Nota CGR/DOC Nº 21

Asunción, 26 de octubre de 2017.
Ref.: Contestación Nota DNCP/DNC N° 26953/2017.

Señor
SANTIAGO JURE DOMANICZKY, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)

Me dirijo a usted con relación a la nota de referencia, a través de la cual se dirige a esta Unidad Operativa de Contrataciones (UOC), a fin de informar que han surgido observaciones al llamado con ID N° 329.311 – "Adquisición de Inmueble".

Con relación al punto 2 que dice: *"Remitir la carta de aceptación suscripta por el/los propietarios.*

En ese sentido, la Sra. Juana Martínez, propietaria del inmueble con Cta. Cte.Ctral N° 14-190-59, ha presentado su Carta Oferta en fecha 23 de mayo de 2017, por G. 2.321.388.864 (Guaraníes dos mil trescientos veintiún millones trescientos ochenta y ocho mil ochocientos sesenta y cuatro).

Que, la Sra. Juana Martínez, otorga un Poder Especial al Sr. Ignacio Antonio Vázquez Martínez, para que en su nombre y representación realice los tramites y oferte en venta el inmueble de su propiedad, con todo lo edificado, clavado y plantado, situado en el Distrito de la Recoleta, con CCC N° 14-190-59.

Que, en atención a lo dispuesto en el Anexo A al Decreto N° 6715/17, se ha librado Nota CGR N° 2086, a la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), a fin de solicitar la Tasación oficial e informe de tasación del citado inmueble. La misma fue respondida por Nota SNVH/NSG0797-17, con el resultado de la Tasación, cuyo resultado es de G. 1.575.817.410. (Guaraníes un mil quinientos setenta y cinco millones ochocientos diecisiete mil cuatrocientos diez)
Que, por Nota de fecha 07 de agosto de 2017, el Sr. Ignacio Antonio Vázquez Martínez, informa que habiendo tomado conocimiento de la tasación realizada por la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), ha decidido reajustar su oferta de venta en G. 2.000.000.000.-(Guaraníes dos mil millones)

Que, antes de tomar la decisión de ampliación de las oficinas, fue importante definir los beneficios que se lograría con el aumento de espacio, como: una mayor optimización del espacio, una mejor distribución, aumentar el área útil de oficinas, inclusive implementar una nueva forma de trabajo (incorporación de nuevas tecnologías, nuevo proceso para aumentar la productividad de la institución, etc.).

Que, la **conveniencia** de la "inversión" debe ser encarada con una visión a futuro, para lo cual se realizaron las verificaciones correspondientes, a fin de evaluar la factibilidad de la adquisición del mencionado inmueble, con relación al precio del mismo, resultando lo siguiente:

- Por ser contigua a las instalaciones principales de la CGR, presenta ventajas comparativas, al poder adaptar, de manera natural y eficiente su ampliación, tanto de los espacios físicos como de comodidad, recursos y de confort que hoy día ya disfruta el complejo edilicio, como también en cuanto a la reducción del costo, por ejemplo en todo lo relacionado a las instalaciones de: red informática, internet, telefonía, eléctrica, sanitaria, etc;
- Ampliación edilicia, con aproximadamente 1.000 m2 de superficie útil para oficinas, en los tres niveles más planta baja; lo cual representa un incremento 22% de espacio útil.

- Ampliación del sector de estacionamiento en sub-suelo y en la planta baja; (en la consideración del avaluó practicado al lote individual, estas circunstancias no pudieron ser evaluados ni valorados económicamente, pues solo en el caso de la anexión del lote al conjunto adquiere estas ventajas, al ser contemplado como una unidad, adherida al complejo, por las dimensiones de la propiedad ofertada)
- Las anteriores condiciones permitirá expandir la población interna al albergar aproximadamente a nuevos 300 funcionarios, generando con ello el incremento del 30% de la capacidad edilicia por disposición y concentración de pasillos e instalaciones técnicas como del tránsito interno y funcionalidad.
- El costo referente a la construcción, en el escenario y ámbitos planteados, desembocara en la reducción de hasta un 25% de los costos requeridos, teniendo en cuenta que será una ampliación de lo existente, en cuanto a: instalación eléctrica, señales débiles, instalación sanitaria, como de toda la logística de los espacios servidos y su mantenimiento y operación.
- La optimización del espacio, como de su inteligente uso, gozo y disfrute de las instalaciones así dispuestas, precipitará en la actualización de las instalaciones, adaptar la construcción a las necesidades actuales invirtiendo relativamente mucho menos dinero y menor plazo de tiempo en su ejecución.
- Y lo más importante, con estas medidas y local propuesto; no afectara el normal desarrollo de actividades institucionales, ni distraerá recursos o mayores costos por necesidad del desarraigo temporal en tiempo de ejecución de obras, al tener que alquilar otros inmuebles y trasladar muebles, equipos, funcionarios y toda la operatividad mientras dure la ejecución de obras, incidiendo directamente en la plataforma económica de la inversión propuesta.
- Al constituir un solo complejo (espacios nexados) otorga la unidad de imagen que garantiza la complementación interna y externa de su uso y servicios a la comunidad. Asimismo, permitirá diseñar el espacio para un uso específico con una inversión y un plazo menor que la de una construcción nueva.

En el ámbito de actuación que venimos a exponer, tenemos la suficiente convicción que, de la manera propuesta en esta oportunidad, la adquisición individualizada y valorada viabiliza una inversión física eficiente y económica mediante un ahorro del orden del 30% mediante las ventajas comparativas descritas.

En cuanto a las demás observaciones emitidas por la DNCP fueron debidamente atendidas y modificada la respectiva carta de invitación, por lo que se solicita continuar con el proceso correspondiente a la publicación del llamado.

Hago propicia la ocasión para saludar a usted muy atentamente.

SR. JORGE MORINIGO SOSA
Director
Dirección Operativa de Contrataciones