DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 408/2020

Asunción, 28 de noviembre de 2020

Señor
Ing. Félix Sosa, Presidente de la
Administración Nacional de Electricidad (ANDE)

La Dirección de Contrataciones Públicas en carácter de Unidad Operativa de Contratación y en base al antecedente del pedido de renovación de los Contratos detallados más abajo, suscritos en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado ANDE Nº 81/2018 - ID 341538, que sirve como sede para Oficinas de Reclamos y Servicios de Atención al Cliente dependiente de la Dirección de Gestión Regional, en las Localidades del Departamento de Cordillera/Piribebuy y Esusebio Ayala, Departamento de Paraguarí/Ybycuí, Departamento Central/Itauguá y Departamento de Presidente Hayes/Villa Hayes; emite el siguiente parecer:

Que, el Departamento de Administración de Propiedades, como Unidad Administradora de los referidos Contratos, solicita la **primera renovación** de los mismos a través del Interno DSA/DAP/287/2020 de fecha 9 de noviembre de 2020, autorizado por la Dirección de Servicios Administrativos, conforme al siguiente detalle:

Locación de Inmueble Determinado Nº 81/2018	Locador/a	Localidad/ Departamento	Canon Mensual Actual ₲ (IVA Incluido)	Canon Mensual de Renov. ₲ (IVA Incluido)	Monto Total de Renov. Año 2021 ₲ (IVA Incluido)	Monto Total de Renov. Año 2022 ₲ (IVA Incluido)	Monto Total de Renov. ₲ (IVA Incluido)	Vigencia del nuevo Contrato (Primera Renovación)
Contrato Nº 7511/2019 – Ítem 1	Felicita Rolón de Alonso, en representación de Myrian A. Cabrera de Alonso	Eusebio Ayala / Dpto. de Cordillera	6.500.000	6.500.000	78.000.000	--	78.000.000	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7512/2019 – Ítem 2	Víctor Mujica Sánchez, en representación de Rubén Pereira	Piribebuy / Dpto. de Cordillera	4.250.000	4.250.000	51.000.000	51.000.000	102.000.000	01/01/2021 al 31/12/2022
Contrato Nº 7513/2019 – Ítem 3	María Teresa Fanego Arellano	Ybycuí / Dpto. de Paraguarí	7.300.000	7.383.950 (*)	88.607.400	88.607.400	177.214.800	01/01/2021 al 31/12/2022
Contrato Nº 7514/2019 – Ítem 4	Alcides Concepción Romero Tottil	Itauguá / Dpto. Central	10.000.000	10.115.000 (*)	121.380.000	121.380.000	242.760.000	01/01/2021 al 31/12/2022

Obs.: (*) El Canon mensual actual incluye el Reajuste de Precio aplicado al término del primer año de vigencia, conforme a lo establecido en los mencionados Contratos.

Que, la Unidad Administradora de los Contratos manifiesta que el pedido de renovación se debe a que en dichas localidades no se cuentan con inmuebles propios de la Institución que pueda destinarse como

asiento de Oficinas de la ANDE; en consecuencia, resulta ineludible la continuidad de los Contratos mencionados, a fin de garantizar la atención a los usuarios de la zona y el resguardo de los materiales utilizados por las indicadas dependencias. Asimismo, los costos del alquiler resultan razonables, teniendo en cuenta las características de los inmuebles, ubicación y los precios de arrendamientos que rigen en las zonas, para propiedades de similares condiciones.

Que, a continuación se expone el estudio del costo-beneficio preparado por la Unidad Administradora de los respectivos Contratos:

