



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL



GOBIERNO DEL
PARAGUAY | PARAGUÁI
REKUÁI

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

**GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
DIRECCIÓN DE INVERSIONES
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES**

BASES Y CONDICIONES

CONCURSO DE OFERTAS

N° 01/2024

**ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE CANTINA
DEL CENTRO DE ATENCIÓN AMBULATORIA
DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**

Asunción – Paraguay

“AÑO 2024”

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto

El presente concurso de ofertas (en adelante, el “Concurso de Ofertas”) es llevado a cabo por el Instituto de Previsión Social (en adelante, el “Instituto” o el “IPS”), a efectos de otorgar en arrendamiento el espacio asignado para la Cantina del Centro de Atención Ambulatoria del I.P.S. ubicado en la ciudad de Asunción, para la administración y explotación del mismo como cantina.

1.2. Canon base

El canon base para la explotación de la cantina en el espacio asignado en el Centro de Atención Ambulatoria, es de Gs. 15.050.000 (Guaraníes quince millones cincuenta mil), el cual puede ser ofertado por un monto mayor al mismo. Las ofertas que presentaren montos inferiores al canon base propuesto, serán descalificadas de oficio.

El canon de arrendamiento será de pago mensual, más IVA 10% conforme a las normativas tributarias vigentes.

1.3. Estado del inmueble

El espacio asignado para la cantina en el Centro de Atención Ambulatoria, objeto de concurso, es ofrecido en las condiciones en que se encuentra, libre de ocupación.

2. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO

- 2.1. El contrato podrá tener una vigencia de hasta 5 (cinco) años prorrogables, siendo requisito la comunicación por escrito con 60 (sesenta) días de anticipación al vencimiento del vigente. En todos los casos la prórroga o renovación deberá ser aprobada expresamente por el Instituto de Previsión Social.
- 2.2. El arrendatario no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa solicitud y bajo expresa autorización del Instituto de Previsión Social, conforme a lo establecido en el Art. 32. Cesión de Contrato y Subarrendamiento, del Reglamento de Arrendamientos del IPS.
- 2.3. Para la firma del contrato, el arrendatario deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento del Contrato instrumentada en Póliza de Fiel Cumplimiento o Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) en original, emitido por una entidad financiera de calificación A, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, y por un monto equivalente al 10% del valor de 3 (tres) meses de canon.
- 2.4. El arrendatario se obliga a contratar Póliza de Seguro contra todo riesgo para todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato, (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberán estar vigentes a partir de la

fecha del acta de entrega del inmueble y hasta la finalización del contrato. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central, y con calificación mínima de A.

- 2.5. El canon de arrendamiento será ajustable cada vez que haya transcurrido 1 (un) año de relación arrendaticia de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor establecido por el BCP, acumulado para ese mismo periodo y la Tasa de Interés Pasiva Promedio también emitida por el BCP.
- 2.6. Durante la vigencia del contrato estarán a cargo del arrendatario los gastos por consumo de los servicios públicos y privados y todos los gastos inherentes a la explotación del inmueble, así como los impuestos, tasas y contribuciones de orden municipal y/o estatal y cualquier otro tipo de tributo que grave al bien dado en arriendo a partir de la firma del contrato.
- 2.7. Todos los gastos realizados por el arrendatario en ningún caso serán reembolsados ni reconocidos por el Instituto como contrapartida o compensación de ningún concepto.
- 2.8. El Instituto no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de los planos de obras por parte de los organismos habilitados al efecto, ni el incumplimiento de cualquier tipo de normativa relacionada con el arrendamiento, las cuales, a partir de la suscripción del contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad del arrendatario.
- 2.9. El arrendatario debe tener en cuenta el respeto irrestricto a las leyes ambientales y normativas municipales y todas las legislaciones que integren el derecho positivo nacional. El arrendatario tiene la obligación de gestionar las licencias y permisos correspondientes para la habilitación del emprendimiento, quedando a su cargo el pago de los impuestos y las tasas emergentes.

3. OFERENTES

Podrán participar del presente Concurso de Ofertas para arrendamiento, personas físicas y jurídicas domiciliadas en la República del Paraguay, pudiendo hacerlo también las domiciliadas en el exterior, siempre que las mismas cuenten con un representante legal debidamente acreditado en el país, que no se encuentren en convocatoria de acreedores o juicio de quiebra o registrados como morosos por la Dirección de Aporte Obrero Patronal del IPS y/o el Ministerio de Hacienda y/o el Banco Central de Paraguay, ni hayan sido objeto de rescisión contractual por causas no imputables al Instituto por contratos de cualquier naturaleza suscriptos con el IPS.

4. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL PRESENTE CONCURSO DE ARRENDAMIENTO

Toda oferta presentada al Instituto de Previsión Social deberá estar constituida con los siguientes documentos:

- 4.1. Formulario de presentación de oferta de arrendamiento, conforme al ANEXO 1
- 4.2. Oferta - Documental, la cual se detalla en el ANEXO 2

5. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

- 5.1. Lugar: Oficina de la Dirección de Inversiones, 5° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colón.
- 5.2. Fecha: Las ofertas serán recepcionadas durante 15 (quince) días a partir de la publicación del llamado en los medios masivos de comunicación, en horario de atención a los interesados. (07:15 hs. a 14:15 hs.)
- 5.3. Las ofertas serán presentadas en sobres cerrados, con la indicación del nombre y dirección del oferente, incluyendo correo electrónico y número telefónico.
- 5.4. El Instituto no recibirá sobres que no estuviesen debidamente cerrados o identificados según lo dispuesto anteriormente.
- 5.5. Todas las ofertas deberán presentarse en un original y una copia, marcando claramente cada ejemplar como “Original” y “Copia”, respectivamente. En caso de discrepancia, el texto del original prevalecerá sobre el de la copia.
- 5.6. Las ofertas serán rubricadas, con tinta indeleble foliadas por el Oferente.
- 5.7. El Instituto no considerará ninguna oferta presentada con posterioridad al plazo límite para su entrega.
- 5.8. En el día asignado para la apertura de sobres y comunicación de las ofertas recepcionadas, se leerán en voz alta y se registrarán en un Acta; el nombre del oferente, el monto del canon ofertado, y cualquier otro detalle que el Instituto estime apropiado anunciar y registrar en el documento.
- 5.9. Al concluir el acto, se solicitará a los representantes de los oferentes que estén presentes, que firmen el Acta. La omisión de la firma por parte de un oferente no invalidará el contenido y efecto del Acta, posteriormente se distribuirá una copia del Acta a todos los Oferentes.

6. EVALUACIÓN DE OFERTAS

6.1. Comité de Evaluación.

El Comité de Evaluación estará compuesto por los siguientes funcionarios técnicos del IPS a ser designados por la Gerencia Administrativa y Financiera según el siguiente detalle:

- a) 1 (un) representante de la Dirección de Inversiones
- b) 1 (un) representante del Departamento de Administración de Inmuebles
- c) 1 (un) representante de la Sección de Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias,
- d) 1 (un) representante de la Dirección Jurídica quien se encargará de la evaluación documental de las ofertas y acompañamiento general del proceso.

Este Comité tendrá como funciones el estudio y análisis de las ofertas, y la elaboración del informe de evaluación y recomendación de adjudicación.

El Instituto evaluará las ofertas tomando en consideración el monto del canon de arrendamiento, en base a la conveniencia económica del IPS, cotejando la capacidad económica financiera del oferente.

El comité realizará una evaluación documental en la cual se enfatizará el cumplimiento de las documentaciones mencionadas en la Cláusula 4.

6.2. Confidencialidad.

Con la entrega de las ofertas a dicho Comité se dará inicio al proceso de análisis el cual tendrá carácter confidencial. No se divulgará a los Oferentes ni a ninguna persona que no esté oficialmente involucrada con el proceso, información relacionada con la revisión, evaluación, comparación y pos-clasificación de las ofertas, ni sobre la recomendación de adjudicación.

6.4. Aclaración de Ofertas.

Para facilitar el proceso de revisión, evaluación, comparación y pos-clasificación de las ofertas, el Instituto podrá solicitar a cualquier oferente aclaraciones sobre su oferta.

La solicitud de aclaración por el Instituto y la respuesta deberán ser hechas por escrito. No se considerarán las aclaraciones presentadas por oferentes cuando no sean en respuesta a una solicitud del Instituto.

Los defectos de forma o no sustanciales y los errores de cálculos en las propuestas podrán ser subsanados con las aclaraciones, y no implicarán una modificación sustancial de la propuesta.

No se solicitará, ofrecerá, ni permitirá ninguna modificación sustancial de la oferta, excepto para confirmar la corrección de errores aritméticos.

Asimismo, y a los efectos de rectificar disconformidades u omisiones meramente formales y no sustanciales, el Comité podrá requerir que el oferente presente la información o documentación necesaria, dentro de un plazo razonable establecido por el Comité.

Si el oferente no presentase lo solicitado por el Comité, ni aceptare la corrección de errores aritméticos, su oferta podrá ser rechazada.

