DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 520/2012

Asunción, 25 de setiembre de 2012

LOCACIÓN DE INMUEBLE ANDE Nº 38/2012

"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA SEDES DE OFICINAS DE SERVICIOS, AGENCIAS COMERCIALES Y SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS DE LA INSTITUCIÓN"

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

DESCRIPCIÓN DE CONTRATACIÓN: Locación de Inmuebles, seis (6) locales, para sedes de oficinas de servicios, agencias comerciales y servicio de atención de reclamos, en las localidades de: Choré (San Pedro), San Pedro del Paraná (Itapúa), San Lorenzo (Central), San Juan Bautista (Misiones), Loreto (Concepción) y Mariscal Estigarribia (Boquerón).

PAC Nº: 245023/2012

JUSTIFICATIVA DE LA LOCACIÓN: De acuerdo a los fundamentos de la Unidad Solicitante, Departamento de Servicios Generales, por Interno DLT/DSG/175/2012 de fecha 18 de setiembre de 2012, el alquiler de los inmuebles detallados en planilla adjunta, 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 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 promedio por edificio asciende a G. 383.157.100 (guaraníes trescientos ochenta y tres millones ciento cincuenta y siete mil cien), (Ref.: Revista Costos, edición setiembre/2012), 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 la 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 los servicios básicos de comunicación, agua potable, energía eléctrica y espacio físico adecuado.
El costo de arrendamiento de los locales mencionados para el ejercicio fiscal del año 2012, es de G. 53.800.000 (guaraníes cincuenta y tres millones ochocientos mil), que está previsto en el rubro 17002-250, y la diferencia de G. 160.800.000 (guaraníes ciento sesenta millones ochocientos mil), ad referéndum del Presupuesto Año 2013, lo que totaliza el monto de G. 214.600.000 (guaraníes doscientos catorce millones seiscientos mil). Asimismo, para un mejor ordenamiento y control de los contratos de locación de inmuebles, administrados por el Departamento de Servicios Generales, y en virtud a lo establecido en el Art. 9 de la Resolución DNCP Nº 458/2012, se ha unificado el vencimiento de los alquileres detallados en la Planilla de Locación de

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

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 520/2012

Inmuebles Determinados – Rev 1, anexa, con el fenecimiento del ejercicio del año 2013.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DEL LOCAL A SER ARRENDADO

Arrendador: Conforme Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, adjunta.
Costo Anual: G. 160.800.000 (guaraníes ciento sesenta millones ochocientos mil), IVA Incluido.
Periodo de Arrendamiento: Conforme Planilla de Locación de Inmuebles Determinados – Rev 1, adjunta.
Costo total de la locación: G. 214.600.000 (guaraníes doscientos catorce millones seiscientos mil), IVA incluido.
Costo estimado de construcción (140 m2) de edificio para Oficinas de ANDE con terrenos: G. 2.298.942.600 (guaraníes dos mil doscientos noventa y ocho millones novecientos cuarenta y dos mil seiscientos), IVA incluido.
Tiempo de amortización: 10 (diez) años, aproximadamente, en caso de construcción de locales con las características requeridas.

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.

El pedido se halla ajustado a lo establecido en la Resolución DNCP Nº 458/12, Artículo 5°, inc. a) "Locación de Inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.".

Por lo tanto, corresponde someter a consideración de la máxima autoridad de la Institución la aprobación respectiva.

Ing. Andrés Ramírez B.
Dirección de Contrataciones Públicas

DCP
ARB/jam

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

Dirección de Logística y Telemática.
Div. de Servicios Generales y Transporte
Dpto. de Servicios Generales

