INTERNO CE Nº 04/2023

A : **ING. CARLOS DECOUD FERNANDEZ – Presidente**

DE : **COMITE DE EVALUACIÓN – Contratación Directa N° 02/23 con ID N° 428496 para el SERVICIO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES**

OBJETO : **Elevar informe de evaluación de ofertas**

FECHA : **Asunción, 05/07/2023**

Señor Presidente:

En cumplimiento a lo establecido en el Art. 27° de la Ley N° 2051/03, elevamos a la Máxima Autoridad de la Institución el Informe resultante del análisis de las ofertas presentadas en el marco de la Contratación Directa N° 02/23 con ID N° 428496 para el SERVICIO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES.

Señalamos que el Comité de Evaluación de Ofertas ha sido constituido por Interno DADM 32/2023 del 27/06/2023 indicándose que el mismo estará conformado por:

Integrantes	Área
CP Nidia Gonzalez	Departamento Administrativo
CP Maria Luz Viera	Departamento Financiero
Abog. Rubén Delgado	Asesoria Legal

De conformidad a lo establecido en el Decreto reglamentario vigente, pasamos a expresar cuanto sigue:

1. ACTA DE APERTURA DE OFERTAS:

1.1. Antecedentes: En la primera fecha fijada para apertura de ofertas (16/06/2023) fue recibido 1 (un) sobre, correspondiente a la firma Gonzalez Propiedades Constructora Inmobiliaria del Arq. Carlos Gonzalez. El sobre presentado fue devuelto sin abrir al representante de la firma presentes en el Acto de Apertura.

Consecuentemente, fue establecida una nueva fecha tope de presentación y apertura de sobres, en base a lo dispuesto en el Decreto N°2992/19 de la Ley N°2051/03: Art. 78.- *" De no contarse en el acto público de apertura con la cantidad mínima de tres (3) ofertas, la Convocante podrá en el mismo acto disponer la prórroga de la fecha tope de presentación de ofertas". Concordante con lo establecido en el Art. 30 de la Res. DNCP 5695/19: Cantidad mínima de oferentes. En las Contrataciones Directas en las cuales no se contare con un mínimo de tres oferentes en el acto público de apertura de ofertas, la autoridad competente del Organismo, Entidad o Municipalidad, bajo su exclusiva responsabilidad podrá disponer si lo considera pertinente, la prórroga del tiempo límite para presentar ofertas o en su caso, la evaluación de las que se hubieren presentado, sin necesidad de contar con el mínimo de oferentes indicado, de conformidad a lo dispuesto en el inc. "c" del art. 34 de la Ley N° 2051/03, siempre que éste último esté debidamente justificado.*

En la fecha fijada para prórroga (22/06/2023) fueron recibidas 2 (dos) ofertas.

Atendiendo lo dispuesto en el Art. 30 de la Res. DNCP 5695/19 y, de conformidad lo dispuesto en los artículos 26 y 28 de la Ley N° 2051/03, sus modificaciones y reglamentaciones, se procedió a la apertura de los sobres recibidos, dejándose constancia de que serán aseguradas al Estado Paraguayo las mejores condiciones de contratación

Conforme se desprende del Acta de Apertura de fecha **22/06/2023**, se ha procedido a la apertura de las ofertas:

Nº	RUC	FIRMA OFERENTE	Correo Electrónico
1	80022272-5	ESTUDIO JARITON SA	comercial@estudiojaritonsa.com.py
2	650951-7	Gonzalez Propiedades Constructora Inmobiliaria - CARLOS RAMÓN GONZÁLEZ CABALLERO	gpconstructora_inmobiliaria@hotmail.com

1.2. Observaciones realizadas en el acto de apertura de ofertas: Ninguna

2. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS DE CARÁCTER SUSTANCIAL:

2.1. Posteriormente, se ha procedido a la verificación del cumplimiento de cada oferta respecto al cumplimiento de las documentaciones básicas de carácter sustancial. En los casos que así lo requirieron, se verificó en las constancias de SIPE incluidas en la oferta, las documentaciones presentadas.

