

CEO N° 11/2025

Asunción, 17 de junio de 2025.

SEÑORES
GERENCIA DEPARTAMENTAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES:

REF.: LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL BNF LPN N° 18/2025 “LOCACIÓN DE EDIFICIO CORPORATIVO EN EL BARRIO VILLA MORRA” - ID N° 461472.

Nos dirigimos a Ustedes, en atención a su memorándum de fecha 6 de junio de 2025, por el cual remitieron los antecedentes de la **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL BNF LPN N° 18/2025 “LOCACIÓN DE EDIFICIO CORPORATIVO EN EL BARRIO VILLA MORRA” - ID N° 461472**, con el objeto de presentar el informe del Comité de Evaluación de Ofertas sobre el resultado del análisis de la oferta presentada en cumplimiento a lo establecido en el Art. 54° de la Ley N° 7021/22.

El Comité de Evaluación de Ofertas ha sido constituido por Resolución N° 4 Acta 35 de fecha 29/05/2025 del Directorio del Banco Nacional de Fomento.

Por Resolución N° 5 Acta 8 de fecha 10 de febrero de 2025 el Directorio del BNF aprobó el Programa Anual de Contrataciones (PAC-PRIORITARIO) – Ejercicio Fiscal 2025 del Banco Nacional de Fomento, en el cual se incluyó la convocatoria de referencia. Por Resolución N° 2 Acta 19 de fecha 24 de marzo de 2025, el Directorio del BNF resolvió aprobar el Pliego de Bases y Condiciones para el presente llamado.

De conformidad a lo establecido en el Art. 82° del Decreto N° 2264/2024 pasamos a exponer el resultado del análisis realizado:

- ACTA DE ENTREGA DE DOCUMENTACIONES Y APERTURA DE SOBRES DE OFERTAS ELECTRÓNICAS**

Conforme se desprende del Acta de apertura de sobre de oferta de fecha 6 de junio de 2025, se procedió a la apertura de la oferta presentada por **WALID ALI AMIRI**, con el siguiente resultado:

N°	OFERENTE	PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO) G.
1	WALID ALI AMIRI	5.118.000.000

- VERIFICACIÓN CUANTITATIVA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS CONFORME AL ACTA DE APERTURA DE OFERTA ELECTRÓNICA:**

La Gerencia Departamental Operativa de Contrataciones procedió a la verificación preliminar y cuantitativa de la documentación contenida en la oferta presentada, de conformidad a lo establecido en el Artículo 50° de la Ley N° 7021/22 y el Artículo 71° del Decreto N° 2264/2024, con el siguiente resultado:

Oferente	Formulario de Oferta debidamente Firmado	Documento que acredita la identidad y la representación del firmante de la oferta	Declaración Jurada del Artículo 40	Garantía de Mantenimiento de Oferta
WALID ALI AMIRI	SI	SI	SI	Moneda de la Oferta: Guaraníes. Monto total de la Oferta: 5.118.000.000.- Tipo de Garantía: POLIZA DE SEGURO. Empresa Aseguradora: La Paraguaya S.A. de Seguros. Monto Total Asegurado Gs 255.900.000.- Vigencia de Póliza: de 6/06/2025 a 4/10/2025, 120 días.

- OBSERVACIONES REALIZADAS EN EL ACTO DE APERTURA DE SOBRE DE LA OFERTA:** Ninguna.

