G.D.O.C. Nº 37/2022.

COPIA

Asunción, 11 de enero de 2022.

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:	19/10/2021.
Oferente / Locatario:	JUAN ANTONIO SABE BITTAR
Solicitud de la dependencia requirente:	Nota de fecha 29 de diciembre de 2021.
Plurianual:	SI (2022, 2023, 2024, 2025 y 2026).
Vigencia:	60 meses.
Formulario Costo – Beneficio:	Anexo.

En atención a la **Resolución DNCP N° 4441/21 Art. 8°**, la providencia Nº 309 SD Nº 1529, de fecha 9 de noviembre de 2021 de la Secretaria de Directorio, donde se remite el expediente de la locación, para iniciar el proceso de acuerdo a lo solicitado por el Área y la nota de fecha 29 de diciembre de 2021 de la Gerencia Departamental de Administración, donde expiden los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos.

Por lo expuesto, nos permitimos solicitar la autorización para la Inclusión al Programa Anual de Contrataciones – PAC Ad Referéndum Ejercicio 2022, para la realización de la Convocatoria 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"**, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, con un costo total estimado de G. 780.000.000.- (Guaraníes setecientos ochenta millones) I.V.A Incluido, en el objeto del Gasto 251 **"Alquiler de Edificio y Locales"**, conforme al siguiente detalle:

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
JAES

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° 4/2022 PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO – EDIFICIO SABE – CIUDAD DE ASUNCIÓN. AD REFERÉNDUM – EJERCICIO 2022.**	Locación de Inmueble	251	156.000.000.-	**780.000.000**
Total: Guaraníes setecientos ochenta millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------.					**780.000.000**

Asimismo, 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 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 70 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 1900 m2, distribuida en 4 niveles y de la siguiente manera:

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

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
JAES

Según la dependencia requirente, se solicita que la vigencia del contrato sea el plazo máximo permitido conforme a la normativa legal vigente. De acuerdo a la Resolución DNCP N° 4441/2021 "Por la cual se Reglamentan los Procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021", en el Artículo 13 expresa que la **duración máxima de los contratos de locación será de cinco (5) años**, el cual entró en vigencia desde el 1 de enero de 2022.

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° 2113/21 y demás disposiciones que rigen a las compras públicas, observándose lo siguiente:

DOCUMENTO	JUAN ANTONIO SABE BITTAR
1. 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.	No Aplica
Copia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio).	No Aplica
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

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

Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones
División Contrataciones
Sección Compras Menores
JAES

419 1578 carolinaauada@bnf.gov.py
419 1496 marielaalsina@bnf.gov.py
419 1795 carlalezcano@bnf.gov.py

Copia de Cédula Tributaria.	Cumple
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 la oferente es funcionaria pública o no, y el informe G.A.C. N° 1690/2021 de fecha 27 de octubre 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 DE LA LOCATARIA	RUC - C.I. N°	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO	PREVENCIÓN (LD), (FT) Y (FP)
JUAN ANTONIO SABE BITTAR	**481.747**	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 oferente 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 **JUAN ANTONIO SABE BITTAR** 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)	Costo Mensual (IVA Incluido) G.	Costo 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.	60	13.000.000.-	780.000.000.-
Precio Total: Guaraníes setecientos ochenta millones, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). ----------						**780.000.000.-**

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

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

Se adjunta Proyecto de Resolución, 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

JAVIER RODRIGO ESTECHE CASCO
Encargado de Despacho
Gerencia Dptal. Operativa de Contrataciones

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

Jorge Daniel Espinola González
Gabinete de la Presidencia
12 ENE 2022
08:29hs

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
JAES