Asunción, 04 de agosto de 2023

Señor
Abog. Pablo Seitz Ortiz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted, con relación a la Nota DNC/DNCP N° 5.837/2023 de fecha 19 de julio de 2023; referente a los aspectos observados del proceso de adjudicación para la "Locación de Inmueble Determinado para Asiento de la Sucursal del Banco Nacional de Fomento - Ciudad de Mariano Roque Alonso". ID N° 430.773/2023. Locador: RUC: 642926-2 - ILSE BEATRIZ GONZALEZ ESCOBAR.

Al respecto, cumplimos en informar cuanto sigue:

Aspectos Observados:

1. Dentro del contenido del contrato no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas, y a su vez realizar la Adenda correspondiente para su incorporación.

   Respuesta: En atención el punto observado, se aclara que de conformidad a lo establecido en el Artículo 46.- *Reajuste de canon en contratos con particulares. En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, **se podrá** prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente*, Al respecto la Asesoría legal del BNF ha dictaminado que el administrador del contrato sea el que determine la conveniencia de la inclusión de la cláusula de reajuste. En ese sentido, el administrador de los Contratos de Locaciones, considera pertinente "**No incluir la Cláusula de Reajuste en Contratos de Locación**". Por lo tanto, solicitamos la difusión del presente proceso teniendo en cuenta que la misma cumple con la normativa legal vigente que rigen las compras públicas.

2. El Dictamen fundamenta la selección del inmueble determinado debe realizar el análisis de los propietarios del inmueble, conforme a lo prescripto en la Resolución DNCP N° 4441/21 artículo 4° "No podrá presentarse oferta cuando el propietario del inmueble se encuentre inmerso en las limitaciones o prohibiciones, establecidos en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003 y sus modificaciones. El oferente será responsable de garantizar esta condición." **Según poder presentado y demás antecedentes de la adjudicación referente a la propiedad y condición de dominio del inmueble lacado, la oferente no es propietaria del mismo.**
3. El formulario de Análisis de Costo Beneficio remitido, no se encuentra completo conforme lo establece la normativa. Solicitamos ajustarse a la Resolución DNCP N° 4441/21 artículo 4° inciso b).

   Respuesta: Se remite el título de Propiedad dónde consta que el inmueble queda en usufructo vitalicio a favor de la Señora Ilse González, por tanto, el formulario Costo – Beneficio

corresponde, teniendo en cuenta que el mismo se ajusta a la Resolución DNCP N° 4441/2021 en su Artículo 4° inciso b).

4. Solicitamos remitir la carta oferta del proveedor, considerando lo indicado en el dictamen de precios referenciales.

Respuesta: Se remite la documentación solicitada.

Atentamente,

GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES
División Programación, Ejecución y Control – Sección Programación.

JAZMIN DUARTE
Funcionaria Responsable
Sección Programación

JAVIER RODRIGO ESTECHE
Jefe
División Programación, Ejecución y Control.

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Gerente
Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones ☎ 419 1578 ✉ olgaauada@bnf.gov.py
División Programación, Ejecución y Control ☎ 419 1410 ✉ javieresteche@bnf.gov.py

Registro de Contratos Públicos

Gloria Inés Benítez Mendoza de Pavía

Abogada, Notaría y Escribana Pública

Registro Número 738 - Asunción

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA. CONSTE.

Ma. LOURDES TORRAS RUIZ
NOTARIA Y ESCRIBANA PUBLICA
REGISTRO Nº 60
15 de Agosto Nº 888 c/ Piribebuy
Ofic. 04 P. B. Edif. Ingeniería
Teléf. 442.887
Asunción - Paraguay

TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO A FAVOR DE LUIS FERNANDO ZAVAN GONZALEZ y

