DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 123/2011

Asunción, 30 de marzo de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 22/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA ASIENTO DE LAS OFICINAS DE, COORDINACIÓN DE OBRAS DE 500 kV, AGENCIA COMERCIAL REGIONAL DE SAN LORENZO, CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y RECLAMOS DE CARAGUATAY Y GENERAL ELIZARDO AQUINO"

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTRATACIONES: Contratación de cuatro (4) Inmuebles en la Capital e Interior del país para asientos de las Oficinas Coordinación de Obras de 500 kV, Agencia Comercial Regional de la Ciudad de San Lorenzo, Centro de Atención al Cliente y Reclamos de Caraguatay y General Elizardo Aquino.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: La ANDE precisa de la locación de inmuebles tanto en Asunción como en el interior para asientos de Oficinas Administrativas y Agencias de Atención al Cliente y Reclamos. La Institución recurre a esta modalidad por no contar con locales en los lugares señalados con infraestructuras adecuadas, y debido al crecimiento del servicio, además el estudio de costo-beneficio de cada uno de los inmuebles justifica plenamente las locaciones como se detallan más adelante en este dictamen. Los locales descritos reúnen las características especiales exigidas para el asiento de las Oficinas y Agencias de Atención al Cliente y Reclamos, como ser ubicación estratégica, fácil acceso y condiciones de seguridad, cuentan con servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica, espacio físico aceptable y el precio de los alquileres consideramos razonable en relación a los precios que rigen en las zonas 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.
El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con N° de Orden 209.043, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LOS LOCALES A SER ARRENDADOS

LOCAL PARA OFICINA DE COORDINACIÓN DE OBRAS DE 500 KV.

Arrendador: Mandatos y Servicios "Avance" S.A., RUC. Nº 80045382-2, ubicado en la Avenida Gral. Santos Nº 677 e/ Juan de Salazar y Sociedad, de la Ciudad de Asunción, de la Capital del país.
Costo Mensual: G. 8.925.000 (guaraníes ocho millones novecientos veinticinco mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/02/2011 al 31/01/2013.
Costo total de la locación: G. 214.200.000 (guaraníes doscientos catorce millones doscientos mil), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 123/2011

Costo promedio de la Construcción de 320 m2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m2: G. 662.000.000 (guaraníes seiscientos sesenta y dos millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 74 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA LA AGENCIA COMERCIAL REGIONAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO.

Arrendador: Rápido Internacional S.A., RUC. Nº 80019793-3, ubicado en la calle Teniente Benítez e/ Saturio Ríos, de la Ciudad de San Lorenzo, del Departamento Central.
Costo Mensual: G. 7.200.000 (guaraníes siete millones doscientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 15/02/2011 al 14/02/2013.
Costo total de la locación: G. 172.800.000 (guaraníes ciento setenta y dos millones ochocientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 260 m2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m2: G. 566.000.000 (guaraníes quinientos sesenta y seis millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 78 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA EL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y RECLAMOS DE LA CIUDAD DE CARAGUATAY

Arrendador: Clarissa Mariel Romero Cubilla, C.I. Nº 3.649.876, ubicado en la Avenida Teniente Rojas Silva e/Comandante Lara y Resurgimiento, de la Ciudad de Caraguatay, del Departamento de Cordillera.
Costo Mensual: G. 3.000.000 (guaraníes tres millones), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/02/2011 al 31/01/2013.
Costo total de la locación: G. 72.000.000 (guaraníes setenta y dos millones), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m2: G. 194.640.000 (guaraníes ciento noventa y cuatro millones seiscientos cuarenta mil), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 64 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA EL CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y RECLAMOS DE LA CIUDAD DE GENERAL ELIZARDO AQUINO

Arrendador: Jorge Céspedes, C.I. Nº 644.792, ubicado en la calle Estero Bellaco e/ Teniente Federico Turo, de la Ciudad de General Elizardo Aquino, del Departamento de San Pedro.
Costo Mensual: G. 3.000.000 (guaraníes tres millones), IVA Incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 123/2011

Periodo de Arrendamiento: Del 01/02/2011 al 31/01/2013.
Costo total de la locación: G. 72.000.000 (guaraníes setenta y dos millones), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m2: G. 194.640.000 (guaraníes ciento noventa y cuatro millones seiscientos cuarenta mil), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 64 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.
p/Ofic. A. de Gestión de la D.C.P.

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

BMA/jam
DCP/OAG