• **VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CARÁCTER SUSTANCIAL:**

Posteriormente, se procedió a la verificación de la oferta de **WALID ALI AMIRI**, respecto al cumplimiento de las documentaciones básicas de carácter sustancial, de conformidad a lo establecido en el Artículo 79° del Decreto N° 2264/2024, observándose lo siguiente:

OFERENTE	WALID ALI AMIRI
Documentos	
Formulario de Oferta [El formulario de oferta y lista de precios, generados electrónicamente a través del SICP, deben ser completados y firmados por el oferente. En caso de que se emplee el módulo de oferta electrónica se considerará que el listado de ítems forma parte del formulario de oferta electrónica, y deberá sujetarse en todo lo demás a la reglamentación vigente.]	Cumple
Garantía de Mantenimiento de Oferta La garantía de mantenimiento de oferta debe ser extendida, bajo la forma establecida en el SICP.	Cumple
Oferentes Personas Física. i. Fotocopia simple de la Cédula de Identidad del firmante de la oferta. ii. Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes – RUC iii. 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.	Cumple
Requisitos de Calificación Legal. Los oferentes deberán declarar que no se encuentran comprendidos en las limitaciones o prohibiciones para contratar con el Estado, según lo establecido en el artículo 21 de la Ley N° 7021/22 en concordancia con el Artículo 19 de su Decreto Reglamentario. Esta declaración forma parte del formulario de oferta en los casos que el procedimiento de contratación sea convencional y formulario de Oferta electrónica en el caso que se utilice el módulo de oferta electrónica. Serán desechadas las ofertas de los oferentes que se encuentren comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para presentar propuesta y contratar con el Estado, a la hora y fecha límite de presentación de ofertas o a la fecha de firma del contrato. A los efectos de la verificación de la existencia de prohibiciones o limitaciones contenidas en el artículo 21 de la Ley N° 7021/22, el comité de evaluación realizará el siguiente análisis: 1. Verificará que el oferente haya proporcionado el formulario de ofertas, la declaración jurada de no estar comprendido en las prohibiciones y limitaciones para presentar propuesta y contratar, y además las constancias de registro de estructura jurídica y de beneficiarios finales. 2. Verificará los registros del personal de la convocante para detectar si el oferente o sus representantes, se hallan comprendidos en el artículo 21 de la Ley N° 7021/22. 3. Verificará por los medios disponibles, si el oferente y los demás sujetos individualizados en las prohibiciones o limitaciones contenidas en los incisos, aparecen en la base de datos del SINARH del VICE MINISTERIO DE CAPITAL HUMANO Y GESTION ORGANIZACIONAL. 4. Si se constata que alguno de las personas mencionadas en el párrafo anterior figura en la base de datos del SINARH del VICE MINISTERIO DE CAPITAL HUMANO Y GESTION ORGANIZACIONAL, el comité analizará acabadamente si tal situación le impedirá ejecutar el contrato, exponiendo los motivos para aceptar o rechazar la oferta, según sea el caso. 5. Verificará que el oferente haya proporcionado el formulario de Declaración de Personas, debidamente firmado, conforme a los estándares establecidos, y cotejará los datos con las personas físicas inhabilitadas que constan en el registro de " Sanciones a Proveedores " del SICP. Con el objeto de verificar si los directores, gerentes, socios gerentes, quienes ejerzan la administración, accionistas, cuotapartistas o propietarios se encuentren dentro de los criterios contemplados en los incisos g), h), i), y j) de la Ley 7021/22. 6. El comité podrá recurrir a fuentes públicas o privadas de información, para verificar los datos proporcionados por el oferente y las obrantes en el registro de inhabilitados de la DNCP. 7. Si el Comité confirma que el oferente o sus integrantes poseen impedimentos en virtud a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N° 7021/22, la oferta será rechazada y se remitirán los antecedentes a la DNCP para los fines pertinentes.	Cumple

• **SINARH:**

Según consultas realizadas a la Gerencia de Área Talento Humano – Gerencia Departamental de Administración del Personal en la base de datos del SINARH sobre si los oferentes o sus representantes legales son funcionarios públicos o no, se informa cuanto sigue:

OFERENTE NOMBRE Y APELLIDO DEL REPRESENTANTE	RUC C.I. N°	REGISTRO EN EL SINARH COMO FUNCIONARIO PÚBLICO
WALID ALI AMIRI	1749067	No registra datos
KHALID ALI OUMEIRI	974225	No registra datos

• **VERIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE INHABILITADOS:**

De la verificación realizada en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas de la DNCP en fecha 17 de junio de 2025, se constató que el oferente ni su representante no se hallan en el Registro de Inhabilitados.

