DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 165/2011

Asunción, 02 de mayo de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 23/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ASIENTO DE OFICINAS DEL SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS EN ALTO VERÁ - ITAPÚA".

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de 1 (un) Inmueble ubicado sobre la Calle Pedro Juan Caballero y Avda. Guaraní del Distrito de Alto Verá, Departamento de Itapúa perteneciente al Señor Edgar Isaac Ortiz Riveros, con Cédula de Identidad Policial N° 836.029, para la utilización del mismo como Oficina del Servicio de Atención de Reclamos.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Administradora del Contrato - Departamento de Servicios Generales, el inmueble ubicado en la Calle Pedro Juan Caballero y Avda. Guaraní del Distrito de Alto Verá, Departamento de Itapúa, propiedad del Señor Edgar Isaac Ortíz Riveros, se adecua a las condiciones mínimas exigidas por la ANDE para el funcionamiento como Oficinas del Servicio de Atención de Reclamos, tales como ubicación en lugar estratégico para facilitar la atención de reclamos, fácil acceso a los clientes, cuenta con servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica, espacio físico acorde a las necesidades, y el precio del alquiler es razonable, teniendo en cuenta las características propias del inmueble y los precios que rigen en la zona para propiedades de similares condiciones. Cabe señalar, además, que resulta difícil encontrar en la zona locales que satisfagan los requisitos particulares exigidos por la ANDE, por lo que resulta necesario el alquiler de este inmueble para la atención eficiente de los servicios a cargo de la Institución en la localidad de Alto Verá - Itapúa, por la conveniencia económica que representa, ya que la construcción de un edificio tipo para la atención del cliente, conlleva a una gran inversión que no fuera priorizada por la Institución debido a limitaciones presupuestarias.

El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con Nº de Orden 209057, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Locatario: Señor Edgar Isaac Ortíz Riveros, con Cédula de Identidad Policial N° 836.029, ubicado sobre la Calle Pedro Juan Caballero y Avda. Guaraní del Distrito de Alto Verá, Departamento de Itapúa.

Costo Mensual del Arrendamiento: G. 3.000.000.- (guaraníes tres millones), IVA Incluido.

Periodo de Arrendamiento: Del 01/04/2011 al 31/03/2013.

Costo total de la locación: G. 72.000.000.- (guaraníes setenta y dos millones), IVA incluido.

Ing. Genaro Martínez
Dir. de Licitaciones y Contratos
U.O.C. - ANDE

Av. España Nº 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2947 – 217 2698 – Fax. 211 781 – E-mail: www.ande.gov.py

Ing. Eduardo Quiroga
Director Contrat. Públicas
U.O.C. - ANDE

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 165/2011

Costo promedio de la Construcción de 140 m^2, más el costo de la adquisición del terreno de 720 m^2: G. 306.640.000.- (guaraníes trescientos seis millones seiscientos cuarenta mil), IVA incluido.

Tiempo de amortización: 102 meses equivalentes a 8 años y 5 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 Contrataciones Públicas

Av. España Nº 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2947 – 217 2698 – Fax. 211 781 – E-mail: www.ande.gov.py