Oferente	CONSTANCIAS
ESTUDIO JARITON SA	No presenta
CARLOS RAMÓN GONZÁLEZ CABALLERO	No presenta

2.2. Tabla de verificación de documentaciones sustanciales:

DOCUMENTOS SUSTANCIALES SOLICITADOS:	ESTUDIO JARITON SA	GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA -Carlos Ramón González Caballero
a. **Formulario de Oferta y Lista de Precios**	CUMPLE	CUMPLE
b. **Garantía de Mantenimiento de Oferta**	CUMPLE	CUMPLE
Documentos legales. Personas físicas		
• Fotocopia simple de la Cédula de Identidad del firmante de la oferta	No aplica	CUMPLE
• Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes - RUC.	No aplica	CUMPLE
• En el caso que suscriba la oferta otra persona en su representación, deberá acompañar una fotocopia simple de su cédula de identidad y una fotocopia simple del poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo en los actos de la licitación. No es necesario que el poder esté inscripto en el Registro de Poderes	No aplica	No aplica
Documentos legales. Personas jurídicas		
• Fotocopia simple de los documentos que acrediten la existencia legal de la persona jurídica tales como la Escritura Pública de Constitución y protocolización de los Estatutos Sociales. Los estatutos deberán estar inscriptos en la Sección Personas Jurídicas de la Dirección de Registros Públicos.	CUMPLE	No aplica
• Fotocopia simple de los documentos que acrediten las facultades del firmante de la oferta para comprometer al oferente. Estos documentos pueden consistir en: un poder suficiente otorgado por Escritura Pública (no es necesario que esté inscripto en el Registro de Poderes); o los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas.	CUMPLE	No aplica

Se verifica que las firmas cumplen con las condiciones sustanciales requeridas, por lo que se procede a realizar las evaluaciones subsiguientes.

3. TABLA COMPARATIVA DE PRECIOS DE LAS OFERTAS AJUSTADA POR ERRORES ARITMÉTICOS:

3.1. De conformidad a la disposición contenida en las reglamentaciones vigentes, se ha procedido a la verificación de las planillas presentadas por las firmas oferentes.

3.2. Se verifica que no presentan errores aritméticos, por tanto no se realizan correcciones.

3.3. Margen de preferencia para servicios de origen nacional: Ninguna de las firmas participantes presenta Certificado de Origen Nacional, verificado además en el portal oficial indicado por el Ministerio de Industria y Comercio (MIC).

3.4. Análisis de precios ofertados: Se aplica lo establecido en el Numeral 3) de la Sección Requisitos de Calificación y Criterios de Evaluación del PBC y en base al Art. 4° de la Resolución DNCP N°1890/20, que expresa:
Durante la evaluación de ofertas, luego de haber realizado la corrección de errores aritméticos y de ordenar las ofertas presentadas de menor a mayor, el Comité de Evaluación procederá a solicitar a los oferentes una explicación detallada de la composición del precio ofertado de cada ítem, rubro o partida adjudicable, conforme al siguiente parámetro:

a. *En contrataciones en general: cuando la diferencia entre el precio ofertado y el precio referencial* ***sea superior al 25% para ofertas por debajo del precio referencial y del 15% para ofertas que se encuentren por encima del referencial*** *establecido por la convocante y difundido con el llamado a contratación.*

Tabla de precios ofertados y comparación con precios referenciales:

Ítem	Descripción del Servicio	Cant	Referencial	ESTUDIO JARITON SA		GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA -Carlos Ramón González Caballero	
				Monto Oferta	% Diferencia	Monto Oferta	% Diferencia
1	Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias - Honorarios profesionales por Alquileres (Porcentaje sobre cada inmueble)	1	**8%**	9,46	18,25%	6	-25,00%
2	Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias - Honorarios profesionales por Ventas (Porcentaje sobre cada inmueble)	1	**4%**	5,5	37,50%	3	-25,00%
	TOTALES		**12**	**14,96**	24,67%	**9**	-25,00%

La oferta más baja corresponde a la firma GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA - Carlos Ramón González Caballero.

Se verifica que los valores ofertados en ambos ítems se encuentran por debajo del precio referencial de la convocante, pero dentro del rango previsto por la normativa (Art. 4° de la Resolución DNCP N°1890/20), por tanto no se considera pertinente realizar consulta alguna.

Se prosigue por tanto, con la verificación de otros requisitos previstos en el Pliego de Bases, sobre la oferta evaluada como más económica, conforme al Art. 63 del Decreto 2992/19.

