DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 240/2011

Asunción, 11 de agosto de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 29/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ASIENTO DE LAS OFICINAS DEL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y RECLAMOS EN LA LOCALIDAD DE ITURBE, DEPARTAMENTO DE GUAIRÁ"

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de 1 (un) Inmueble ubicado en la calle Montevideo N° 515, de la localidad de Iturbe – Departamento de Guairá, perteneciente a la Sra. Epifanía Rodríguez de Rojas, con Cédula de Identidad N° 309.154, para la utilización del mismo como Oficina de Servicio de Atención al Cliente y de Reclamos en la localidad de Iturbe, Departamento de Guairá.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Administradora del Contrato el Departamento de Servicios Generales, el inmueble ubicado en la calle Montevideo N° 515, de la localidad de Iturbe – Departamento de Guairá, perteneciente a la Sra. Epifanía Rodríguez de Rojas, reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE, tales como ubicación en lugar estratégico para facilitar la atención de reclamos, fácil acceso y condiciones de seguridad, cuenta con servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica, espacio físico aceptable y el precio del alquiler consideramos razonable en relación a los precios que rigen en la zona para inmuebles de características similares. Así mismo, aclaramos 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 Iturbe, y resulta económicamente más conveniente para la ANDE conforme al estudio costo-beneficio, además debe agregarse la indisponibilidad presupuestaria para la adquisición de terrenos y posterior construcción de oficinas. La Institución recurre a esta modalidad de contratación debido al crecimiento del servicio y para mejorar la atención de los clientes en ésta parte del país.
El pedido se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con N° de Orden 209.062, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Arrendador: Sra. Epifanía Rodríguez de Rojas, Cédula de Identidad N° 309.154, de la localidad de Iturbe, Departamento de Guaira, Cta. Cte. Ctral. N° 20-0049-01.
Costo Mensual: G. 2.200.000 (guaraníes dos millones doscientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/02/2011 al 31/01/2013.
Costo total de la locación: G. 52.800.000 (guaraníes cincuenta y dos millones ochocientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 306.640.000 (guaraníes trescientos seis millones seiscientos cuarenta mil), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 240/2011

Tiempo de amortización: 139 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.
Ofic. A. de Gestión de la D.C.P.

Ing. Charles Quevedo C.
Dirección de Contrat. Públicas

BMA/jam
DCP/OAG