DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 216/2011

Asunción, 15 de junio de 2011

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 25/2011

"LOCACIÓN DE INMUEBLES EN LOS DEPARTAMENTOS DE CORDILLERA, ITAPÚA, CAAZAPÁ, CENTRAL, CONCEPCIÓN, CAAGUAZÚ Y OTROS"

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTRATACIONES: Contratación de nueve (9) Inmuebles, que serán destinados a distintas oficinas de la Institución para varias localidades del interior del país.

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: La ANDE precisa de la locación de inmuebles en el interior del país para asientos de Oficinas Administrativas y Agencias de Atención al Cliente. 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 Administrativas y de Atención al Cliente, 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 209.059, bajo la modalidad de Locación de Inmueble.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LOS LOCALES A SER ARRENDADOS

LOCAL PARA EL DEPÓSITO REGIONAL DE CAACUPÉ.

Arrendador: Kennedy & Cía. S.A., de la localidad de Caacupé, Departamento de Cordillera.
Costo Mensual: G. 2.650.000 (guaraníes dos millones seiscientos cincuenta mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/05/2011 al 30/04/2013.
Costo total de la locación: G. 63.600.000 (guaraníes sesenta y tres millones seiscientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 480.000.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 181 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 216/2011

LOCAL PARA LA SECCIÓN DISTRIBUCIÓN REGIONAL COLONIAS UNIDAS, EN LA LOCALIDAD DE OBLIGADO.

Arrendador: Anna María Meyer de Vogt, ubicado en la localidad de Obligado, del Departamento de Itapúa. .
Costo Mensual: 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.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 360.000.000 (guaraníes trescientos sesenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 120 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA EL CENTRO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS EN LA LOCALIDAD DE TUPÁ-RENDA

Arrendador: Joacir Lorencetti, ubicado en la localidad de Tupa-Renda, del Departamento de Caazapá.
Costo Mensual: G. 2.000.000 (guaraníes dos millones), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/05/2011 al 30/04/2013.
Costo total de la locación: G. 48.000.000 (guaraníes cuarenta y ocho millones), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 350.000.000 (guaraníes trescientos cincuenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 175 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 ITAUGUA

Arrendador: Julián Brítez G., en la localidad de Itaugua, del Departamento Central.
Costo Mensual: G. 4.200.000 (guaraníes cuatro millones doscientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/06/2011 al 31/05/2013.
Costo total de la locación: G. 100.800.000 (guaraníes cien millones ochocientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 410.000.000 (guaraníes cuatrocientos diez millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 97 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA LA DIVISIÓN DE DISTRIBUCIÓN Y COMERCIAL REGIONAL NORTE Y ALTO CHACO

Arrendador: María Lelia Abente Vda. de Freitas, en el Departamento Concepción.
Costo Mensual: G. 2.650.000 (guaraníes dos millones seiscientos cincuenta mil), IVA Incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 216/2011

Periodo de Arrendamiento: Del 01/05/2011 al 30/04/2013.
Costo total de la locación: G. 63.600.000 (guaraníes sesenta y tres millones seiscientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 330.000.000 (guaraníes trescientos treinta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 124 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 EN LA LOCALIDAD DE VAQUERÍA

Arrendador: Amado Duarte G., en la localidad de Vaquería, del Departamento Caaguazú.
Costo Mensual: G. 5.000.000 (guaraníes cinco millones), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/04/2011 al 31/03/2013.
Costo total de la locación: G. 120.000.000 (guaraníes ciento veinte millones), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 350.000.000 (guaraníes trescientos cincuenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 70 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 EN LA LOCALIDAD DE RAÚL A. OVIEDO

Arrendador: Lidia E. Cabrera L., en la localidad de Raúl A. Oviedo, del Departamento Caaguazú.
Costo Mensual: G. 1.300.000 (guaraníes un millón trescientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/05/2011 al 30/04/2013.
Costo total de la locación: G. 31.200.000 (guaraníes treinta y un millones doscientos mil), IVA incluido.
Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 360.000.000 (guaraníes trescientos sesenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 276 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA EL DEPARTAMENTO COMERCIAL REGIONAL PRESIDENTE HAYES

Arrendador: Mirtha E. Alcaraz R., en la localidad de Villa Hayes, del Departamento de Presidente Hayes.
Costo Mensual: G. 4.500.000 (guaraníes cuatro millones quinientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/06/2011 al 31/05/2013.
Costo total de la locación: G. 108.000.000 (guaraníes ciento ocho millones), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 216/2011

Costo promedio de la Construcción de 140 m2, más el costo de la adquisición del terreno: G. 430.000.000 (guaraníes cuatrocientos treinta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 95 meses aproximadamente, en caso de construcción de un nuevo local dentro de los padrones adoptados por la Institución.

LOCAL PARA LA AGENCIA COMERCIAL REGIONAL SANTA ROSA

Arrendador: Juan A. Wolf R., en la localidad de Santa Rosa del Aguaray, del Departamento de San Pedro.
Costo Mensual: G. 3.000.000 (guaraníes tres millones), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Del 01/07/2011 al 30/06/2013.
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: G. 370.000.000 (guaraníes trescientos setenta millones), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 123 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.