**G.D.O.C. Nº 125/2022.**

COPIA

Asunción, 11 de febrero de 2022.

RICARDO RIVEROS BALMACEDA
Jefe de Despacho de Documentos
Gabinete de la Presidencia
14/02/2022
22:00hs.

**REF.:** **DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022.**

**SEÑOR PRESIDENTE:**

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022.**

Al respecto informamos cuanto sigue:

| **ANTECEDENTES** |
|---|

| | |
|---|---|
| **Carta Oferta de Inmueble de fecha:** | 8/02/2022. |
| **Oferente / Locatario:** | **SABE S.A. COMERCIAL** |
| **Solicitud de la dependencia requirente:** | - Nota de fecha 9 de febrero de 2022.<br>- Correo electrónico de fecha 10 de febrero de 2022. |
| **Plurianual:** | SI (2022, 2023 y 2024). |
| **Vigencia:** | 36 meses. |
| **Formulario Costo – Beneficio:** | Anexo. |

En atención a la Resolución DNCP N° 4441/21 Art. 8°, la providencia N° 242 de fecha 16 de setiembre de 2021, la providencia Nº 309 de fecha 9 de noviembre de 2021 de la Secretaria del Directorio, la nota de fecha 8 de febrero de 2022 y el correo electrónico de fecha 10 de febrero de 2022 de la Gerencia Departamental de Administración por las cuales se remiten los expedientes para continuar con el procedimiento de la mencionada locación de acuerdo a lo solicitado por el Área requirente para avanzar conforme a lo propuesto, así mismo, solicitan la unificación de las propuestas de locación presentadas por la firma **SABE S.A. COMERCIAL**, para realizar las gestiones administrativas pertinentes.

En ese sentido, a modo de dar curso a lo expuesto en la nota de fecha 8 de febrero de 2022 de la Gerencia Departamental de Administración, solicitamos dejar sin efecto la Resolución 3 Acta 4 de fecha 19 de enero de 2022 donde se adjudicó la locación determinada al Sr. Juan Antonio Sabe Bittar, accionista de la firma **SABE S.A. COMERCIAL**.

Así mismo, solicitamos la autorización para la inclusión al Programa Anual de Contrataciones – PAC Ad Referéndum Ejercicio 2022, para unificar las propuestas de la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 2.898.792.000.- (Guaraníes dos mil ochocientos noventa y ocho millones setecientos noventa y dos mil) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto 251 **"Alquiler de Edificio y Locales"**, conforme al siguiente detalle:

BNF Gerencia Departamental de Administración y Finanzas 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 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py

| Nº | Descripción | Modalidad | Rubro Afectado | Monto A Ser Afectado en el Ejercicio 2022 G. | Costo Total Estimado para 36 meses IVA Incluido G. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022.** | Locación de Inmueble | 251 | 805.220.000.- | **2.898.792.000.-** |
| **Total:** Guaraníes dos mil ochocientos noventa y ocho millones setecientos noventa y dos mil , incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).---------- | | | | | **2.898.792.000** |

Así mismo, la Gerencia Departamental de Administración ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos y donde se observan los siguientes elementos:

## 1. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO

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

## 2. JUSTIFICACIÓN

El inmueble a ser alquilado se encuentra en buen estado de conservación y en 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 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 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.

El inmueble cuenta con acondicionadores de aire, reúne las características para albergar cómodamente a un aproximado de 80 funcionarios y espacio de atención al público.

La seguridad con la que cuenta el local son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del inmueble, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, tienen la iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble cuenta con una superficie de 2140 m2, distribuida en 4 niveles y de la siguiente manera:

- Área de recepción
- Área de oficinas
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Escalera

Además, cuenta con piso de granito reconstruido/porcelanato/alfombras, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio tipo blindex.

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, seguridad, etc., mencionados precedentemente.

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 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py

## 3. ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON DE LOS INMUEBLES, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTÍAS.

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 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 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.

