



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

POR LA QUE SE APRUEBA LA MATRIZ DE EVALUACIÓN DE OFERENTES PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE RENTA, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, SUS ANEXOS I, II Y III.

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 2046/2026, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 19 de octubre de 2026, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 288/2026, de fecha 12 de octubre de 2026, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por el que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, el Proyecto de Resolución *"POR LA QUE SE APRUEBA LA MATRIZ DE EVALUACIÓN DE OFERENTES PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE RENTA, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, SUS ANEXOS I, II Y III"*; y

CONSIDERANDO: Que, el Memorando DIV/ADI N° 233/2026, de fecha 31 de julio de 2026, del Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, por la que eleva a consideración de la Máxima Autoridad la propuesta de la Matriz de Evaluación para los oferentes que se presenten a los llamados a Concurso de Ofertas para arrendamiento de inmueble de renta, propiedad del IPS;

Que, la Ley N° 98/92 "QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN UNIFICADO DE JUBILACIONES Y PENSIONES Y MODIFICA LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO LEY N° 1860/50, APROBADO POR LEY N° 375/56 Y LAS LEYES COMPLEMENTARIAS N° 537/1958, DE FECHA 20 DE SETIEMBRE DE 1958, N° 430/1973, DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1973 Y N° 1283/1987, DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 1987";

Que, la Resolución C.A. N° 086-028/2024 "POR LA QUE SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 036-020/2013, DE FECHA 09 DE MAYO DE 2013, "POR LA SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FRACCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL";

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la legislación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

Que, la Matriz de Evaluación es el instrumento técnico utilizado para calificar la capacidad de pago de los oferentes. A través de criterios específicos, evalúa la solvencia financiera de las personas físicas o jurídicas que presentan sus ofertas, cuyos resultados constituyen una base fundamental a efectos del parecer técnico para el arrendamiento de los inmuebles de renta del IPS;

Que, la matriz de ponderación evalúa y compara las alternativas de los oferentes mediante la asignación de pesos y escalas de calificación. Los resultados cuantitativos permiten determinar la viabilidad de cada propuesta para la toma de decisiones. El análisis se enfoca en indicadores financieros claves que permiten medir la capacidad de cada participante para cumplir con sus compromisos a corto y largo plazo;

Que, seguidamente se expone que éste método consiste en:

1. Determinar una lista de factores o indicadores relevantes como:
 - Ratios o razones financieras de Liquidez o Solvencia a Corto Plazo,
 - Ratios de Solvencia a Largo Plazo o Apalancamiento Financiero, y
 - Ratios de Rentabilidad
2. Asignar un peso a cada factor para indicar su importancia relativa (los pesos deben sumar 1);
3. Asignar una escala común a cada factor por ejemplo de 0 a 100;
4. Calificar a cada sitio potencial de acuerdo con la escala designada y multiplicar la calificación por el peso; y
5. Sumar la puntuación de cada sitio (factores ponderados) y elegir el de máxima puntuación.

Que, es necesario aclarar que los porcentajes o pesos asignados a los indicadores financieros están en función a su importancia relativa dentro del conjunto de factores a ponderar. Es decir, aquellos que, a nuestro criterio, representan los indicadores más importantes llevan los coeficientes de mayor ponderación;

Que, a continuación se presenta una breve descripción de los criterios considerados para la asignación de los puntos, dentro de la escala, a cada uno de los factores ~~acordes a la relevancia:~~

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

FACTORES O INDICADORES A PONDERAR	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
1. Razones financieras de Liquidez o Solvencia a Corto Plazo	30%
1.1 Razón de Liquidez Corriente	15%
1.2 Razón de Liquidez Acida	15%
2. Razones de Solvencia a Largo Plazo o Apalancamiento Financiero	50%
2.1 Razón de Endeudamiento:	20%
2.2 Razón de Autonomía	15%
2.3 Razón de Apalancamiento Externo	15%
3. Razón de Rentabilidad	20%
3.1. Rentabilidad sobre Activo (ROA)	10%
3.1. Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE)	10%

Que, una vez finalizada la Matriz de Evaluación se procede a valorar el resultado de la sumatoria de la puntuación ponderada de cada factor, en el que el oferente con mayor puntuación será el mejor posicionado;

Que, determinar el puntaje mínimo se torna preciso para considerar un nivel de aversión al riesgo que la Máxima Autoridad esté dispuesta a asumir;

Que, desde el ámbito de competencia eminentemente técnico, resulta una tarea complicada establecer un criterio de calificación, y con más razón aun, determinar el puntaje mínimo requerido para el cumplimiento del objetivo del diseño de este modelo de evaluación;

Que, teniendo en cuenta el criterio de evaluación presentado en la siguiente Tabla de Valores, se toma como referencia un nivel prudencial mínimo de 60 (sesenta) puntos para calificar. Por ello, acorde al total de puntos obtenidos por cada oferente, se presenta de la siguiente manera:

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

INSTITU
Abg. Ar
Secretaría de

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

Puntos	Calificación
De 01 a 59	No califica
Desde 60	Califica

Que, el objetivo de esta evaluación es garantizar indicadores óptimos que complementen la posición financiera. De este modo, se asegura que la decisión de adjudicación genere un impacto positivo directo en el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Instituto de Previsión Social (IPS);

