compras Menores
CMLB
☎ 419 1578
☎ 419 1496
☎ 419 1909
✉ carolinaauada@bnf.gov.py
✉ marielaalsina@bnf.gov.py
✉ carlalezcano@bnf.gov.py

Se adjuntan: Proyecto de Resolución, Dictamen de precios, formulario de análisis de costo - beneficios y antecedentes.

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección Compras Menores

MARIELA ALSINA
Jefa División Contrataciones

BANCO NACIONAL DE FOMENTO * BNF * División de Contrataciones * Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Gerente
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

CÉSAR AUGUSTO VARGAS MORA
Encargado de Despacho
Gerencia General

Jorge Daniel Espínola González
Gabinete de la Presidencia
14 NOV 2022
16:55hs

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División Contrataciones
Sección Compras Menores
CMLB
☎ 419 1578
☎ 419 1496
☎ 419 1909
✉ carolinaauada@bnf.gov.py
✉ marielaalsina@bnf.gov.py
✉ carlalezcano@bnf.gov.py