

INFORME DE EVALUACIÓN DE OFERTAS DEL LLAMADO A LICITACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN PARA EL “ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD” – ID N° 467.269

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, en fecha 04 de septiembre del año 2025, siendo las 11:00 horas, en el local de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), sito en Herib Campos Cervera N° 886 c/Aviadores del Chaco, Edificio Australia, 3° Piso, se procede a la evaluación de la oferta presentada en el marco del llamado efectuado para el “**ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD**” realizado mediante el procedimiento de Licitación por Vía de la Excepción.

1. DATOS DE LA CONVOCATORIA Y ANTECEDENTES.

a) Nombre del llamado	: Alquiler de las oficinas para la AFD.
b) N° de PAC	: 467.269
c) Plurianualidad	: Si
d) Modalidad	: Licitación por Vía de la Excepción.
e) Monto de PAC	: ₡ 2.640.000.000.-
f) Sistema de adjudicación	: Por el total.
g) Modalidad de Contrato	: Contrato Cerrado.

Por Resolución AFD N° 04, Acta N° 45 de fecha 23 de julio de 2025, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones del Llamado a Licitación por Vía de la Excepción para el “**ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD**”, con ID N° 467.269, y se autorizó el inicio de los trámites del llamado respectivo.

La integración del Comité de Evaluación de Ofertas – AFD del presente llamado fue realizada de conformidad a lo dispuesto en la Resolución AFD N° 02 del Acta de Directorio N° 36 del 18 de junio de 2025 “*Por la cual se actualiza la conformación del Comité de Evaluación de Ofertas de la AFD de los Procesos Licitatorios realizados en el marco de la Ley N° 7.021/2022*”, según el siguiente detalle:

- **Oswaldo Villalba**, Encargado de Servicios Administrativos, coordinador del Comité;
- **Martín E. Salcedo V.**, Asesor Legal, área legal, y;
- **Noelia Ovelar**, Coordinadora de Evaluación de Ofertas, secretaria del Comité.

2. RESUMEN DEL LLAMADO A LICITACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN PARA EL “ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD”.

En fecha 11 de agosto de 2025 fue publicada la convocatoria para la contratación del “Alquiler de las oficinas para la AFD”, con ID N° 467.269, a través del Sistema de Contrataciones Públicas (SICP).

Cabe mencionar que se ha verificado en el portal del SICP que en el marco del presente llamado no se ha realizado consultas, así como tampoco se han realizado modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones una vez publicado, por lo tanto, no fueron emitidas Adendas a tales efectos.

INFORME N° 025/2025

INFORME DE EVALUACIÓN DE OFERTAS DEL LLAMADO A LICITACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN PARA EL “ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD” – ID N° 467.269

Es así como quedó fijada la fecha de presentación de ofertas por parte de los potenciales oferentes para el día 25 de agosto del año 2025 hasta las 14:00 horas y la apertura de los sobres para el mismo día a las 14:30 horas. En dicha fecha y hora presentó su oferta y las respectivas documentaciones la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, según el siguiente detalle que consta en el Acta de Apertura:

Ítem	Descripción	AUSTRALIA S.R.L.
1	Certificado de cumplimiento con la Seguridad Social.	Presenta
2	Certificado de Producto y Empleo Nacional, emitido por el MIC, en caso de contar.	Presenta
3	Certificado de Cumplimiento Tributario.	Presenta
4	Patente Comercial del municipio en donde esté asentado el establecimiento principal del oferente.	Presenta
5	Declaración Jurada de “Declaración de Personas”, de conformidad con el formulario estándar - Sección Formularios.	Presenta
6	Copia simple de facturas y/o contratos y/u órdenes de compras/servicios.	Presenta
7	Balance General y Cuadro de Estado de Resultados de los años requeridos.	Presenta
8	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	Presenta
9	Fotocopia simple de la declaración de Impuesto a la Renta correspondientes a los ejercicios fiscales requeridos.	Presenta
10	Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes - RUC.	Presenta

RESUMEN DE COTIZACIONES EN GUARANÍES SEGÚN ACTA DE APERTURA

Oferentes	Formulario de Oferta y lista de precios debidamente Firmado	Documento que acredita la existencia del oferente	Documentos que acrediten las facultades del firmante de la oferta	Garantía de Mantenimiento de Oferta
AUSTRALIA S.R.L.	SI	SI	SI	Moneda de la oferta: Guaraníes Monto total de la oferta ₡: 2.442.000.000 Tipo de Garantía: POLIZA DE SEGURO Empresa Aseguradora: La Consolidada S.A. Monto total asegurado ₡: 122.100.000 Vigencia de la Póliza: De 25/08/2025 a 2/01/2026, 130 días

Observaciones asentadas en el Acta de Apertura de Ofertas:

Al respecto, el Comité de Evaluación verifica que, de acuerdo con lo consignado en el Acta, no se realizaron observaciones por la convocante, oferentes y/o terceros durante el Acto de Apertura de Ofertas.

