DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 340/2012

Asunción, 23 de julio de 2012

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 36/2012

"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA SEDES DE OFICINAS Y DEPÓSITOS DE LA INSTITUCIÓN"

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de Inmuebles, cinco (5) locales, para sedes de oficinas y depósitos de la Institución, en las localidades de Pilar (Neembucú), San Ignacio (Misiones), Pozo Colorado (Presidente Hayes), Villarrica (Guairá) y Yuty (Caazapá).

PAC Nº: 230055/2012

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Solicitante, Departamento de Servicios Generales, por Interno DLT/DSG/65/2012 de fecha 24 de abril de 2012, el alquiler de los inmuebles detallados en Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, adjunta, resulta ineludible , debido a la expansión del servicio a cargo de la Institución y para la atención eficiente del mismo en las localidades afectadas, y económicamente más conveniente para la ANDE que la construcción de un edificio tipo para cada oficina de Atención al Cliente (140 M2), cuyo costo estimado por edificio asciende a Gs 305.320.820 (Ref.: Revista Costos, edición mayo/2012), a lo que se debe agregar el costo de la adquisición de cada terreno, inversión que no fuera priorizada por la Institución debido a limitaciones de carácter presupuestarias.

Conforme a la verificación "in situ" de los respectivos locales, se constata que los mismos reúnen las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento como Depósito y Oficina de la ANDE, tales como: ubicación en lugar estratégico para facilitar la atención de reclamos, fácil acceso a clientes, cuenta con los servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica y espacio físico adecuado.
El costo de arrendamiento de los locales mencionados para el ejercicio fiscal del año 2012, es de Gs 88.025.000 (guaraníes ochenta y ocho millones veinticinco mil), que está previsto en el rubro 17002-250, con CDP Nº 541/2012, y la diferencia de Gs 150.600.000 (guaraníes ciento cincuenta millones seiscientos mil), ad referéndum del Presupuesto Año 2013, lo que totaliza el monto de Gs 238.625.000 (guaraníes doscientos treinta y ocho millones seiscientos veinticinco mil). Asimismo, para un mejor ordenamiento y control de los contratos de locación de inmuebles, administrados por el Departamento de Servicios Generales, y en virtud a lo establecido en el Art. 9 de la Resolución DNCP Nº 458/2012, se ha unificado el vencimiento de los alquileres detallados en la Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, con el fenecimiento del ejercicio del año 2013.

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 340/2012

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Arrendador: Conforme Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, adjunta.
Costo Anual: Gs 150.600.000 (guaraníes ciento cincuenta millones seiscientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Conforme Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, adjunta.
Costo total de la locación: Gs 238.625.000 (guaraníes doscientos treinta y ocho millones seiscientos veinticinco mil), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de edificio tipo para Depósito y Oficina de ANDE: Gs 305.320.820 (guaraníes trescientos cinco millones trescientos veinte mil ochocientos veinte), IVA incluido. No incluye el costo de adquisición de terreno.
Tiempo de amortización: 10 (diez) años, aproximadamente, en caso de construcción de locales con las características requeridas.

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.

El pedido se halla ajustado a lo establecido en la Resolución DNCP Nº 458/12, Artículo 5°, inc. a) "Locación de Inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.".

Por lo tanto, corresponde someter a consideración de la máxima autoridad de la Institución la aprobación respectiva.

Ing. Andrés Ramírez B.
Dirección de Contrataciones Públicas

DCP/
ARB/amz

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

Dirección de Logística y Telemática.
Div. de Servicios Generales y Transporte
Dpto. de Servicios Generales

PLANILLA DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS - REV 1

Nº	Locador	CI N°	Cta. Cte. Catastral Nº	Dirección	Localidad/ Departamento	Sede	Costo Mensual (G)	Costo de Arrendamiento por Año (G)		TOTAL (G)	Rubro	Periodo de vigencia	
								2012	2013			Desde	Hasta
1	Vicente Coronel Salcedo	303.238	28.0250.02	Av. Irala casi Curupayty	Pilar/ Ñeembucú	Departamento Comercial Regional Ñeembucú.	2.300.000	18.400.000	27.600.000	**46.000.000**	17002	01/05/2012	31/12/2013
2	Fidelino Agüero Otazú	2.106.740	Fca. N°: 2313	Calle Avay a 500 m de la Ruta N° VIII	San Ignacio/ Misiones	Depósito Regional de San Ignacio	1.650.000	14.025.000	19.800.000	**33.825.000**		16/04/2012	31/12/2013
3	Virginia Torres de Recalde	303.238	Fca. N°: 7912	Bo: Villa Rural, a una cuadra y media de la rotonda.	Pozo Colorado/ Presidente Hayes	Servicio de Atención al Cliente	1.600.000	13.600.000	19.200.000	**32.800.000**		16/04/2012	31/12/2013
4	Susana Ortigoza Ortellado	2.337.046	20.0406.20	Constitución casi De Las Residentas	Villarrica/ Guairá	Sección de Distribución Regional Guairá	3.500.000	21.000.000	42.000.000	**63.000.000**		01/07/2012	31/12/2013
5	Optaciano Arzamendia	699.765	22.0006.15 y 22.0006.21	Calle Ramos Alfaro entre Yegros y Madrigal	Yuty/ Caazapá	Servicio de Atención al Cliente	3.500.000	21.000.000	42.000.000	**63.000.000**		01/07/2012	31/12/2013
TOTALES							**12.550.000**	**88.025.000**	**150.600.000**	**238.625.000**			

Loga