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA RENOVACIÓN DEL INMUEBLE - EUSEBIO AYALA, DEPARTAMENTO DE CORDILLERA
(Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: Felicita Rolón de Alonso en representación de Myrian A. Cabrera de Alonso.
Cédula de Identidad N°: 995.770.
Cta. Cte. Ctral. Nº: 19-0036-02, Finca Nº 1638.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho millones), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho millones), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (494,00 m2), más terreno: ₲ 1.217.404.058 (guaraníes un mil doscientos diecisiete millones cuatrocientos cuatro mil cincuenta y ocho), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento ochenta y siete (187) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA RENOVACIÓN DEL INMUEBLE - PIRIBEBUY, DEPARTAMENTO DE CORDILLERA
(Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: Víctor Miguel Mujica Sánchez en representación de Rubén Pereira.
Cédula de Identidad N°: 2.571.676.
Cta. Cte. Ctral. Nº: 19-0115-01, Finca Nº 2494.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 4.250.000 (guaraníes cuatro millones doscientos cincuenta mil), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2022.
Costo Año 2021: ₲ 51.000.000 (guaraníes cincuenta y un millones), IVA incluido.
Costo Año 2022: ₲ 51.000.000 (guaraníes cincuenta y un millones), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 102.000.000 (guaraníes ciento dos millones), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (65,00 m2), más terreno: ₲ 333.868.955 (guaraníes trescientos treinta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil novecientos cincuenta y cinco), IVA incluido.

Asunción, 28 de noviembre de 2020

Tiempo de amortización: Setenta y nueve (79) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA RENOVACIÓN DEL INMUEBLE - YBYCUÍ, DEPARTAMENTO DE PARAGUARÍ
(Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: María Teresa Fanego Arellano.
Cédula de Identidad N°: 333.258.
Cta. Cte. Ctral. Nº: 25-0052-38, Finca Nº 759.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 7.383.950 (guaraníes siete millones trescientos ochenta y tres mil novecientos cincuenta), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2022.
Costo Año 2021: ₲ 88.607.400 (guaraníes ochenta y ocho millones seiscientos siete mil cuatrocientos), IVA incluido.
Costo Año 2022: ₲ 88.607.400 (guaraníes ochenta y ocho millones seiscientos siete mil cuatrocientos), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 177.214.800 (guaraníes ciento setenta y siete millones doscientos catorce mil ochocientos), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (758,27 m2), más terreno: ₲ 1.731.666.731 (guaraníes un mil setecientos treinta y un millones seiscientos sesenta y seis mil setecientos treinta y uno), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Doscientos treinta y cinco (235) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA RENOVACIÓN DEL INMUEBLE - ITAUGUÁ, DEPARTAMENTO CENTRAL
(Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: Alcides Concepción Romero Tottil.
Cédula de Identidad N°: 563.084.
Cta. Cte. Ctral. Nº: 27-0049-01, Finca Nº 1411.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 10.115.000 (guaraníes diez millones ciento quince mil), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2022.
Costo Año 2021: ₲ 121.380.000 (guaraníes ciento veintiún millones trescientos ochenta mil), IVA incluido.
Costo Año 2022: ₲ 121.380.000 (guaraníes ciento veintiún millones trescientos ochenta mil), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 242.760.000 (guaraníes doscientos cuarenta y dos millones setecientos sesenta mil), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 408/2020

Asunción, 28 de noviembre de 2020

Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (256,66 m2), más terreno: ₲ 943.211.631 (guaraníes novecientos cuarenta y tres millones doscientos once mil seiscientos treinta y uno), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Noventa y tres (93) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

Que, las renovaciones solicitadas mantienen invariables las condiciones iniciales pactadas en los mencionados Contratos e incluyen los reajustes de precios respectivos. Los propietarios y representantes de propietarios de los inmuebles presentaron sus Cartas de Ofertas, acorde al monto mensual del contrato inicial más el reajuste de precio aplicado a los mismos, al término del primer año de vigencia.

Que, la ANDE 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 ante 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.

Por lo tanto, considerando todo lo expuesto precedentemente, esta Unidad Operativa de Contratación considera que la renovación del Contrato de referencia se adecua al Art. 47° - Renovación de los Contratos, de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en concordancia con la Resolución DNCP N° 1494/2018 de fecha 25 de abril de 2018, y en consecuencia están dadas las condiciones para la aprobación de la renovación solicitada, por lo que elevamos el presente dictamen a la máxima autoridad de la Institución.

Ing. Alcibiades Cantero Silvera
Dirección de Contrataciones Públicas

ACS/cal
DCP/DVN