3. DISPOSICIONES LEGALES TOMADAS EN CUENTA POR EL COMITÉ DE EVALUACIÓN DE OFERTAS – AFD.

La evaluación de la oferta presentada ha sido realizada tomando en cuenta los artículos 40, 52, 53, 54 y 55 de la Ley N° 7.021/22 “De Suministro y Contrataciones Públicas”, los artículos 51, 59, 69, 75, 77, 78, 79, 80, 81 y 82 del Decreto Reglamentario N° 2.264/2024, y las disposiciones legales emitidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Asimismo, la Resolución N° 230/2025 emitida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas “POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN REGIDOS POR LA LEY N° 7021/22 "DE SUMINISTRO Y CONTRATACIONES PÚBLICAS".

La Resolución N° 454/2024 emitida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas “POR LA CUAL SE REGULA LA DETERMINACIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACION EN EL MARCO DE LA LEY N° 7021/22.”

La Ley N° 4.558/11 “QUE ESTABLECE MECANISMOS DE APOYO A LA PRODUCCION Y EMPLEO NACIONAL, A TRAVES DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIONES PUBLICAS” Y LA LEY N° 6575/20 “QUE MODIFICA EL ARTICULO 2° DE LA LEY N° 4558/2011 "QUE ESTABLECE MECANISMOS DE APOYO A LA PRODUCCION Y EMPLEO NACIONAL, A TRAVES DE LOS PROCESOS DE CONTRATACION PUBLICAS”.

4. EVALUACIÓN DE DOCUMENTACIONES DE CARÁCTER SUSTANCIAL, CUADRO COMPARATIVO DE PRECIOS, ANÁLISIS DE DOCUMENTACIONES LEGALES, EVALUACIÓN TÉCNICA, CAPACIDAD FINANCIERA Y EXPERIENCIAS REQUERIDAS.

4.1. Evaluación de documentaciones de carácter sustancial

Las documentaciones básicas de carácter sustancial de la oferta presentada por la firma AUSTRALIA S.R.L. fueron verificadas conforme al **Art. 79 del Decreto Reglamentario N° 2.264/2024**, y al **Pliego de Bases y Condiciones** resultando cuanto sigue:

Documentos de carácter sustancial	AUSTRALIA S.R.L.
Formulario de Oferta y la lista de precios generada electrónicamente a través del SICP debidamente llenados y firmados.	CUMPLE
Garantía de Mantenimiento de Oferta.	CUMPLE
Fotocopia simple de los documentos de identidad de los representantes o apoderados de la sociedad.	CUMPLE
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

<p>Personas Jurídicas: 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.</p>	<p>CUMPLE</p>
---	---------------

Conforme a lo precedentemente expuesto, se constata que la oferta presentada por la firma **AUSTRALIA S.R.L.** se ha ajustado a los requerimientos de las documentaciones básicas de carácter sustancial, conforme a lo establecido en el **Art. 79 del Decreto Reglamentario N° 2.264/2024**.

Así también, se ha verificado que la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, ha presentado la Constancia de Perfil del Proveedor N° 1856323.

Por su parte, el Comité de Evaluación confirmó a través del **SINARH** (Sistema Integrado Nacional de Recursos Humanos), que la firma oferente no se encuentra comprendida en las prohibiciones o limitaciones para contratar con el Estado, establecidas en el artículo 21 de la Ley N° 7.021/22. Por su parte, conforme a las verificaciones realizadas, se ha constatado así también que la firma oferente, así como los directores, gerentes, socios gerentes y quienes ejercen la administración, accionistas, cuotapartistas o propietarios de la misma no se encuentren dentro de los criterios contemplados en los incisos g), h), i), y j) del art 21 de la Ley N° 7.021/22, como así tampoco se encuentren dentro del registro de inhabilitados en el apartado de “**Sanciones a Proveedores**” del SICP.