MARIA LETICIA ZAVAN GONZALEZ

USUFRUCTO VITALICIO A ILSE BEATRIZ GONZALEZ ESCOBAR

AÑO 2006

Guarania N° 2.044 c/ Avda. Próceres de Mayo
E-mail: gbenitez20@gmail.com

Teléfono: (595 21) **201 163**
Fax: (595 21) **224 936**

PODER JUDICIAL

CERTIFICO, que por S.D. Nro. 662 de fecha 1 de agosto de 2002, dictada por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Segundo Turno, Dr. SILVINO DELVALLE RAMÍREZ y refrendada por la Actuaria Dra. María Vilma Rojas, ha declarado disuelta y extinguida la comunidad conyugal formada por los esposos ILSE BEATRIZ GONZALEZ DE ZAVAN paraguaya, mayor de edad con C.I. Nro. 642706, domiciliada en Km. 15 de la Ruta Transchaco Nro. 957 de Mariano Roque Alonso; Y HUGO ISMAEL ZAVAN paraguayo, con C.I. Nro. 452.706, con domicilio en Maneco Galeano 837 c/ Washington y ha dispuesto la inscripción de la presente resolución en la Dirección General de los Registros Públicos.----------

QUE, en tal sentido, por A.I. Nro. 1822 de fecha 9 de octubre de 2003 se declaró la homologación del acuerdo de partición de bienes a que han arribado HUGO ISMAEL ZAVAN, E ILSE GONZALEZ ESCOBAR, dentro del marco del juicio de Disolución y Liquidación de la Sociedad Conyugal; cediendo en propiedad exclusiva a favor de sus menores hijos LUIS FERNANDO Y MARIA LETICIA ZAVAN GONZALEZ, con C.I. Nro. 4.178.900 y 4.178.901, respectivamente; ambos domiciliados en la casa Nro. 1149 de la Calle Ana Díaz entre Próceres de Mayo y Guarani de la ciudad de Asunción; el inmueble individualizado como Finca Nro. 6749, con Cta. Cte. Ctral. Nro. 27-2050-02 del Distrito de Mariano Roque Alonso, incripta en los Registros Públicos bajo el número Uno y al folio uno y siguientes de 1987, y que consta de las dimensiones y linderos siguientes: su frente al Este, sobre la Ruta Transchaco, mide veinte y tres metros, por igual medida en su contrafrente al Oeste, donde linda con el lote doce; su fondo a ambos costados mide sesenta y un metros, lindando al Norte con los derechos de Pampa S.A. y al Sur con el lote dos del Señor Silvestre Núñez Bauza.- Superficie mil cuatrocientos tres metros cuadrados; con la expresa constancia de que dicho inmueble queda en usufructo vitalicio a favor de ILSE BEATRIZ GONZALEZ ESCOBAR.----------

EN FE DE TODO ELLO y por mandato judicial expido el presente certificado que firmo y sello en la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los [illegible] días del mes de febrero del año dos mil seis.-

JUZGADO DE 1ra. INSTANCIA Sec. Nº 3 En lo Civil y Comercial del 2º Turno

Abog. María Vilma Rojas C.
ACTUARIA JUDICIAL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA. CONSTE.

Ma. LOURDES TORRAS RUIZ
NOTARIA Y ESCRIBANA PUBLICA
REGISTRO Nº 60
15 de Agosto Nº 888 c/ Piribebuy
Ofic. 04 P. B. Edif. Ingeniería
Teléf. 442.887
Asunción - Paraguay

PODER JUDICIAL LEY 669/95 TASAS JUDICIALES

OSVALDO RECALDE
CAJERO

468.804 12:14:30 p.m.

DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

SEGUNDA SECCION

Inscripto en el Registro Mariano Roque Alonso Tco. 6749

Bajo el Nº 2 y al folio 3 al 7

Asunción, 21 de Abril de 2006

MARIO BOBADILLA

Lilia Cardozo de Benvenuto

Jefa

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA. CONSTE.

Ma. LOURDES TORRAS RUIZ
NOTARIA Y ESCRIBANA PUBLICA
REGISTRO Nº 60
15 de Agosto Nº 888 c/ Piribebuy
Ofic. 04 P. B. Edif. Ingeniería
Teléf. 442.887
Asunción - Paraguay

BNF TETÃ REKUÁI GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

ANEXO

LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ASIENTO DE UNA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD MARIANO ROQUE ALONSO – DPTO. CENTRAL.