• **TABLA COMPARATIVA DE PRECIOS DE LA OFERTA:**

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 75° del Decreto N° 2264/2024, se procedió a la verificación de la lista de precios presentada por **WALID ALI AMIRI** resultando que no presentó errores aritméticos, por lo que el cuadro comparativo de ofertas es como sigue:

Ítem	Código Catálogo	Descripción	Atributos	Cantidad	Monto	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total
1	80131502-006	Locación de Edificio Corporativo en el Barrio Villa Morra	unidad de medida: Mes presentación: UNIDAD	30	-	158.000.000	4.740.000.000
2	80161504-998	Garantías de alquiler	unidad de medida: Unidad presentación: UNIDAD	1	-	158.000.000	158.000.000
3	80161504-002	Expensas	unidad de medida: Unidad presentación: UNIDAD	1	-	220.000.000	220.000.000

• **ANÁLISIS DEL PRECIO OFERTADO:**

Se procedió a comparar la lista de precios presentada por **WALID ALI AMIRI** con los precios referenciales de la convocante conforme a la Resolución DNCP N° 454/2024, cuyo resultado se detalla en el siguiente cuadro:

Ítem	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Cantidad	PRECIO REFERENCIAL BNF		WALID ALI AMIRI		%
				Precio unitario (IVA incluido) Gs.	Precio total (IVA incluido) Gs.	Precio unitario (IVA incluido) Gs.	Precio total (IVA incluido) Gs.	
1	Locación de Edificio Corporativo en el Barrio Villa Morra	Mes	30	147.363.194	4.420.895.820	158.000.000	4.740.000.000	7%
2	Garantías de alquiler	Unidad	1	156.977.431	156.977.431	158.000.000	158.000.000	1%
3	Expensas	Unidad	1	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000	0%

Conforme al cuadro se observa que la oferta presentada por **WALID ALI AMIRI**, se halla dentro de los parámetros establecidos por la Resolución DNCP N° 454/2024.

• **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA:**

La disponibilidad presupuestaria para el presente llamado se halla contemplada en el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 330 de fecha 31/03/2025. Teniendo en cuenta que el llamado es Plurianual, la validez de la presente Licitación está sujeta a la aprobación presupuestaria de los ejercicios fiscales correspondientes, de acuerdo a lo previsto en los Artículos 43 y 44 de la Ley N° 7021/22.

• **APLICACIÓN DEL MARGEN DE PREFERENCIA:**

- **Margen de Preferencia Nacional:** No aplica, teniendo en cuenta que **WALID ALI AMIRI**, es el único oferente en evaluación.

Por tanto, según se desprende la **Tabla comparativa de precios** la oferta que corresponde evaluar es la de **WALID ALI AMIRI**, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 75° del Decreto N° 2264/2024, por lo que, se procedió a verificar el cumplimiento con los demás requisitos de la convocatoria, observándose en ese sentido cuanto sigue:

• **VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS EN EL PBC:**

Se procedió a la verificación de los demás documentos de la licitación requeridos en el PBC, constatándose lo siguiente:

OFERENTE	WALID ALI AMIRI
Documentos legales para Oferentes individuales que sean Personas Jurídicas.	Cumple/No Cumple
Certificado de Cumplimiento con la Seguridad Social	Cumple Fs. 4
Certificado de Producto y Empleo Nacional, emitido por el MIC, en caso de contar.	No aplica
Certificado de Cumplimiento Tributario.	Cumple Fs. 3
Patente Comercial del municipio en donde esté asentado el establecimiento principal del oferente.	Cumple Fs. 5
Declaración Jurada de "Declaración de Personas", de conformidad con el formulario estándar - Sección Formularios.	Cumple Fs. 6-7