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA – FINANCIERA DE LAS OFERTAS

A efectos de evaluar el aspecto económico-financiero de las ofertas y determinar la opción más rentable para el IPS, se considerará el análisis del Valor Actual Neto (VAN) de cada proyecto.

El Valor Actual Neto (VAN) consiste en actualizar todos los flujos de caja esperados para lo que se utilizara un tipo de descuento, que es el coste de oportunidad del capital empleado en el plan de arrendamiento.

Por “*coste de oportunidad del capital*” se entiende la rentabilidad mínima que, en promedio, desea recibir el Instituto. La tasa de descuento está fijada conforme a lo establecido en la Carta Orgánica del IPS (tasa actuarial del IPS + IPC objetivo establecido por el BCP).

Para dicho análisis técnico/financiero, serán tenido en cuenta las siguientes variables:

- Valor del inmueble, conforme a las verificaciones y determinaciones de la Sección Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias, dependiente de la Dirección de Inversiones.
- Valor del canon ofertado, el cual no podrá ser menor al canon base establecido en el presente Pliego.
- Porcentaje de rentabilidad de la oferta; el cual será obtenido en función al resultado del Valor Actual Neto (VAN), con relación al valor de la tasación actual del inmueble, el cual no podrá ser inferior al 2% (dos por ciento), correspondiente a la tasa de interés actuarial establecida por el Consejo de Administración, conforme a la Resolución C.A. N° 038-008/11, de fecha 05 de mayo de 2011.

8. PONDERACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA DEL OFERENTE

Con el objeto de calificar la situación financiera actual del oferente, se consideran los siguientes índices:

- a) Ratio de Liquidez: activo corriente/pasivo corriente.
- b) Ratio de Endeudamiento: pasivo total / activo total.
- c) Ratio de Rentabilidad: Porcentaje de beneficio neto con respecto a los recursos propios (capital + reservas +resultados).

9. VALORACIÓN DE OFERTAS

Todas las ofertas recepcionadas serán sometidas a la evaluación correspondiente, así también serán valorados los resultados de los análisis, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La propuesta que cuente con el VAN más alto será la más conveniente desde el aspecto económico-financiero y tendrá una valoración de **60 puntos**.
- Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mayor oferta.
- Los ratios serán valorados conforme a los siguientes puntos:
 - El oferente que cuente con el Ratio de Liquidez más alto puntuará más alto.

- El oferente que cuente con el Endeudamiento más bajo puntuara más alto.
- El oferente que cuente con la Rentabilidad Financiera más alta puntuara más alto.
- Ratio de liquidez más alto: **20 Puntos**
- Ratio de Endeudamiento más bajo: **10 Puntos**
- Ratio de Rentabilidad Financiera más alto: **10 Puntos**
- Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mejor oferta.

10. CALIFICACIÓN

Posterior a la evaluación de cumplimiento documental, para determinar la oferta la más conveniente para el Instituto, éste efectuará la calificación empleando únicamente los requisitos aquí estipulados. Se adjudicará aquella oferta que tenga la mayor sumatoria de puntos en:

Descripción	Puntaje Máximo
Evaluación económica-financiera (VAN)	60 puntos
Evaluación de capacidad financiera del oferente (Ratios)	40 puntos
TOTAL DE PUNTOS	100 puntos

11. ADJUDICACIÓN

La adjudicación se efectivizará a través de una Resolución de Adjudicación emanada del Consejo de Administración.

El Instituto de Previsión Social se reserva el derecho de no adjudicar el concurso en caso de que considere, inconveniente económico, social, ambiental y/o jurídicamente las ofertas presentadas, sin que asista derecho a los oferentes de reclamar daños y perjuicios, ni ningún otro concepto.

12. FIRMA DEL CONTRATO

Toda adjudicación obligará al Instituto y al adjudicatario a formalizar el contrato respectivo dentro de los 15 (quince) días corridos a contar desde la fecha notificación de la Resolución de Adjudicación. Para la firma del contrato, el oferente adjudicado deberá presentar todas las

documentaciones solicitadas por el Instituto e indefectiblemente la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Si el adjudicatario no firmase el contrato por causas imputables al mismo dentro del plazo señalado en el párrafo precedente, el Instituto podrá adjudicar el contrato al Oferente que haya presentado la siguiente oferta evaluada como la más conveniente o volver a llamar a concurso.

El tiempo transcurrido para los trámites administrativos, desde la fecha de apertura de sobres hasta la publicación de la Resolución de Adjudicación, no deberá ser mayor a los 60 (sesenta) días corridos.

