DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre 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 65/2016 - ID 304293, que sirve como sede para Oficinas Administrativas y/o Depósitos Regionales en Asunción y los Departamentos de Guairá, Cordillera, Caazapá, San Pedro, Central, Concepción, Presidente Hayes, Caaguazú y Alto Paraná; emite el siguiente parecer:

Que, el Departamento de Administración de Propiedades, como Unidad Administradora de los referidos Contratos, solicita la **segunda renovación** de los mismos a través del Interno DSA/DAP/321/2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, autorizado por la Dirección de Servicios Administrativos, conforme al siguiente detalle:

Locación de Inmueble Determinado Nº 65/2016	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. ₲ (IVA Incluido)	Vigencia del nuevo Contrato (Segunda Renovación)
Contrato Nº 7520/2019 – Ítem 1	Rápido Internacional S.A.	San Lorenzo / Central	11.500.000	11.632.250 (*)	139.587.000	139.587.000	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7521/2019 – Ítem 2	Zacaría Benítez	Santa Rosa del Mbutuy / Caaguazú	2.572.000	2.601.578 (*)	31.218.936	31.218.936	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7524/2019 – Ítem 3	Mario Francisco Alvarez Gaona	Hernandarias / Alto Paraná	3.497.920	3.538.049 (*)	42.456.588	42.456.588	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7523/2019 – Ítem 5	Juana Estela Acosta de Montiel	Colonia Independencia / Guairá	3.299.362	3.337.305 (*)	40.047.660	40.047.660	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7526/2019 – Ítem 8	Jorge Antonio Céspedes Colmán	Gral. Elizardo Aquino / San Pedro	3.837.424	3.881.554 (*)	46.578.648	46.578.648	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7527/2019 – Ítem 10	Epifania Rodríguez Vda. de Rojas	Iturbe / Guairá	2.777.760	2.809.704 (*)	33.716.448	33.716.448	01/01/2021 al 31/12/2021

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre de 2020

Contrato Nº 7528/2019 – Ítem 11	Kennedy & Cía. S.A.	Caacupé / Cordillera	3.220.144	3.220.144	38.641.728	38.641.728	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7529/2019 – Ítem 13	Marcos Lezcano Ruiz Díaz	San Juan Nepomuceno / Caazapá	3.600.800	3.600.800	43.209.600	43.209.600	01/01/2021 al 31/12/2021
Contrato Nº 7531/2019 – Ítem 15	Vilma Lucía Reicher Parodi	Asunción / Capital	11.316.800	11.446.943 (*)	137.363.316	137.363.316	01/01/2021 al 31/12/2021

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 la Institución no cuenta con local propio en dichas ciudades, o bien las instalaciones propias existentes no son suficientes para albergar a todas las Unidades Administrativas / Depósito de Materiales, por lo cual resulta ineludible la continuidad de los Contratos de Locaciones. Los inmuebles arrendados se adecuan a las exigencias mínimas de la ANDE, para el funcionamiento de las oficinas respectivas; de igual forma, el costo del canon de alquiler propuesto para cada inmueble resulta razonable, teniendo en cuenta las características edilicias, ubicación de los mismos y los precios de arrendamientos que rigen en las zonas, para propiedades de condiciones similares.

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 - SAN LORENZO, DEPARTAMENTO CENTRAL
(Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: Rápido Internacional S.A.
RUC N°: 80019793-3.
Cta. Cte. Catastral Nº: 27-0101-44 y Matrícula L13/61397.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 11.632.250 (guaraníes once millones seiscientos treinta y dos mil doscientos cincuenta), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 139.587.000 (guaraníes ciento treinta y nueve millones quinientos ochenta y siete mil), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 139.587.000 (guaraníes ciento treinta y nueve millones quinientos ochenta y siete mil), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre de 2020

Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (305,65 m2), más terreno: ₲ 1.536.941.798 (guaraníes un mil quinientos treinta y seis millones novecientos cuarenta y un mil setecientos noventa y ocho), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento treinta y dos (132) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locador: Zacaría Benitez.
Cédula de Identidad N°: 930.032
Padrón N°: 692 – Finca N°: 590.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 2.601.578 (guaraníes dos millones seiscientos un mil quinientos setenta y ocho), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 31.218.936 (guaraníes treinta y un millones doscientos dieciocho mil novecientos treinta y seis), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 31.218.936 (guaraníes treinta y un millones doscientos dieciocho mil novecientos treinta y seis), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (75,00 m2), más terreno: ₲ 330.599.525 (guaraníes trescientos treinta millones quinientos noventa y nueve mil quinientos veinticinco), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento veintisiete (127) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locador: Mario Francisco Alvarez Gaona.
Cédula de Identidad N°: 869.980
Cta. Cte. Catastral Nº: 26-0280-04 – Finca N° 5724.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 3.538.049 (guaraníes tres millones quinientos treinta y ocho mil cuarenta y nueve), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 42.456.588 (guaraníes cuarenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y seis mil quinientos ochenta y ocho), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 42.456.588 (guaraníes cuarenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y seis mil quinientos ochenta y ocho), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre de 2020

Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (50,00 m2), más terreno: ₲ 349.466.350 (guaraníes trescientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Noventa y nueve (99) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locador: Juana Estela Acosta de Montiel.
Cédula de Identidad N°: 457.126
Cta. Cte. Catastral Nº: 20-0053-02 – Finca N° 2783.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 3.337.305 (guaraníes tres millones trescientos treinta y siete mil trescientos cinco), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 40.047.660 (guaraníes cuarenta millones cuarenta y siete mil seiscientos sesenta), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 40.047.660 (guaraníes cuarenta millones cuarenta y siete mil seiscientos sesenta), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (136,00 m2), más terreno: ₲ 513.587.352 (guaraníes quinientos trece millones quinientos ochenta y siete mil trescientos cincuenta y dos), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento cincuenta y cuatro (154) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

ESTUDIO DEL COSTO-BENEFICIO DE LA RENOVACIÓN DEL INMUEBLE - GRAL. ELIZARDO AQUINO, DEPARTAMENTO DE SAN PEDRO (Res. DNCP N° 1494/18, Artículo 9°, Inc. a)

Locador: Jorge Antonio Céspedes Colmán.
Cédula de Identidad N°: 644.792
Cta. Cte. Catastral Nº: 18-0005-07 – Finca N° 2347.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 3.881.554 (guaraníes tres millones ochocientos ochenta y un mil quinientos cincuenta y cuatro), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 46.578.648 (guaraníes cuarenta y seis millones quinientos setenta y ocho mil seiscientos cuarenta y ocho), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 46.578.648 (guaraníes cuarenta y seis millones quinientos setenta y ocho mil seiscientos cuarenta y ocho), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre de 2020

Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (167,00 m2), más terreno: ₲ 446.057.609 (guaraníes cuatrocientos cuarenta y seis millones cincuenta y siete mil seiscientos nueve), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento quince (115) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locadora: Epifania Rodríguez Vda. de Rojas.
Cédula de Identidad N°: 309.154
Cta. Cte. Catastral Nº: 20-0049-09 y 20-0049-12 – Finca N° 903 y N° 1304.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 2.809.704 (guaraníes dos millones ochocientos nueve mil setecientos cuatro), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 33.716.448 (guaraníes treinta y tres millones setecientos dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y ocho), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 33.716.448 (guaraníes treinta y tres millones setecientos dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y ocho), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (132,00 m2), más terreno: ₲ 356.311.164 (guaraníes trescientos cincuenta y seis millones trescientos once mil ciento sesenta y cuatro), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento veintisiete (127) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locador: Kennedy & Cía. S.A.
RUC N°: 80011638-0
Cta. Cte. Catastral Nº: 19-0263-01/02/03/04/05/11 - Finca N° 2310.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 3.220.144 (guaraníes tres millones doscientos veinte mil ciento cuarenta y cuatro), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 38.641.728 (guaraníes treinta y ocho millones seiscientos cuarenta y un mil setecientos veintiocho), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 38.641.728 (guaraníes treinta y ocho millones seiscientos cuarenta y un mil setecientos veintiocho), IVA incluido.
Costo estimado de un terreno (2802,00 m2): ₲ 338.800.000 (guaraníes trescientos cincuenta y seis millones trescientos once mil ciento sesenta y cuatro), IVA incluido.

Tiempo de amortización: Ciento cinco (105) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locador: Marcos Lezcano Ruiz Díaz.
Cédula de Identidad N°: 1.139.379
Cta. Cte. Catastral Nº: 22-0057-13.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 3.600.800 (guaraníes tres millones seiscientos mil ochocientos), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 43.209.600 (guaraníes cuarenta y tres millones doscientos nueve mil seiscientos), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 43.209.600 (guaraníes cuarenta y tres millones doscientos nueve mil seiscientos), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (280,00 m2), más terreno: ₲ 717.971.560 (guaraníes setecientos diecisiete millones novecientos setenta y un mil quinientos sesenta), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento noventa y nueve (199) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

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

Locadora: Vilma Lucía Reicher Parodi.
Cédula de Identidad N°: 417.621
Cta. Cte. Catastral Nº: 12-0367-66.
Costo Mensual del Arrendamiento: ₲ 11.446.943 (guaraníes once millones cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos cuarenta y tres), IVA incluido.
Periodo de Renovación del Arrendamiento: Desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021.
Costo Año 2021: ₲ 137.363.316 (guaraníes ciento treinta y siete millones trescientos sesenta y tres mil trescientos dieciséis), IVA incluido.
Costo total de la locación: ₲ 137.363.316 (guaraníes ciento treinta y siete millones trescientos sesenta y tres mil trescientos dieciséis), IVA incluido.
Costo estimado de construcción de un edificio tipo para la Institución (414,00 m2), más terreno: ₲ 1.857.821.378 (guaraníes un mil ochocientos cincuenta y siete millones ochocientos veintiún mil trescientos setenta y ocho), IVA incluido.
Tiempo de amortización: Ciento sesenta y dos (162) meses, aproximadamente en caso de construcción del local con las características requeridas.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 426/2020

Asunción, 15 de diciembre de 2020

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