G.D.O.C. Nº 1824/2023.

Asunción, 13 de noviembre de 2023.

REF.: **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – MERCADO MUNICIPAL N° 4 - ID N° 437.541.**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – MERCADO MUNICIPAL N° 4 - ID: 437.541.**

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

Oferente / Locatario:	**COND. EVELINA SYLVIA LEVY DE LOWENTHAL Y OTRO.**
Providencia:	Prov. N° 315 SD N° 1261 de fecha 11 de setiembre de 2023.
Solicitud de la dependencia requirente:	Nota de fecha 23 de octubre de 2023 recibida en fecha 24 de octubre de 2023.
Carta Oferta de Inmueble de fecha:	13/07/2023 recibida en fecha 24/10/2023
Plurianual:	SI (2023, 2024, 2025, 2026, 2027 y 2028).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La Providencia N° 315 SD N° 1261 de fecha 11 de setiembre de 2023 de la Secretaría del Directorio por la cual se remite el expediente para iniciar con los trámites de la Locación.

La nota de fecha 23 de octubre de 2023 y la justificación de la Gerencia Departamental de Administración que expiden los motivos por los cuales el inmueble ofrecido es el único que puede satisfacer los requerimientos para asiento de Oficinas del Banco Nacional de Fomento.

Por lo expuesto, nos permitimos solicitar la autorización de la Inclusión al Programa Anual de Contrataciones – PAC Ejercicio 2023, para la realización de la Convocatoria para la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – MERCADO MUNICIPAL N° 4"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 2.350.640.000- (Guaraníes dos mil trecientos cincuenta millones seiscientos cuarenta mil) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto **251 "Alquiler de Edificio y Locales"** y en el Objeto de Gasto **242 "Mantenimiento y Reparación de Edificios"**, así mismo, la presente convocatoria cuenta con

Los Certificados de Disponibilidad Presupuestaria N° 586/2023 y N° 587/2023 de fecha 26 de octubre de 2023 recibidos por correo electrónico en fecha 06 de noviembre de 2023, conforme al siguiente detalle:

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

Detalle del monto estimado por Objeto de Gasto

242 "Mantenimiento y Reparación de Edificios"				
N°	**Descripción**	**Modalidad**	**Monto A Ser Afectado en el Ejercicio 2023 G.**	**Costo Total Estimado IVA Incluido G.**
1	**EXPENSAS**	Locación de Inmueble	6.840.000	**6.840.000**
Total: Guaraníes seis millones ochocientos cuarenta mil, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------				**6.840.000**

251 "Alquiler de Edificio y Locales"				
N°	**Descripción**	**Modalidad**	**Monto A Ser Afectado en el Ejercicio 2023 G.**	**Costo Total Estimado IVA Incluido G.**
1	**"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – MERCADO MUNICIPAL N° 4".**	Locación de Inmueble	39.000.000	**2.340.000.000**
2	**GARANTÍA**		3.800.000	**3.800.000**
Total: Guaraníes dos mil trescientos cuarenta y tres millones ochocientos, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------				**2.343.800.000**

Resumen del Costo Total Estimado

O.G.	**DESCRIPCIÓN**	**Costo Total Estimado IVA Incluido G.**
242	**Mantenimiento y Reparación de Edificios.**	6.840.000.-
251	**Alquiler de Edificio y Locales.**	2.343.800.000.-
Total: 2.350.640.000 (Guaraníes dos mil trescientos cincuenta millones seiscientos cuarenta mil). ----------		**2.350.640.000.-**

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° 196 de fecha 8 de junio de 2023.

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.

Ubicación del Inmueble: Avda. Perú esq. República de Colombia, en la Ciudad de Asunción.

4. JUSTIFICACIÓN REALIZADA POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

Planta baja
- Dos Salones.
- Baños sexados.

Planta Alta
- Un departamento con dos dormitorios con placares.
- Un Baño sexado.
- Living Comedor.
- Cocina.
- Lavadero.

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 de una Institución Bancaria como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

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

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 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 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	COND. EVELINA SYLVIA LEVY DE LOWENTHAL Y OTRO
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.
EVELINA SYLVIA LEVY de LOWENTHAL	233.253	No registra datos
RICARDO NATALIO FRED LEVY LEOPOLD	332.756	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 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 el **COND. EVELINA SYLVIA LEVY DE LOWENTHAL Y OTRO**, 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° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO MERCADO MUNICIPAL N°4"**, según el siguiente detalle:

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 silvioestigarribia@bnf.gov.py
419 1496 marielaalsina@bnf.gov.py
419 1909 carlalezcano@bnf.gov.py

Ítem	Descripción	Cta. Cte. Catastral N° / Finca N° / Matrícula N°	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual (IVA Incluido) G.	Costo Total (IVA Incluido) G.
1	**LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 12/2023 PARA ASIENTO DE LA SUCURSAL DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – MERCADO MUNICIPAL N° 4.**	Cta. Cte. Ctral. N° 12-0185-24 Finca N° 9954 Matrícula N° 25157	Avda. Perú esq. República de Colombia, Central/ Asunción	60	39.000.000	2.340.000.000.-
2	**GARANTÍA**			1	3.800.000	3.800.000
3	**EXPENSAS.**			1	6.840.000	6.840.000
Precio Total: Guaraníes dos mil millones trescientos cincuenta mil seiscientos cuarenta, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------.						**2.350.640.000.-**

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

Atentamente,

GERENCIA GENERAL
GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES

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

CARLA MARILIA LEZCANO BRON
Encargada Sección compras Menores

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

MARIELA ALSINA
Jefa
División de Contrataciones

SILVIO E. ESTIGARRIBIA QUIÑÓNES
Gerente
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

MANUEL ENRIQUE AYALA VERA
Encargado de Despacho
Gerencia General

Rodney Joel Gonzalez Vera
Jefe Sección Análisis y Procesos
de Documentos
Gabinete de la Presidencia
14/11/23
8:40hs

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