DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 363/2010

Asunción, 15 de julio de 2010

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 18/2010

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ASIENTO DE LA OFICINA DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y RECLAMOS EN LA LOCALIDAD DE SAN PEDRO DEL PARANÁ"

DICTAMEN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN DE LA ANDE (UOC)

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de 1 (un) Inmueble ubicado en la calle Capitán Leguizamón c/Augusto Roa Bastos, Barrio Centro, de la Ciudad de San Pedro del Paraná, del Departamento de Itapúa, perteneciente al Sr. Marcos Abrahan Gersco Galeano, con Cédula de Identidad N° 2.345.289, para la utilización del mismo como Oficina del Centro de Atención al Cliente y Reclamos en la localidad de San Pedro del Paraná.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Administradora del Contrato el Departamento de Servicios Generales, el inmueble ubicado en la calle Capitán Leguizamón c/Augusto Roa Bastos, Barrio Centro, de la Ciudad de San Pedro del Paraná, del Departamento de Itapúa, perteneciente al Sr. Marcos Abrahan Gersco Galeano, se adecua a las exigencias de la ANDE considerando que la Institución no cuenta con local propio en dicha ciudad. El local descrito reúne las características especiales exigidas para el asiento de la Oficina del Centro de Atención al Cliente y Reclamos, como ser ubicación estratégica, fácil acceso y condiciones de seguridad, cuenta con servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica, espacio físico aceptable y el precio del alquiler consideramos razonable en relación a los precios que rigen en la zona para inmuebles de características similares. A esta situación de costo-beneficio debe agregarse la indisponibilidad presupuestaria para la adquisición de terrenos y posterior construcción de oficinas. La Institución recurre a esta modalidad de contratación debido al crecimiento del servicio y para mejorar la atención de los clientes en ésta parte del país.
El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con N° de Orden 202.001, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Locatario: Sr. Marcos Abrahan Gersco Galeano, C.I. Nº 2.345.289, ubicado en la calle Capitán Leguizamón c/Augusto Roa Bastos, Barrio Centro, de la Ciudad de San Pedro del Paraná, del Departamento de Itapúa.
Costo Mensual: G. 2.100.000 (guaraníes dos millones cien mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/08/2010 al 31/07/2012.
Costo total de la locación: G. 50.400.000 (guaraníes cincuenta millones cuatrocientos mil), IVA incluido.

Ing. Ceveriano Martínez
Div. de Licitaciones y Contratos
UOC - ANDE

Av. España N° 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2947 – 217 2698 – Fax. 211 781 – E-mail: www.ande.gov.py

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 363/2010

Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m2: G. 247.200.000 (guaraníes doscientos cuarenta y siete millones doscientos mil), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 9 años y 8 meses, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

En el estudio de Costo-Beneficio se consideró la construcción del predio con características padronizadas que la ANDE ha adoptado para las Oficinas citadas anteriormente. En el costo del local a ser arrendado se incluyó solamente el monto del alquiler ya que las demás expensas como luz, agua, teléfono, limpieza, mantenimiento, seguridad y otros son pagados por la ANDE como si fuera local propio, excepto los impuestos, tasas, contribuciones nacionales y municipales que costea el propietario y está incluido en el costo del alquiler.

Asimismo, la ANDE establece en su contrato que no responderá por daños y perjuicios, atrasos, entre otros, cuando por factores externos, como hechos de terceros, impidan el cumplimiento de las obligaciones establecidas contractualmente, como acciones instauradas antes autoridades administrativas y procesos judiciales como demandas, amparos, medidas cautelares, urgencia, inconstitucionalidades, entre otras, así como actos de violencia, intimidación, uso de la fuerza, que excedan la voluntad de las partes e impidan el normal cumplimiento de todo lo pactado.

La Unidad Operativa de Contratación, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 4º de la resolución MH/SSEAF/UCNT Nº 59/2007 de fecha 06 de febrero de 2007, emite el presente dictamen. Asimismo, siendo el canon mensual del inmueble inferior a los 1.000 jornales mínimos legales, y de conformidad al Art. 3º de la misma Resolución, corresponde a la modalidad de Contratación Directa.

Ing. Ceveriano Martínez V.
p/Ofic. A. de Gestión de la D.C.P.

Ing. Charles Quevedo C.
Dirección de C. P.

Av. España N° 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2947 – 217 2698 – Fax. 211 781 – E-mail: www.ande.gov.py