4. VERIFICACIÓN DE OTROS REQUISITOS DOCUMENTALES SOLICITADOS

Documentos solicitados	Verificación GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA -Carlos Ramón González Caballero	Observación
1. Certificado de Cumplimiento con la Seguridad Social.	Presenta constancia vigente a la fecha de apertura	CUMPLE
2. Certificado de Producto y Empleo Nacional, emitido por el MIC, en caso de contar.	No cuenta con el certificado	No aplica
3. Declaración Jurada de Declaración de Miembros, de conformidad con el formulario estándar Sección Formularios.	Presenta formulario correspondiente	CUMPLE
4. Certificado de cumplimiento tributario.	Presenta certificado vigente a la fecha de apertura	CUMPLE
5. Patente comercial del municipio en donde esté asentado el establecimiento principal del oferente	Presenta documento de pago de patente vigente a la fecha de apertura	CUMPLE

5. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD LEGAL:

Análisis realizado	Verificación GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA - Carlos Ramón González Caballero
Se verificará que el oferente haya proporcionado el formulario de ofertas que incluye la declaratoria debidamente firmada.	CUMPLE
Se verificará los registros del personal de la convocante para detectar si el oferente o sus representantes, se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso a) del artículo 40 de la Ley Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021.	VERIFICADO (Ver tabla sgte)
Se verificará por los medios disponibles, si el oferente y los demás sujetos individualizados en las prohibiciones o limitaciones contenidas en los incisos a) y b), m) y n) del artículo 40 de la Ley Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021, aparecen en la base de datos del SINARH o de la Secretaría de la Función Pública.	VERIFICADO (Ver tabla sgte)
Se verificará que el oferente haya proporcionado el formulario de Declaración de Miembros, de conformidad a estándar debidamente firmado en su oferta y cotejará los datos con las personas físicas inhabilitadas que constan en el registro de "Sanciones a Proveedores" del SICP a fin de detectar si directores, gerentes, socios gerentes, quienes ejerzan la administración, accionistas, cuotapartistas o propietarios se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso m) y n) del artículo 40 de la Ley Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021.	CUMPLE

Tabla de verificación:

Verificación SINARH: *Se verifican las Constancias de Ser o No Funcionario Público y los datos correspondientes al SINARH a través de la plataforma https://www.paraguay.gov.py/documentos desarrollado por el MITIC, cuyos datos provienen de la Secretaría de la Función Pública (SFP) a través del Sistema de Intercambio de Información (SII), que responden a la consulta en la base de datos del Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH) y a las nóminas de Altas y Bajas remitidas a la SFP y al Ministerio de Hacienda por los OEE.*

Verificación SICP: *Se verifica el registro de "Sanciones a Proveedores" del SICP a través de la plataforma https://www.contrataciones.gov.py/buscador/sanciones.html.*

Representantes/Titulares de la firma	CI N°	Verificación SINARH	Verificación SICP
Carlos Ramón González Caballero	650.951	No aparece como funcionario activo en la base de datos del SINARH a la fecha de realización del informe.	No aparece en el registro de Sanciones a Proveedores del SICP a la fecha de realización del informe.

6. VERIFICACIÓN REQUISITOS DE CALIFICACION Y CRITERIOS DE EVALUACION

6.1 Capacidad Financiera

Tipo de contribuyente:

A) Contribuyente de IRACIS/IRE RG.

Documentos requeridos en el PBC	Observación
Fotocopias simples de Balances Generales y Cuadro de Estado de Resultados de los dos (3) ejercicios cerrados (2019, 2020 y 2021) para contribuyentes de IRACIS/IRE RG. En reemplazo se podrá presentar constancia del SIPE, el documento deberá estar en estado activo. Obs.: La Convocante verificará el SIPE, a fin de obtener los Balances de los respectivos años, aunque figure como vencido, siempre que no esté como en estado erróneo.	Presenta

Con el objetivo de calificar la situación financiera del oferente, se considera los siguientes índices:

Requisitos	Verificación GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA -Carlos Ramón González Caballero	Observación
Ratio de Liquidez: activo corriente / pasivo corriente: Deberá ser igual o mayor que 1, en promedio, en los años indicados.	**Promedio: 30,10** (Se adjunta verificación en Anexo 1)	CUMPLE
Endeudamiento: pasivo total / activo total: No deberá ser mayor a 0,80 en promedio, en los años indicados.	**Promedio: 0,03** (Se adjunta verificación en Anexo 1)	CUMPLE
Rentabilidad: Porcentaje de utilidad después de impuestos o pérdida con respecto al Capital. El promedio en los años indicados, no deberá ser negativo.	**Promedio: 6,78** (Se adjunta verificación en Anexo 1)	CUMPLE