4.2 Cuadro Comparativo de precios ofertados

N° Item	Descripción	Atributos	Cantidad	AUSTRALIA S.R.L.	
				Precio Unitario Ofertado (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	Alquiler de Espacios en m2 para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo en los pisos 1ro, 2do, 3ro y 4to del Edificio Australia	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	€ 162.000.000	€ 1.944.000.000
2	Expensas comunes	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	€ 24.000.000	€ 288.000.000
3	Depósito de garantía de alquiler	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	1	€ 162.000.000	€ 162.000.000
4	Alquiler de espacio para el Generador de Electricidad de la AFD	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	€ 4.000.000	€ 48.000.000
Precio Total (IVA incluido):					€ 2.442.000.000

Conforme a las verificaciones realizadas se ha constatado la inexistencia de errores aritméticos en la suma y multiplicación de los costos, por lo que no se han realizado correcciones aritméticas a la oferta presentada.

INFORME N° 025/2025

INFORME DE EVALUACIÓN DE OFERTAS DEL LLAMADO A LICITACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN PARA EL “ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD” – ID N° 467.269

Por su parte, y en lo que respecta a la **Resolución DNCP N° 454/2024**, cabe manifestar que los precios unitarios de la oferta presentada por la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la mencionada normativa, con relación al precio referencial del presente llamado, que se evidencia en el Cuadro Comparativo de Ofertas anexo al informe de evaluación.

En lo que respecta a la aplicación del margen de preferencia para los servicios de Origen Nacional, corresponde puntualizar que la firma oferente **AUSTRALIA S.R.L.**, cuenta con el Certificado de Origen Nacional de los servicios ofrecidos, conforme se ha verificado en el sistema de VUE del MIC. No obstante, la aplicación del beneficio del Margen de Preferencia Nacional resulta improcedente, dado que la misma es la única oferente.

Tipo Solicitud	Nro. Certificado	Id Licitación	Nro. Tramite		Estado	Fecha evento	RUC Empresa	Razón Social
Servicio	204518	467269	1050641	VerCertificado	Autorizado,	19/08/2025 22:48:24	800255836	AUSTRALIA SRL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 75, inc. 2), núm. 2.1.3, del Decreto N° 2.264/2024, el Comité de Evaluación prosigue con la evaluación de la oferta presentada por la firma **AUSTRALIA S.R.L.** a fin de verificar el cumplimiento de los demás requisitos en la Licitación.

4.3. Evaluación de documentaciones legales

Seguidamente se procede a realizar la verificación en detalle respecto del cumplimiento de las documentaciones legales de la oferta presentada por la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, resultando cuanto sigue:

Documentos legales	AUSTRALIA S.R.L.
Certificado de Cumplimiento con la Seguridad Social.	CUMPLE
Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.	CUMPLE
Certificado de Cumplimiento Tributario.	CUMPLE
Patente comercial del municipio en donde esté asentado el establecimiento principal del oferente.	CUMPLE
Declaración Jurada de “Declaración de Personas”, de conformidad con el formulario estándar.	CUMPLE
Declaración jurada de conocimiento de la existencia de un conflicto de intereses respecto a los funcionarios públicos intervinientes en el procedimiento.	CUMPLE
Demostrar la experiencia en servicio de locación de inmuebles con facturaciones y/o recepciones finales por un monto equivalente al 30 % como mínimo del monto total ofertado en la presente licitación, de los 3 (tres) últimos años. (2022-2023-2024).	CUMPLE
Balance General y Cuadro de Estado de Resultados de los años: 2022, 2023 y 2024.	CUMPLE
Fotocopia simple de la declaración de Impuesto a la Renta correspondientes a los ejercicios fiscales requeridos: 2022, 2023 y 2024.	CUMPLE

4.4 Análisis de las Especificaciones Técnicas

Con el propósito corroborar que la propuesta de la única oferta presentada por la firma **AUSTRALIA S.R.L.** cumpla con las capacidades y especificaciones técnicas requeridas, se ha remitido el **MEMORANDO COM. EVALUACIÓN/ N° 047/2025**, a área de Servicios Generales (área solicitante), a fin de que proceda con la revisión y validación de las documentaciones presentadas.

