TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

G.D.O.C. N.º 1888/2022.

Asunción, 14 de octubre de 2022.

Ref.: **DICTAMEN – "LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO 10".**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRES PISO 10".**

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:	06/06/2022.
Oferente / Locatario:	**EMAUS S.A. INMOBILIARIA**
Nota de Solicitud de la dependencia requirente:	19/09/2022.
Plurianual:	SI (2022, 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La nota de fecha 19 de setiembre 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° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRES PISO 10"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 647.258.040.- (Guaraníes seiscientos cuarenta y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil cuarenta) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto 251 **"Alquiler de Edificio y Locales"**, así mismo, la presente convocatoria cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 731/2022 de fecha 12/10/2022, conforme al siguiente detalle:

Nº	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° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO 10.**	Locación de Inmueble	251	21.575.268-	**647.258.040**
Total: guaraníes seiscientos cuarenta y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil cuarenta, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------					**647.258.040**

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

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

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.

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.

Ubicación del Inmueble: Luis Alberto Herrera esquina Yegros, Edificio Inter Express Piso N° 10 de la ciudad de Asunción.

4. JUSTIFICACIÓN REALIZADA POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN.

El inmueble a ser alquilado está 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 oficinas administrativas del Banco Nacional de Fomento, y está ubicado en un radio no mayor de 250 metros a la redonda del Edificio de Casa Matriz del Banco Nacional de Fomento que se sitúa sobre la Calle Independencia Nacional entre 25 de mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, es 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 lugar son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del inmueble, colocación de luces de emergencia, BIE Boca de Incendio Equipada, Pulsador Manual.
Las aéreas, 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 de 139,29 m2, con las siguientes características:

- Baño
- Kitchenette
- Hall de distribución
- Escalera de Emergencia
- Ascensores

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

El Banco Nacional de Fomento, ha optado por el inmueble ubicado sobre la calle Luis Alberto Herrera esquina Yegros, Edificio Inter Express Piso N° 10 de la ciudad de Asunción., en atención a que el inmueble ofertado es apto para el funcionamiento de una entidad bancaria y que se encuentra ubicado en una zona estratégica de la Ciudad.

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), a fin de poder asegurar que se cuente con los requerimientos 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
División de Contrataciones
Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones

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

Nº	DOCUMENTO	EMAUS S.A. INMOBILIARIA
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	Certificado 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/LOS LOCATARIO/S.	RUC - C.I. Nº	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO/S PÚBLICO/S.
ANA MARÍA DE JESÚS ESCALADA DE MARTINI	249.383	No registra datos.
MARÍA DEL CARMEN AYALA ESCALADA	2.393.550	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 el oferente **no se halla en el Registro de Inhabilitados**.

8. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

De la evaluación de las documentaciones legales y económicas realizadas a la oferta presentada por la firma **EMAUS S.A. INMOBILIARIA**, 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° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRES PISO 10"**, según el siguiente detalle:

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

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

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° 8/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO 10.**	Matricula N° 7639HA02 (10-10) Cta. Cte. Ctral. N° 11-0055-06-10-001.	Luis Alberto Herrera esquina Yegros. / Asunción. / Central.	60	10.787.634.-	647.258.040.-
Precio Total: Guaraníes seiscientos cuarenta y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil cuarenta, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------						647.258.040.-

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

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

JORGE A. ESCOBAR SANABRIA
Func. Resp. Sección Compras Menores

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada de la Sección compras Menores

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

MARIELA ALSINA
Jefa
División de Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Gerente
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

GERARDO A. RUIZ DÍAZ FRANCO
Gerente General
Banco Nacional de Fomento

Jorge Daniel Espinola González
Ministerio de la Presidencia
17 OCT 2022

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