• **VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA:**

De conformidad a lo establecido en la Sección Requisitos de Participación y Criterios de Evaluación, se procedió al análisis de la capacidad financiera de **WALID ALI AMIRI**, constatándose cuanto sigue:

1. PARÁMETROS CONSIDERADOS PARA ANÁLISIS DE BALANCES:

Para contribuyentes de exclusivamente IVA GENERAL:

EFICIENCIA (Ingreso / Egreso)
Deberá ser igual o mayor que 1, en promedio, en los años (2021, 2022 y 2023)

2. RESULTADOS DEL ANÁLISIS

WALID ALI AMIRI

RATIO FINANCIERO	2021	2022	2023	PROMEDIO de los tres ejercicios
EFICIENCIA	1,27	1,13	1,72	1,37

3. OBSERVACIONES

Para el análisis de la capacidad financiera del oferente, se lo consideró como "contribuyente de exclusivamente IVA General", debido a que; si bien es también contribuyente IRP- RGC, el PBC no considera como evaluar a contribuyentes del Impuesto a la Renta Personal – Rentas y Ganancias de Capital.

El resultado del análisis de la capacidad financiera es como sigue:

Índice de Eficiencia: El oferente **cumple** con el criterio requerido.

Nota: El análisis de los Balances fue realizado por la Gerencia de Área de Administración y Finanzas – Gerencia Departamental de Finanzas – División Programación y Estudios Financieros, según nota G.A.A.F. N° 199/2025 del 17 de junio de 2025.

• **VERIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA Y CAPACIDAD TÉCNICA:**

De conformidad a lo establecido en la Sección Requisitos de Participación y Criterios de Evaluación, se procedió a analizar la experiencia y capacidad técnica presentada por el oferente, constatándose el siguiente análisis:

OFERENTE: WALID ALI AMIRI	Cumple /No cumple
EXPERIENCIA REQUERIDA	
Con el objetivo de calificar la experiencia del oferente, se considerarán los siguientes índices: No aplica. JUSTIFICACIÓN: Al ser un proceso de locación de inmuebles, no se requiere establecer rangos de porcentajes del monto ofertado, por la naturaleza de la convocatoria.	No aplica
CAPACIDAD TÉCNICA	
El oferente deberá proporcionar evidencia documentada que demuestre su cumplimiento con los siguientes requisitos de capacidad técnica:	
1. El oferente deberá presentar Informe de Condiciones de Dominio.	
Requisitos documentales para evaluar el criterio de capacidad técnica	
1. Informe de Condiciones de Dominio.	Cumple (folios 47-50)
Otros criterios para la evaluación de las ofertas a ser considerados en esta contratación serán:	

a. Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble	Cumple (folios 33-37)
b. Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	Cumple (folio 32)
c. En caso que suscriba la oferta otra persona en representación del titular del inmueble, deberá acompañar una fotocopia simple de su cédula de identidad y del poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo en los actos. No es necesario que el Poder esté inscripto en el Registro de Poderes.	Cumple (folios 9/18-23)
d. Planos aprobados por la Municipalidad correspondiente y cualquier otro documento que certifique que el inmueble se encuentra habilitado para oficinas, acorde a las normas municipales.	Cumple (folios 40-46)
e. Resolución de Aprobación del Sistema de Prevención contra Incendio expedido por la Municipalidad.	Cumple (folios 45-46)
f. Constancia de RUC emitida por la SET.	Cumple (folios 16-17)
g. Patente comercial vigente a la fecha de apertura del municipio en donde esté asentado el establecimiento principal del oferente.	Cumple (folio 32)

- **VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS INDICADAS EN EL PBC:**

El Comité de Evaluación constató que **WALID ALI AMIRI**, se compromete a proveer los servicios conforme a las condiciones requeridas en los documentos de este procedimiento de contratación, según lo declararon bajo juramento en el Formulario de Oferta (inciso O).