## 4. 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 el Art. 8° de la Resolución DNCP N° 4441/21 y demás disposiciones que rigen a las compras públicas, observándose lo siguiente:

| DOCUMENTO | SABE S.A. COMERCIAL |
|---|---|
| Documento que acredita la identidad y la representación del firmante de la oferta | Cumple |
| 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 |
| Copia simple del Título de propiedad del inmueble. | Cumple |
| Copia simple de la Constitución, inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere. | Cumple |
| Copia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio). | Cumple |
| Copia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente. | Cumple |
| Constancia de presentación de la "Declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19. Son sujetos obligados conforme a la Ley, las personas físicas y jurídicas, así como los accionistas, directores, socios gerentes y similares de éstas. | Cumple |
| Constancia de inscripción del Registro Único de Contribuyente – RUC o constancia de no ser contribuyente. | Cumple |
| Copia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente. | Cumple |
| Copia de Cédula Tributaria. | Cumple |



**Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones** ☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
División Contrataciones ☎ 419 1496 ✉ marielaalsina@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py.

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

| | |
|---|---|
| Certificado de Condición de Dominio. | Cumple |
| Certificado de no encontrarse en quiebra o en convocatoria de acreedores. | Cumple |
| Certificado de no hallarse en interdicción judicial. | Cumple |

**Nota:** Según consultas realizadas en la base de datos del portal http://www.documentos.gov.py/ sobre si los directores son funcionarios públicos o no, y el informe G.A.C. N° 1952/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021 de la Gerencia de Área de Cumplimiento referente a la verificación realizada de acuerdo con el **Manual de Procedimientos sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT), aprobado por Resolución del Directorio N° 16 acta 18 de fecha 24/10/2019**, se informa cuanto sigue:

| NOMBRE Y APELLIDO DEL LOCADOR | RUC - C.I. N° | REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO | PREVENCIÓN (LD), (FT) Y (FP) |
|---|---|---|---|
| **SABE S.A. COMERCIAL** | **80002528-8** | No registra datos. | Base de Datos Negativos – No se encontraron resultados para dicha búsqueda. |
| **JUAN ANTONIO SABE BITTAR** | **481.747** | No registra datos. | Base de Datos Negativos – No se encontraron resultados para dicha búsqueda. |
| **CAROLINA MARÍA PEREZ DE SABE** | **576.724** | No registra datos. | Base de Datos Negativos – No se encontraron resultados para dicha búsqueda. |

## 5. VERIFICACIÓN DE REGRISTROS INHABILITADOS

De la verificación realizada en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas de la DNCP se constató que la firma **SABE S.A. COMERCIAL** no se halla en el Registro de Inhabilitados.

## 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 y 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° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN - AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022,** según el siguiente detalle:

| Ítem | Descripción | Finca N°/ Matrícula N°/ Cta. Cte. Ctral. N° | Domicilio/ Distrito/ Localidad | Cantidad (meses) | Cantidad (Oficinas/ Departamentos) | Precio unitario (IVA Incluido) G. | Precio Mensual (IVA Incluido) G. | Precio Total (IVA Incluido) G. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022** | Finca N° 4.296 Cta Cte. Ctral N° 11-0030-04 | Calle Independencia Nacional entre Mcal. Estigarribia y 25 de mayo de la ciudad de Asunción. | 36 | 10 (diez) departamentos (205 – 206 – 301 – 403 – 405 – 406 – 501 – 502 – 505 – 506). | 67.522.000 | 80.522.000. | 2.898.792.000. |
| | | | | | 5 (cinco) oficinas (5 – 6 – 7 – 13 – 15). | 13.000.000 | | |
| **Total:** Guaraníes dos mil ochocientos noventa y ocho millones setecientos noventa y dos mil, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). | | | | | | | | 2.898.792.000. |



**Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones** ☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
División Contrataciones ☎ 419 1496 ✉ marielaalsina@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py

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

Se adjunta Proyecto de Resolución, 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

**CAROLINA AUADA DE GARDEL**
Gerente
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

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



**Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones** ☎ 419 1578 ✉ carolinaauada@bnf.gov.py
División Contrataciones ☎ 419 1496 ✉ marielaalsina@bnf.gov.py
Sección Compras Menores ☎ 419 1795 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py