PLANILLA DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS

Nº	Locador	CI o RUC Nº	Cta. Cte. Catastral Nº	Dirección	Localidad/ Departamento	Sede	Costo Mensual (G)	Costo de Arrendamiento por Año (G)		TOTAL (G)	Rubro	Periodo de vigencia	
								2012	2013			Desde	Hasta
1	Oscar Diosnel Ríos González	589.711	19-0018-22	Mcal. Francisco Solano López c/ Robert	Choré/San Pedro	Oficinas del Servicio de Atención al Cliente	2.300.000	11.500.000	27.600.000	**39.100.000**	17002-250	01/08/2012	31/12/2013
2	Marcos Abrahan Gersco	2.345.289	366-23-0037	Capitán Leguizamón c/ Augusto Roa Bastos.	San Pedro del Paraná/Itapúa	Oficinas del Servicio de Atención al Cliente	2.500.000	12.500.000	30.000.000	**42.500.000**		01/08/2012	31/12/2013
3	Rápido Internacional S.A.	80019793-3	27-0101-44	Tte. Benítez y Saturio Ríos	San Lorenzo/Central	Agencia Comercial Regional San Lorenzo	2.000.000	10.000.000	24.000.000	**34.000.000**		01/08/2012	31/12/2013
4	Mario F. Llano Galeano	300.998	24-0084-25	Av. Monseñor Gabino Rojas Nº 399 c/ Raúl Villalba.	San Juan Bautista /Misiones	Agencia Comercial Regional y Sección de Distribución San Juan Bautista Misiones.	2.300.000	9.200.000	27.600.000	**36.800.000**		01/09/2012	31/12/2013
5	Rigoberto Eligio Arce Agüero	1.445.551	17-0053-08	Eusebio Ayala Esq. Defensores del Chaco	Loreto/ Concepción	Servicio de Atención de Reclamos de Distribución.	1.000.000	4.000.000	12.000.000	**16.000.000**		01/09/2012	31/12/2013
6	Gladys de la Cruz Delgado del Puerto	1.150.102	34-0036-15	Av. María Auxiliadora y Fortín Campo Vía.	Mariscal Estigarribia / Boquerón	Sección Distribución Regional.	3.300.000	6.600.000	39.600.000	**46.200.000**		01/11/2012	31/12/2013
TOTALES							**13.400.000**	**53.800.000**	**160.800.000**	**214.600.000**			

Lic. Fernando Martínez
Sección Gestión de Contratos
Departamento de Servicios Generales

Vicente Paredes S.
Dpto. Servicios Generales

Dirección de Logística y Telemática.
Div. de Servicios Generales y Transporte
Dpto. de Servicios Generales

PLANILLA DE RELACIÓN COSTO BENEFICIO

Nº	Locador	Localidad/Departamento	Cta. Cte. Catastral Nº	Periodo de vigencia		Costo Mensual c/ IVA (G)	TOTAL (G)	Costo Promedio Construcción (140m2) más Terreno (G)	Tiempo de Amortización (meses)
				Desde	Hasta				
1	Oscar Diosnel Ríos González	Choré/San Pedro	19-0018-22	01/08/2012	31/12/2013	2.300.000	**39.100.000**	**363.631.900**	**158**
2	Marcos Abrahan Gersco G.	San Pedro del Paraná/Itapúa	366-23-0037	01/08/2012	31/12/2013	2.500.000	**42.500.000**	**363.631.900**	**145**
3	Rápido Internacional S.A.	San Lorenzo/Central	27-0101-44	01/08/2012	31/12/2013	2.000.000	**34.000.000**	**470.019.100**	**235**
4	Mario F. Llano Galeano	San Juan Bautista /Misiones	24-0084-25	01/09/2012	31/12/2013	2.300.000	**36.800.000**	**388.810.300**	**169**
5	Rigoberto Eligio Arce Agüero	Loreto/ Concepción	17-0053-08	01/09/2012	31/12/2013	1.000.000	**16.000.000**	**356.424.700**	**356**
6	Gladys de la Cruz Delgado del Puerto	Mariscal Estigarribia / Boquerón	34-0036-15	01/11/2012	31/12/2013	3.300.000	**46.200.000**	**356.424.700**	**108**
TOTALES						**13.400.000**	**214.600.000**	**2.298.942.600**	

Lic. Fernando Martínez
Sección Gestión de Contratos
Departamento de Servicios Generales

Vicente Paredes S.
Dpto. Servicios Generales
Jefe