G.D.O.C. N° 669/2022.

Asunción, 3 de mayo de 2022.

Ref.: **DICTAMEN – "LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – CIUDAD DE ASUNCIÓN".**

SEÑOR PRESIDENTE:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Directorio, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – 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:	22/03/2022.
Oferente / Locatario:	**DORA ANA COHENCA VDA. DE ZALL.**
Nota de Solicitud de la dependencia requirente:	26/04/2022
Plurianual:	SI (2022, 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

La nota de fecha 26 de abril de 2022 de la Gerencia Departamental de Administración, por la cual expide los motivos del porque el inmueble ofrecido es el único que puede satisfacer los requerimientos para asiento de las oficinas.

La disponibilidad presupuestaria para el presente llamado se halla contemplada en el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 565/2022 de fecha 27/04/2022.

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° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – CIUDAD DE ASUNCIÓN"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 1.020.000.000.- (Guaraníes mil veinte millones) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto 251 **"Alquiler de Edificio y Locales"**, conforme al siguiente detalle:

N°	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° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – CIUDAD DE ASUNCIÓN**	Locación de Inmueble	251	119.000.000.-	**1.020.000.000**
Total: Guaraníes un mil veinte millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------					**1.020.000.000**

3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO

Ubicación del Inmueble: Luis Alberto Herrera Esq. Yegros – Edificio Inter Express Piso 11 de la Ciudad de Asunción.

4. JUSTIFICACIÓN REALIZADA POR LA GERENCIA DEPARTAMENTAL DE ADMINISTRACIÓN

El inmueble a ser alquilado se encuentra 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 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 250 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 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, que reúne las características para albergar cómodamente a un aproximado de 12 funcionarios.

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
CMLB

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 áreas tanto para funcionarios como de atención al público, tienen la iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble cuenta con dos niveles con una superficie de 250 m2, con las siguientes características:

- Área de oficinas.
- Área de recepción.
- Área de Ascensores.
- Escalera de emergencia.
- Área de servicios (Kitchenette y baños sexados).
- Piso alfombras/cerámico, paredes revocadas y pintadas, ventanales de vidrio.

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 Luis Alberto Herrera esquina Yegros Edificio Inter Express Piso N° 11 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.

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	DORA ANA COHENCA VDA. DE ZALL
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.	No Aplica
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 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
8	Constancia de inscripción del Registro Único de Contribuyente – RUC o constancia de no ser contribuyente.	Cumple
9	Copia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.	Cumple
10	Copia de Cédula Tributaria.	Cumple
11	Certificado de Condición de Dominio.	Cumple

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

Nota: Según consultas realizadas en la base de datos del portal http://www.documentos.gov.py/ sobre si la oferente es funcionaria pública o no se informa cuanto sigue:

NOMBRE Y APELLIDO DE LA LOCATARIA	RUC - C.I. N°	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO
DORA ANA COHENCA VDA. DE ZALL	403.543	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 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 **DORA ANA COHENCA VDA. DE ZALL,** 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° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – CIUDAD DE ASUNCIÓN",** según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Finca N°/ 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° 14/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO INTER EXPRESS PISO N° 11 – CIUDAD DE ASUNCIÓN.**	Finca N° 11. Cta Cte. Ctral N° 11-0055-06-11-01. Cta. Cte. Ctral. N° 11-0055-06-11-02.	Luis Alberto Herrera esq. Yegros – Edificio Inter Express / Asunción / Capital.	60	17.000.000.-	1.020.000.000.-
Precio Total: Guaraníes un mil veinte millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------						1.020.000.000.-

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 BRO
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

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 1909 ✉ carlalezcano@bnf.gov.py
CMLB