6.2 Experiencia Requerida

Documentos requeridos en el PBC	Observación
Copia de Contratos, Facturas, Ordenes de compra o servicio, u otros documentos que avalen la experiencia requerida.	Presenta

EQUISITO	Verificación GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA -Carlos Ramón González Caballero	Observación
Demostrar experiencia en el rubro de administración de propiedades inmobiliarias, con la presentacion de al menos 3 (tres) documentaciones tales como Contratos, Facturas, Órdenes de compra o servicio, que en sumatoria de total de montos ascienda al menos al 50% del monto máximo estipulado para la presente contratación, y que hayan sido formalizados dentro de los últimos 5 años (2018-2022). No se requiere la presentación de un documento por cada año.	50% del monto máximo del llamado = **60.000.000.-** Se verifica, entre otras, la presentación de las sgtes documentaciones: Año 2018: Contrato 21/18 Caja Jub ANDE – Gs. 66.000.000 Año 2021: Factura 001-001-0002109 – Gs. 390.000.- Año 2021: Factura 001-001-0002110 – Gs 953.334.- Año 2022: Factura 001-001-0002307 – Gs 893.440.- **Total verificado: Gs. 68.236.774.-**	**CUMPLE**

7. CONCLUSIÓN/ RECOMENDACIÓN:

Se verifica, conforme a las evaluaciones realizadas que la firma **GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA de Carlos Ramón González Caballero** CUMPLE con todos los requisitos de CAPACIDAD LEGAL, FINANCIERA, Y DE EXPERIENCIA.

En base a los datos expuestos, se recomienda la adjudicación de la Contratación Directa N° 02/23 con ID N° 428496 para el SERVICIO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES a la firma **GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA de Carlos Ramón González Caballero** por Contrato Abierto, hasta un monto máximo de Gs. 120.000.000. (Guaraníes ciento veinte millones) y un monto mínimo de Gs. 60.000.000 (Guaraníes sesenta millones), y por el plazo de 36 (treinta y seis) meses.

La sugerencia de adjudicación se realiza atendiendo a la salvedad prevista en el Art. 34 inc. "c" de la Ley Nº 2051/03, haciéndose la Máxima Autoridad responsable de la Adjudicación, por no contar con el mínimo de 3 ofertas, asegurando al Estado Paraguayo las mejores condiciones de contratación

Salvo mejor parecer, atentamente,

Abog. Rubén Delgado
Asesoría Legal

CP María Luz Viera
Departamento Financiero

CP Nidia Gonzalez
Departamento Administrativo

ANEXO I - VERIFICACION DE RATIOS FINANCIEROS

Con el objetivo de calificar la situación financiera actual del oferente, se considerarán los siguientes índices, correspondientes a los años 2019, 2020 y 2021:

Ratio de Liquidez: activo corriente / pasivo corriente. Deberá ser igual o mayor que 1, en promedio, en los años indicados.

Endeudamiento: pasivo total / activo total. No deberá ser mayor a 0,80 en promedio, en los años indicados.

Rentabilidad: Porcentaje de utilidad después de impuestos o pérdida con respecto al Capital. El promedio en los años indicados, no deberá ser negativo.

GONZALEZ PROPIEDADES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA

LIQUIDEZ:	2.019	2.020	2.021	Promedio
Activo Corriente	362.312.938	378.119.588	203.931.682	**30,10**
Pasivo Corriente	7.128.180	26.579.162	8.073.196	
Coefic. de Liquidez	**50,83**	**14,23**	**25,26**	

ENDEUDAMIENTO	2.019	2.020	2.021	Promedio
Pasivo Total	7.128.180	26.579.162	8.073.196	**0,03**
Activo Total	529.334.004	532.875.157	520.785.802	
Coefic. de Endeudamiento	**0,01**	**0,05**	**0,02**	

RENTABILIDAD	2.019	2.020	2.021	Promedio
Utilidad despues de impuestos	64.103.622	31.178.355	6.416.611	**6,78**
Capital	5.000.000	5.000.000	5.000.000	
Relacion %	**12,82**	**623,57%**	**128,33%**	