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

DATOS DEL LOCADOR	
NOMBRE: **ILSE BEATRIZ**	DEPARTAMENTO: **CENTRAL**
APELLIDOS: **GONZALEZ ESCOBAR**	DISTRITO/LOCALIDAD: **MARIANO ROQUE ALONSO**
N° de C.I.: **642.926.-**	DIRECCIÓN: **ANA DIAZ N° 1149 C/ PROCERES DE MAYO**
TELEFONO: **(0983) 424-385.-**	OBSERVACIÓN: **Ninguna.**
NOMBRE:	
APELLIDOS:	
N° de C.I. N°:	
TELEFONO:	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA	
NOMBRE: **N/A**	DIRECCIÓN: **N/A**
APELLIDOS: **N/A**	TELÉFONO: **N/A**
N° CI: **N/A**	PORCENTAJE DE COMISIÓN: **N/A**

DATOS DEL INMUEBLE
CTA. CTE. CATASTRAL: **27 – 2050 -02**
MATRICULA:
FINCA: **6749**
PADRON:
DIRECCIÓN: **RUTA TRANSCHACO N° 957 KM 15**
DISTRITO/LOCALIDAD: **MARIANO ROQUE ALONSO**
DEPARTAMENTO: **CENTRAL**
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
SUPERFICIE DEL TERRENO: **1403 m2**
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN: **489 m2**
FINALIDAD DEL INMUEBLE: **ASIENTO DE SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO**
HABITACIONES: **N/A EL INMUEBLE POSEE AREA DE OFICINAS**
COCINA: **DISPONE DE KITCHENETTE**
El inmueble además cuenta con las siguientes características: Área de oficinas, Área de recepción, Área de servicios (Kitchenette y baños sexados), Bóveda de seguridad, entrepiso con vivienda para fuerza militar, lobby ATM paredes revocadas y pintadas.

N/A= No aplica.

Emilio A. Maldonado C.
Jefe
División de Servicios Generales

Recibí:

Mg. Carla M. Lezcano Bron
Encargada Sección Compras Menores
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones
Banco Nacional de Fomento

13/06/23.

CARTA OFERTA

Fecha: _17_ / 02__ /2023____.

Local: **Banco Nacional de Fomento – Sucursal Mariano Roque Alonso**

DATOS DEL LOCADOR (PROPIETARIO/S DEL INMUEBLE).	
Denominación (Razón Social / Nombre/s y Apellido/s):	Ilse Beatriz González Escobar
C.I. / R.U.C.:	642.926-2
Dirección:	Ana Díaz N° 1149 c/ Próceres de Mayo
Teléfono / Cel:	(0983) 424-385
Correo Electrónico:	ilsebeatriz_ge@hotmail.com
Encargado (Nombre y Apellido, teléfono, correo electrónico):	Leticia Zavan – (0976) 966-268 – lechu_zavan@hotmail.com
DATOS DEL INMUEBLE.	
Ciudad:	Mariano Roque Alonso
Distrito / Localidad:	Mariano Roque Alonso
Departamento:	Central
Dirección del Local:	Ruta Transchaco N° 957 KM 15
Cuenta Corriente Catastral:	27-2050-02
Matrícula:	
Finca:	6.749
COTIZACIÓN DEL INMUEBLE.	
Vigencia de Contrato:	60 meses
Monto Mensual G.: (I.V.A. incluido).	30.000.000
Garantía G.: (en caso de aplicar).	
Expensas G.: (en caso de aplicar).	
Monto Total G.: (I.V.A. incluido).	1.800.000.000

642926

Firma del Propietario/s / Representante/s
N.° de C.I. / R.U.C

Recibido:

Mg. Carla M. Lezcano Bron
Encargada Sección Compras Menores
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones
Banco Nacional de Fomento
06/06/23
11:55 am.

DICTAMEN DE PRECIOS REFERENCIALES

Asunción, 14 de junio de 2023.