13. DISPOSICIONES FINALES

Para este Concurso de Ofertas no resulta aplicable la Ley N° 7021/2022 de Contrataciones Públicas por no tratarse de una erogación por parte del IPS, conforme al artículo Art. 14, inc. b y d de dicha normativa.

En relación a toda situación no prevista del presente Concurso, queda el Consejo de Administración del Instituto facultado, en uso de sus atribuciones, a resolver según las disposiciones legales vigentes, conforme a las condiciones más favorables para el Instituto de Previsión Social, sin que asista a ningún oferente derecho alguno ni reclamo posterior, constituyendo la sola presentación al presente Concurso la aceptación total e irrestricta de todos y cada uno de los términos contemplados y enunciados en la presente Bases y Condiciones.

ANEXO 1

FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA

Asunción, __ de _____ de 2024

Señor

Dr. Jorge Magno Britez, Presidente

Consejo de Administración

Instituto de Previsión Social.

Presente

El que suscribe _____, en representación de (solo en caso de persona jurídica) _____ con Cédula de Identidad N° _____, domiciliado en _____ y teléfono N° _____, solicita en alquiler el inmueble de propiedad del IPS, identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° (xxx), Finca N° (xxx), Matricula N° (xxx), Padrón N° (xxx), ubicado en las calles _____, por un periodo de (números - letras) años, de conformidad a las condiciones y requisitos del Concurso de Ofertas N° 01/2024 ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE CANTINA DEL CENTRO DE ATENCIÓN AMBULATORIA DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL.

La oferta consiste en:

- Canon mensual en Guaraníes (en números y letras):
- Breve descripción del proyecto: (Reseña del proyecto presentado)

En carácter de oferente, manifiesto conocer el inmueble objeto del concurso y en caso, de que la adjudicación del concurso sea favorable a esta oferta, recibiremos el inmueble en las condiciones en que se encuentra.

Seguidamente se acompañan los documentos que forman parte de nuestra oferta, conteniendo un total de _____ fojas (en números y letras).

El/Los abajo firmantes aceptan que la presente solicitud no obliga al Instituto a otorgar el arrendamiento quedando a criterio del Consejo de Administración del IPS el otorgamiento correspondiente.

Firma del Oferente

CI. N°

Nombre de la firma (si corresponde)

ANEXO 2

OFERTA – DOCUMENTAL

Se detallan las documentaciones sustanciales para la consideración de la oferta, según el caso corresponda a una persona física o jurídica, las cuales deberán ser presentadas para el análisis respectivo, resaltando que la no presentación de alguno de los documentos, DESCALIFICARÁ AUTOMATICAMENTE a la oferta incompleta.

PARA PERSONAS FÍSICAS

- Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del solicitante.
- En caso de ser empleado dependiente:
 - Liquidación de salario original de los últimos 3 meses, debidamente suscripta por la Empresa empleadora.
- En caso de ser independiente:
 - Declaración Jurada del Impuesto al Valor Agregado (IVA), de los 3 (tres) últimos meses anteriores a la presentación de la oferta.
 - En caso de que el contribuyente se encuentre afectado por las obligaciones IRE y/o IRP, deberá presentar la Declaración Jurada de los últimos 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET.
 - Certificado de Cumplimiento Tributario, expedido con fecha de hasta 3 (tres) días anteriores a la fecha de apertura de las ofertas.
- DEPENDIENTE / INDEPENDIENTE: Manifestación de Activos, Pasivos, Ingresos y Egresos de los 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta. (Formato disponible en la Web)
- Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no hallarse en interdicción judicial.
- Constancia de no contar con operaciones morosas activas expedido por la Empresa Informconf.
- En el caso que suscriba la oferta otra persona en su representación, deberá acompañar poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo.
- Certificado de antecedente policial y judicial.

PARA PERSONAS JURIDICAS

- Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no encontrarse en quiebra o en convocatoria de acreedores, ni en interdicción judicial.
- Copia autenticada de los documentos que acrediten la existencia legal de las personas jurídicas 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 los Registros Públicos.

- Copia de C.I. autenticada de los representantes legales.
- Certificado de Cumplimiento Tributario, expedido con fecha de hasta 3 (tres) días anteriores a la fecha de apertura de las ofertas.
- Copia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del referente 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/o de directorio.
- Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 (tres) meses previos a la presentación de la oferta presentados a la SET.
- Declaración Jurada de Impuesto a la Renta (IRE) de los últimos 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET.
- Balance General de los 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET.
- Constancia de no adeudar aporte obrero patronal expedida por el IPS.