- **SOLICITUDES DE ACLARACIÓN DE OFERTAS Y LAS CORRESPONDIENTES RESPUESTAS DE LOS OFERENTES:**

Por correo electrónico de fecha 10 de junio de 2025, se solicitó a **WALID ALI AMIRI** las siguientes documentaciones:

- Balance General y Cuadro de Estado de Resultados de los tres años (2021) para contribuyente de IRACIS/IRE RG.
- IVA General de 36 (treinta y seis) meses (2021), para contribuyentes sólo del IVA General.
- Formulario 106 IRPC, Formulario 501 IRE Simple de los 3 (tres) años (2021) para contribuyentes del IRPC/IRE SIMPLE o IRACIS/IRE SIMPLE.
- Formulario 104 IRP, Formulario 515 IRP-RSP de los 3 (tres) años (2021) para contribuyentes de IRP/IRP-RSP

El oferente remitió lo solicitado en el plazo establecido, cuyo análisis se encuentra en el apartado “**VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA**”.

- **CONSTANCIA DE LA EXCLUSIÓN DE ENCARGADOS DE EVALUACIÓN EN CASO DE EXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES:** No existe conflicto de intereses de los miembros del Comité de Evaluación de Ofertas.
- **CONSTANCIA DE AUSENCIA DE LOS ENCARGADOS DE LA EVALUACIÓN:** OLGA CAROLINA AUADA DE GARDEL - MIEMBRO, se encuentra de permiso por usufructo de vacaciones, conforme Resolución de la Gerencia General N° 1394 de fecha 06 de junio de 2025.
- **REGISTRO DE DISIDENCIA DE CRITERIOS DE LOS ENCARGADOS DE LA EVALUACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS:** No existe disidencia de los miembros del Comité de Evaluación de Ofertas.
- **PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN:**

De la evaluación de las documentaciones legales, técnicas, económicas y de experiencia realizada a la oferta presentada por **WALID ALI AMIRI**, se concluye que el mismo cumple con las exigencias del PBC, por lo tanto, este Comité de Evaluación de Ofertas recomienda adjudicar conforme al siguiente detalle:

➤ OFERENTE: WALID ALI AMIRI

Ítem	Código Catálogo	Descripción	Atributos	Cantidad	Monto	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total	Características
1	80131502-006	Locación de Edificio Corporativo en el Barrio Villa Morra	unidad de medida: Mes presentación: Unidad	30	-	158.000.000	4.740.000.000	localidad: Asunción - Barrio Villa Morra cuenta_corriente_catastral: 1400890800000 dimensiones_metros_cuadrados: 1622 m2
2	80161504-998	Garantías de alquiler	unidad de medida: Unidad presentación: Unidad	1	-	158.000.000	158.000.000	procedencia: N/A
3	80161504-002	Expensas	unidad de medida: Unidad presentación: Unidad	1	-	220.000.000	220.000.000	procedencia: N/A
						Total por Grupo:	5.118.000.000	

• **RECOMENDACIÓN:**

Sobre la base del análisis realizado, expresado precedentemente, y, atendiendo a lo establecido en los Artículos 54°; 55° de la Ley N° 7021/22 “De Suministros y Contrataciones Públicas”, este Comité de Evaluación de Ofertas recomienda adjudicar a **WALID ALI AMIRI** la “**LOCACIÓN DE EDIFICIO CORPORATIVO EN EL BARRIO VILLA MORRA**”, solicitado en la **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL BNF LPN N° 18/2025**, por un monto total de G. 5.118.000.000.- (Guaraníes cinco mil ciento diez y ocho millones), incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A), conforme a la propuesta de adjudicación, por el periodo de 30 meses.

Atentamente,

COMITÉ DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

DAISY DAHIANA DUARTE SACHELARIDI
Miembro

RUBÉN DARÍO CENTURION MÉNDEZ
Miembro

JUAN CARLOS ABDALA ÁVILA
Miembro

SILVIA MARIELA ALCARAZ HEREBIA
Coordinadora

RICARDO ABDON PENAYO ALVARENGA
Secretario