En atención a la Resolución DNCP N° 1890/2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03, se informa cuanto sigue:

La metodología utilizada para la obtención de Precios Referenciales de la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 5/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO – DEPARTAMENTO CENTRAL"**, fue realizada con un solo precio, según carta oferta. En ese sentido, la Gerencia Departamental de Administración informó que no 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 que se trata de una **locación determinada**, resulta inviable aplicar la combinación de dos o más opciones, considerando la particularidad de la contratación.

Por lo expuesto precedentemente, para el precio referencial se utilizó exclusivamente la cotización proveída por la Señora **ILSE BEATRÍZ GONZÁLEZ ESCOBAR,** propietaria del inmueble, que se detalla a continuación:

Ítem	Descripción	Finca 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° 5/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO – DEPARTAMENTO CENTRAL".**	Finca N° 6749 Cta. Cte. Ctral. N° 27-2050-02.	Ruta Transchaco N° 957 km 15 / Mariano Roque Alonso / Central.	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.-**

Atentamente,

GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES
DIVISIÓN CONTRATACIONES

CAROLINA AUADA DE GARDEL
Gerente
Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones

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

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones ☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py

Nota DNC N°5837/2023

Asunción, 19 de julio de 2023

Datos del Procedimiento Licitatorio

ID	430773
Expediente	311437
Etapa del Procedimiento	Contrato
Tipo de Procedimiento	Locación de Inmueble
Modalidad	Convencional
Nombre de la Licitación	LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO
Entidad	Banco Nacional de Fomento
Resultado de la Verificación	Observado

Aspectos Observados

1. Dentro del contenido del contrato no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas, y a su vez realizar la Adenda correspondiente para su incorporación.

2. El Dictamen fundamenta la selección del inmueble determinado debe realizar el análisis de los propietarios del inmueble, conforme a lo prescripto en la Resolución DNCP N° 4441/21 artículo 4° *"No podrá presentarse oferta cuando el propietario del inmueble se encuentre inmerso en las limitaciones o prohibiciones, establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003 y sus modificatorias. El oferente será responsable de garantizar esta condición."*, **según poder presentado y demás antecedentes de la adjudicación referentes a la propiedad y condición de dominio del inmueble locado, la oferente no es propietaria del mismo.**

3. El formulario de Análisis de Costo Beneficio remitido, no se encuentra completo conforme lo estable la normativa. Solicitamos ajustarse a la Resolución DNCP N° 4441/21 artículo 4° inciso b).

4. Solicitamos remitir la carta oferta del proveedor, considerando lo indicado en el dictamen de precios referenciales.

1. La máxima autoridad del organismo, entidad o municipalidad, o quien haya sido delegado para el efecto, vía resolución, es quien autoriza cada etapa del procedimiento de contratación. *Consideración Normativa: Art. 28, 30, 33, 34 inc. c) de la Ley N° 2051/03; Art. 11, 33, 81, 84, 98 del Decreto N° 2992/19; Art. 2, 12, 15 inc. c), 30, 38, 63, 68 de la Res. DNCP N° 5695/19.*
2. La verificación que realiza la DNCP sobre el proceso de contratación, en sus distintas etapas, no supone aprobación o autorización del mismo. Por lo que la realización del procedimiento licitatorio, en los términos y condiciones dadas, es exclusiva responsabilidad de la convocante. *Consideración Normativa: Art. 67 de la Res. DNCP N° 5695/19.*
3. La Convocante es la responsable de los precios obtenidos y ejecutados en las distintas etapas del proceso licitatorio, debiendo otorgar al Estado las mejores condiciones de contratación, sujetándose a los criterios de razonabilidad, austeridad y disciplina presupuestaria. *Consideración Normativa: Art. 4 inc. a) de la Ley de Contrataciones Públicas del Paraguay N° 2051/03. Res. DNCP N° 1890/20. Res. DNCP N° 1697/20. Art. 15 y 85 del Decreto N° 2992/19.*
4. La verificación que realiza la DNCP sobre los procedimientos de contratación es meramente formal, siendo pasible de análisis mediante los procedimientos jurídicos previstos en la norma (protestas e investigaciones). *Consideración Normativa: Art 79 y 82 de la Ley N° 2051/03*

Verificador: jediaz