DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 547/2011

Asunción, 20 de octubre de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 30/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLES, 7 (SIETE) LOCALES, QUE SERÁN DESTINADOS PARA ASIENTO DE OFICINAS DE LA INSTITUCIÓN EN EL INTERIOR DEL PAÍS"

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de Inmuebles, 7 (siete) locales, que serán destinados para asiento de oficinas de la Institución en el interior del país, en localidades de Arroyos y Estero – Cordillera, Independencia – Guairá, San José de los Arroyos – Caaguazú, Itá – Central, Santa Rosa del Mbutuy – Caaguazú, Luque – Central y Paraguarí – Paraguarí, conforme al siguiente detalle:

Locador	CI Nº	Cta. Cte. Catastral Nº	Costo Mensual Gs	Dirección	Localidad
Gregorio Medina Ruiz Díaz	1.625.765	19-0032-09	1.800.000.-	Independencia Nacional esq. Ctan. Figari	Arroyos y Esteros – Cordillera
Juana Estela Acosta de Montiel	457.126	20-0053-02	2.600.000.-	Av. Mcal. López y Saavedra	Independencia – Guairá
Carmelo Mendieta Ayala	1.371.214	21-0014-10	1.800.000.-	Carlos A. López c/ Carmelo Peralta	San José de los Arroyos – Caaguazú
Nancy del Carmen López de Pérez	657.482	27-0048-11	1.250.000.-	Carlos A. López Nº 818	Itá – Central
Zacarías Benítez	930.032	Fca. Nº 837	1.850.000.-	Ruta Nº III km 188,5	Santa Rosa del Mbutuy – Caaguazú
María Isabel Benítez Vda. de Núñez	807.355	27-0054-07	2.500.000.-	Rosario Nº 41 e/ Gral. Aquino y Mcal. López	Luque – Central
Cipriana Cáceres Vda. de Arévalo	1.433.167	25-0144-07	1.900.000.-	Estero Bellaco c/ 1ª. Proyectada	Paraguarí – Paraguarí
Total Costo Mensual Gs			13.700.000.-	---	---

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Administradora del Contrato, Departamento de Servicios Generales, el alquiler de los inmuebles 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 resulta 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 294.000.000 (Ref.: Revista Costos, edición

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

setiembre/2011), 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 una verificación "in situ" de los respectivos locales, se constata que los mismos reúnen las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento como Oficinas de la ANDE, 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 y espacio físico adecuado. El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con N° de Orden 209.063, bajo la modalidad de Adquisición y Locación de Inmuebles, y procedimiento del llamado: Plurianual.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LOS LOCALES A SER ARRENDADOS

Locador	CI N°	Cta. Cte. Catastral N°	Costo Mensual Gs	Dirección	Localidad
Gregorio Medina Ruiz Díaz	1.625.765	19-0032-09	1.800.000.-	Independencia Nacional esq. Ctan. Figari	Arroyos y Esteros – Cordillera
Juana Estela Acosta de Montiel	457.126	20-0053-02	2.600.000.-	Av. Mcal. López y Saavedra	Independencia – Guairá
Carmelo Mendieta Ayala	1.371.214	21-0014-10	1.800.000.-	Carlos A. López c/ Carmelo Peralta	San José de los Arroyos – Caaguazú
Nancy del Carmen López de Pérez	657.482	27-0048-11	1.250.000.-	Carlos A. López N° 818	Itá – Central
Zacarías Benítez	930.032	Fca. N° 837	1.850.000.-	Ruta N° III km 188,5	Santa Rosa del Mbutuy – Caaguazú
María Isabel Benítez Vda. de Núñez	807.355	27-0054-07	2.500.000.-	Rosario N° 41 e/ Gral. Aquino y Mcal. López	Luque – Central
Cipriana Cáceres Vda. de Arévalo	1.433.167	25-0144-07	1.900.000.-	Estero Bellaco c/ 1ª. Proyectada	Paraguarí – Paraguarí
Total Costo Mensual Gs - IVA Incluido			13.700.000.-	---	---

Total Costo Mensual: Gs 13.700.000 (guaraníes trece millones setecientos mil), IVA Incluido.

Periodo de Arrendamiento: Conforme Planilla de Costos de Terrenos, adjunta.

Costo total de la locación: Gs 328.800.000 (guaraníes trescientos veintiocho millones ochocientos mil), IVA incluido.

Costo promedio de la Construcción de 140 m2 (Gs 294.000.000 x 7 locales), más el costo de la adquisición del terrenos (Gs 381.310.480): Gs. 2.439.310.480 (guaraníes dos mil cuatrocientos treinta y nueve millones trescientos diez mil cuatrocientos ochenta), IVA incluido.

Tiempo de amortización: 178 meses aproximadamente (14 años 10 meses), en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

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

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. 4° de la resolución MH/SSEAF/UCNT N° 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. 3° de la misma Resolución, corresponde a la modalidad de Contratación Directa.

Abog. Bibiana Migliore A.
Ofic. A. a la Gestión de la DCP

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

BMA/amz
DCP/OAG

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