En respuesta, el área de Servicios Generales ha emitido un informe detallado por medio del cual señala que el oferente **AUSTRALIA S.R.L.** acredita el cumplimiento de la capacidad y condiciones técnicas establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones (PBC), conforme al **MEMORÁNDO GA/SA/SG N° 030/2025**, que se anexa y forma parte del presente informe de evaluación.

4.5. Análisis de la capacidad financiera

Acto seguido, se prosigue con la evaluación conforme a los requisitos contemplados en el Pliego de Bases y Condiciones en cuanto a la capacidad financiera, verificándose el cumplimiento por parte de la firma **AUSTRALIA S.R.L.** de los requisitos mínimos de solvencia económica, conforme a los análisis financieros practicados por el área de **Contabilidad – AFD**, cuyo ejemplar forma parte del presente informe, resultando cuanto sigue:

Indicadores financieros requeridos en el Pliego de Bases y Condiciones

AUSTRALIA S.R.L.	Ratios Requeridos	Condición Parámetro CUMPLE / NO CUMPLE
Ratio de Liquidez: Activo Corriente/ Pasivo Corriente	Deberá ser igual o mayor que 1 , en promedio en los años 2022, 2023 y 2024.	CUMPLE
Endeudamiento: Pasivo Total / Activo Total	No deberá ser mayor a 0,80 , en promedio, en los años 2022, 2023 y 2024.	CUMPLE
Rentabilidad: (utilidad neta/ Activo total)	El promedio de los años 2022, 2023 y 2024, no deberá ser negativo (Para determinar el promedio serán utilizados los valores numéricos de cada ejercicio, convirtiendo el resultado en porcentaje)	CUMPLE

4.6. Experiencia Requerida

En lo que respecta a la experiencia requerida para los servicios solicitados, se verifica que la firma **AUSTRALIA S.R.L.** ha demostrado contar con experiencia en servicio de locación de inmuebles través de la presentación de contratos con la **Agencia Financiera de Desarrollo – AFD** (folio N° 67 al 72) cuyos montos superan el treinta por ciento (30%) del monto total ofertado, dentro de los años requeridos en el Pliego de Bases y Condiciones.

Finalmente se deja constancia que durante el proceso de evaluación de ofertas no se han presentado situaciones de disidencia de criterios entre los integrantes del Comité Evaluador de Ofertas.

5. RECOMENDACIÓN

Teniendo en cuenta que en virtud del análisis efectuado y a todo lo expresado precedentemente, la oferta evaluada ha reunido los requisitos para ser propuesta para la adjudicación conforme a lo establecido en el artículo 75, inciso 2), del Decreto Reglamentario N° 2.264/2024, el Comité de Evaluación de Ofertas – AFD recomienda:

- **ADJUDICAR**, a la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, con **RUC N° 80025583-6**, el Llamado a Licitación por Vía de la Excepción para el “**ALQUILER DE LAS OFICINAS PARA LA AFD**”, con **ID N° 467.269**, por reunir los requisitos legales, técnicos y resultar solvente su oferta, conforme a los parámetros establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones y la Ley N° 7.021/22 “De Suministro y Contrataciones Públicas”, por un monto total de guaraníes dos mil cuatrocientos cuarenta y dos millones (**₡ 2.442.000.000**), **IVA Incluido**, de acuerdo con la siguiente planilla de precios:

N° Ítem	Descripción	Atributos	Cantidad	Precio Unitario Ofertado (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	Alquiler de Espacios en m2 para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo en los pisos 1ro, 2do, 3ro y 4to del Edificio Australia	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	₡ 162.000.000	₡ 1.944.000.000
2	Expensas comunes	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	₡ 24.000.000	₡ 288.000.000
3	Depósito de garantía de alquiler	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	1	₡ 162.000.000	₡ 162.000.000
4	Alquiler de espacio para el Generador de Electricidad de la AFD	Unidad de medida: Mes Presentación: UNIDAD	12	₡ 4.000.000	₡ 48.000.000
Precio Total (IVA incluido):					₡ 2.442.000.000

- **Oswaldo Villalba**, Encargado de Servicios Administrativos, Coordinador del Comité;

- **Martín E. Salcedo V.**, Asesor Legal, área legal;

- **Noelia Ovelar**, Coordinadora de Evaluación de Ofertas, área de Evaluación de Ofertas.
