TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

G.D.O.C. Nº 2088/2022

Asunción, 16 de noviembre de 2022.

RICARDO RIVEROS BALMACEDA
Jefe de Div. Administración de Documentos
Gabinete de la Presidencia
12-32hs
18/11/2022.

REF.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN".**

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:	17/08/2022.
Oferente / Locatario:	**SABE S.A. COMERCIAL**
Solicitud de la dependencia requirente:	Nota de fecha 27 de setiembre de 2022.
Plurianual:	SI (2022, 2023,2024 y 2025).
Vigencia:	36 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La nota de fecha 27 de setiembre de 2022 de la Gerencia Departamental de Administración-División Servicios Generales, por la cual expide los motivos del porque el inmueble ofrecido es el único que puede satisfacer los requerimientos para asiento de las oficinas del Banco Nacional de Fomento.

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° 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 621.000.000- (Guaraníes seiscientos veintiún 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 CDP N° 752/2022 de fecha 25/10/2022, 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° 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN"**	Locación de Inmueble	251	17.250.000	**621.000.000**
Total: Guaraníes seiscientos veintiún millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ------					**621.000.000.-**

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
Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División de Contrataciones

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

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.

Ubicación del Inmueble: Independencia Nacional entre Mcal. Estigarribia y 25 de mayo de la ciudad de Asunción.

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 encuentra conforme a las normas de higiene, además no se visualiza 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 100 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 Corá de la ciudad de Asunción, es de fácil acceso tano vehicular, así también el mismo cuenta con indefectiblemente con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El inmueble cuenta con acondicionadores de aire, que reúne las características para albergar cómodamente a los funcionarios.

La seguridad con la que cuenta el lugar son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencias del inmueble, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas propias. Las áreas, tantos 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 402.15 m2, distribuida de la siguiente manera:

- Área de recepción.
- Áreas de oficinas.
- Area de servicio (kitchenette y baños sexados).
- Escalera.
- Piso granito reconstruido/porcelanato/alfombras, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

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 Independencia Nacional entre Mcal. Estigarribia y 25 de mayo 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 esta 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 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 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:

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

Nº	DOCUMENTO	SABE S.A.C.
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	Constancia de inscripción del Registro Único de Contribuyente – RUC o constancia de no ser contribuyente.	Cumple
8	Copia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.	Cumple
9	Copia de Cédula Tributaria.	Cumple
10	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 LOCATARIO.	RUC - C.I. Nº	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO.
JUAN ANTONIO SABE BITTAR	**481.747**	No registra datos
CAROLINA MARIA PEREZ DE SABE	**576.724**	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 **SABE S.A COMERCIAL**, 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) Nº 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN"**, según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Cta. Cte. Ctral. Nº	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad (meses)	Cantidad (Oficinas / Departamentos)	Costo Mensual (IVA Incluido) G.	Costo Total (IVA Incluido) G.
1	**"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) Nº 23/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN".**	Finca Nº 4296. Cta. Cte. Ctral. Nº 11-030-04.	Independencia Nacional e/ Mcal. Estigarribia y 25 de mayo. Asunción	36	4 (cuatro) oficinas Nº 8 – 9 – 10 – 11. 1 (un) Departamento Nº 404.	17.250.000.-	621.000.000.-
Precio Total: Guaraníes seiscientos veintiún millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------							621.000.000.-

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

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

CESAR AUGUSTO VARGAS MORA
Encargado de Despacho
Gerencia General

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