DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 668/2011

Asunción, 2 de noviembre de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 32/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ASIENTO DE LAS OFICINAS DEL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTO PARANÁ"

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de 1 (un) Inmueble ubicado en el Municipio de Hernandarias, individualizado en el plano municipal como Lote Nº 2 de la Manzana Nº 55, inscripto como Finca Nº 5724, con Cta. Cte. Ctral. Nº 26-0280-04, del Departamento de Alto Paraná, perteneciente al Sr. Mario Francisco Álvarez Gaona con Cédula de Identidad N° 869.980, para la utilización del mismo como asiento de las Oficinas del Servicio de Atención al Cliente.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Técnica Solicitante, Departamento de Servicios Generales, el citado inmueble reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE para el funcionamiento como Oficinas del Servicio de Atención al Cliente, tales como ubicación en lugar estratégico para facilitar la atención de reclamos, fácil acceso a clientes, cuenta con servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica, espacio físico acorde a las necesidades. Asimismo, menciona que el alquiler del inmueble es ineludible, debido a la expansión del servicio a cargo de la Institución y para la atención eficiente del mismo en la localidad de Hernandarias, y resulta económicamente más conveniente para la ANDE que la construcción de un edificio tipo para la Atención al Cliente (140 m2), cuyo costo estimado asciende a Gs 292.145.280 (guaraníes doscientos noventa y dos millones ciento cuarenta y cinco mil doscientos ochenta), a lo que se debe agregar el costo de la adquisición del terreno de Gs 79.200.000 (720 m2) aproximadamente, inversión que no fuera priorizada por la Institución debido a limitaciones de carácter presupuestarias.

El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC Año 2011) con N° de Orden 209.064, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Arrendador: Mario Francisco Álvarez Gaona, Cédula de Identidad N° 869.980.
Ubicación del Inmueble: Municipio de Hernandarias, individualizado en el plano municipal como Lote Nº 2 de la Manzana Nº 55, inscripto como Finca Nº 5724, con Cta. Cte. Ctral. Nº 26-0280-04, del Departamento de Alto Paraná.
Costo Mensual: Gs 2.625.000 (guaraníes dos millones seiscientos veinticinco mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/11/2011 al 31/10/2013.
Costo total de la locación: Gs 63.000.000 (guaraníes sesenta y tres millones), IVA incluido.

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 668/2011

Costo promedio de la Construcción de 140 m2 (Gs 292.145.280), más el costo de la adquisición del terreno (Gs 79.200.000): Gs 371.345.280 (guaraníes trescientos setenta y un millones trescientos cuarenta y cinco mil doscientos ochenta), IVA incluido.

Tiempo de amortización: 11 años, 9 meses, aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

En los estudios de Costos-Beneficios se consideró la construcción del predio con características padronizadas que la ANDE ha adoptado para las Oficinas citadas anteriormente. En el costo de los locales a ser arrendados 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 fueran locales propios, excepto los impuestos, tasas, contribuciones nacionales y municipales que costean los propietarios y están incluidos 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 de los inmuebles 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.

Abog. Bibiana Migliore A.

Ing. Carlos A. Miglio R.
Dirección de Contrataciones Públicas

DCP
BMA/amz

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