G.D.O.C. N° 685/2023.

COPIA

Asunción, 24 mayo de 2023.

REF.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ. ID: 431.570.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ". ID: 431.570.**

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:	01/03/2023.
Oferente / Locatario:	**EMPRENDIMIENTOS YBYTYRUZU S.A.**
Solicitud de la dependencia requirente:	Nota de fecha 26 de abril de 2023.
Plurianual:	SI (2023, 2024, 2025, 2026, 2027 y 2028).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La nota de fecha 26 de abril de 2023 y la justificación de fecha 22 de mayo de 2023 de la Gerencia Departamental de Administración por la cual se expiden los motivos por el cual el inmueble ofrecido es el único que puede satisfacer los requerimientos para asiento de la sucursal del Banco Nacional de Fomento.

La Prov. N° 132 SD N° 465 de fecha 17 de abril de 2023 de la Secretaría del Directorio por la cual se remite el expediente para proseguir con los trámites de locación.

Por lo expuesto, nos permitimos solicitar la autorización para la Inclusión al Programa Anual de Contrataciones – PAC Ejercicio 2023, para la realización de la Convocatoria para la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 1.800.000.000- (Guaraníes mil ochocientos millones) 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 N° 474/2023 de fecha 18 de mayo de 2023, conforme al siguiente detalle:

N°	Descripción	Modalidad	Rubro Afectado	Monto A Ser Afectado en el Ejercicio 2023 G.	Costo Total Estimado IVA Incluido G.
1	**"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ".**	Locación de Inmueble	251	210.000.000	**1.800.000.000**

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

Total: Guaraníes mil ochocientos millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------	1.800.000.000.-

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° 43 de fecha 2 de febrero de 2023.

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.

Ubicación del Inmueble: Gral. Díaz e/ Dr. Brotell y Bul. Centenario, en la Ciudad de Villarrica, Departamento de Guairá.

4. JUSTIFICACIÓN REALIZADA POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN.

La propiedad ofrecida por Emprendimientos Ybytyruzú, cuenta con la edificación en excelente estado, la superficie cumple con los requerimientos para una sucursal del Banco Nacional de Fomento.

La edificación por sus dimensiones tiene una relevancia en el entorno, es un edificio moderno que tiene líneas minimalistas que le da jerarquía al lugar.

Características de la propiedad.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
FACHADA	- Líneas minimalistas. - Estilo moderno. - Superficies variadas. - Muros amplios para visibilidad de carteles, logo y marca.
PLANTA BAJA	- Amplio salón principal. - Caseta de guardia en el acceso. - Espacio cerrado y amplio en acceso para lobby de ATM. - Acceso para camión de caudales. - 3 baños: Masculino, femenino y para discapacitados. - Cocina amplia. - Depósito. - Sala técnica para transformador y tablero principal. - Entrada en servicio. - Cielorrasos de pvc en salón principal. - Instalación eléctrica. - Agua corriente y desagüe cloacal. - Aberturas de vidrio templado y puertas de madera. - Pisos de porcelanato y cerámico en áreas de servicio. - Sup. Aprox. 1.000 m2.
ENTREPISO	- Muros revocados y pintados. - Estructura de hormigón armado. - Oficina con baño. - Sala técnica. - Instalación eléctrica. - Agua corriente y desague cloacal. - Aberturas de vidrio templado y puertas de madera. - Sup. Aprox. 120 m2.
SECTOR POSTERIOR	- Entrada independiente desde la calle posterior. - Techo de chapa tipo tinglado. - Depósito en dos niveles. Estructura metálica, piso de madera. - Muralla perimetral (el propietario se compromete a cerrar los muros linderos hata el techo). - Baño sin ducha (el propietario se compromete a completar los artefactos faltantes). - Acceso de vehículos con portón metálico tipo reja. - Generador. - Espacio de trabajo. - Sup. Aprox. 230 m2.

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

Cabe señalar, que no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos para el funcionamiento de oficinas administrativas, teniendo en cuenta los aspectos para una Institución Bancaria 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.

El Banco Nacional de Fomento, ha optado por el inmueble ubicado sobre la calle Gral. Díaz e/ Dr. Brotell y Bull. Centenario, en la Ciudad de Villarrica, Departamento de Guairá, 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 y 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 el Presupuesto Anual del Banco Nacional de Fomento 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:

N°	DOCUMENTO	EMPRENDIMIENTOS YBYTURUZÚ S.A.
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	Certificado de Cumplimiento Tributario.	Cumple
8	Condición de Dominio.	Cumple

Nota: Según consulta realizada en la base de datos del portal http://www.documentos.gov.py/ sobre si los representantes de la firma son funcionarios públicos o no se informa cuanto sigue:

NOMBRE Y APELLIDO DE LOS REPRESENTANTES DE LA FIRMA.	RUC - C.I. N°	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIOS PÚBLICOS.
MARIO ADALBERTO ESTIGARRIBIA MARTÍNEZ	387.060	No registra datos.
MARÍA ISABEL MONTALBETTI DE ESTIGARRIBIA	494.259	No registra datos.
NELSON DANIEL ESTIGARRIBIA MARTÍNEZ	2.241.845	No registra datos.

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

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 la firma 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 **EMPRENDIMIENTOS YBYTURUZÚ S.A.**, se concluye que la misma 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° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ"**, según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	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° 7/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE VILLARRICA – DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ".**	Matrícula N° E01/4710 E01/9724 Cta. Cte. Ctral. N° 20-013-11 20-0013-35	Gral. Díaz e/ Dr. Botrell y Bul. Centenario / Villarrica / Guairá.	60	30.000.000.-	1.800.000.000.-
Precio Total: Guaraníes mil ochocientos millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----						**1.800.000.000.-**

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
División Contrataciones

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Gerente
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

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

Jorge Daniel Espinola Gonzalez
Gabinete de la Presidencia
24 MAY 2023 16:40hs

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