Que, la Matriz de evaluación representa una herramienta base para el análisis, evaluación y decisión para la adjudicación al oferente que demuestre la mejor capacidad financiera, dentro de los parámetros presentados; conforme a indicadores financieros observados en la información financiera de cada oferente;

Que, por Nota Interna C.A. N° 057-0597/2026, de fecha 13 de agosto de 2026, la Máxima Autoridad ha encomendado:

1. *Dejar pendiente el tratamiento del presente expediente, en atención a las observaciones formuladas por algunos miembros del Consejo de Administración, las cuales serán remitidas directamente desde las respectivas Consejerías a la Dirección de Inversiones.*
2. *Disponer que la Dirección de Inversiones remita, a más tardar el lunes 17 de agosto de 2026, la respuesta a las observaciones formuladas, a efectos de que éstas puedan ser consideradas en la sesión del martes 18 de agosto del corriente. En caso de que, como resultado del análisis de dichas observaciones, corresponda la presentación de una propuesta y proforma de Resolución actualizada, ésta deberá ser remitidas juntamente con la respuesta respectiva.*
3. *Expedirse conforme a la siguiente observación "La matriz me parece una herramienta importante porque incorpora criterios objetivos para evaluar la capacidad financiera de los oferentes y proteger los ingresos del Fondo de Jubilaciones y Pensiones".*

Que, por Memorando DIV/ADI N° 274/2026, de fecha 17 de agosto de 2026, se da cumplimiento a lo encomendado por el Consejo de Administración.

Que, por Nota Interna C.A. N° 060-0616/2026, de fecha 25 de agosto de 2026, la Máxima Autoridad ha dispuesto encomendar a la Dirección de Inversiones, ~~dependiente de la Gerencia~~

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

Administrativa y Financiera, en coordinación con el Comité de Inversiones y la Dirección Jurídica, un nuevo análisis de la propuesta de matriz de evaluación para oferentes de los llamados a concurso de ofertas para arrendamientos de inmueble de renta de la propiedad del Instituto...”;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el Consejo de Administración, la Dirección de Inversiones realizó el análisis correspondiente mediante Nota Interna GAF/DIV N° 206/2026, de fecha 31 de agosto de 2026, remitió su parecer y la documentación de respaldo a la Dirección Jurídica y al Comité de Inversiones, a fin de que dichas instancias efectúen las evaluaciones y consideraciones pertinentes conforme a sus respectivas competencias;

Que, por Providencia 002/2026, de fecha 10 de setiembre de 2026, el Comité de Inversiones, mediante Acta de Reunión N° 004/2026, manifiesta: *“Luego del análisis correspondiente, el Comité de Inversiones considera razonable y pertinente acompañar la propuesta de aprobación de la matriz de evaluación para oferentes, para su posterior remisión al Consejo de Administración”*;

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 571/2026, de fecha 02 de octubre de 2026, la Dirección Jurídica concluye: *“...esta Dirección Jurídica, refiere desde la perspectiva jurídica que el instrumento examinado: MATRIZ DE EVALUACIÓN PARA OFERENTE DE LOS LLAMADOS A CONCURSO DE OFERTAS PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE RENTA PROPIEDAD DEL IPS, no colisiona con la normativa legal vigente y constituye una potestad reglamentaria legítima de la Máxima Autoridad Institucional, orientada a revestir de objetividad de la valoración técnica de las ofertas”*;

Que, el Art. 13° de la Ley N° 98/92, faculta al Consejo de Administración la dirección y administración de la Entidad conforme a la conveniencia de la Institución;

Que, la propuesta en cuestión cuenta con el parecer favorable de la Gerente de la Gerencia Administrativa y Financiera, garantizando así su conformidad, en los términos del Formulario de Recepción de Expedientes para tratamiento por el Consejo de Administración del IPS, y de la Nota Interna PR/GAF/N° 288/2026, de fecha 12 de octubre de 2026, ~~suscritos por la misma;~~

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

**FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la legislación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 080/2026 de fecha 23 de octubre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 080-014/2026

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**

R E S U E L V E:

- 1º) Aprobar la Matriz de Evaluación para oferentes de los llamados a concurso de ofertas para arrendamiento de inmuebles de renta, propiedad del Instituto de Previsión Social, sus Anexos I (Indicadores Financieros), II (Matriz de Evaluación) y III (Resumen de Matriz de Evaluación de Oferentes), conforme a los Anexos, que se encuentran refrendados por la Secretaría del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas que en su totalidad constan de 11 (once) fojas y forman parte de la presente Resolución.-----
- 2º) Encomendar al Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, el estricto control del cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución.-----
- 3º) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera es la responsable de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para su tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 4º) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/r/jo.-

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO, Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



MATRIZ DE EVALUACION DE OFERENTES DE CONCURSO DE OFERTAS PARA ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DE RENTA – PROPIEDAD DEL IPS

Fundamentación

La Matriz de Evaluación es el instrumento técnico utilizado para calificar la capacidad de pago de los oferentes. A través de criterios específicos, evalúa la solvencia financiera de las personas físicas o jurídicas que presentan sus ofertas, cuyos resultados constituyen una base fundamental a efectos del parecer técnico para el arrendamiento de los inmuebles de renta del IPS.

Marco Legal

- La Ley 98/92 “QUE ESTABLECE EL REGIMEN UNIFICADO DE JUBILACIONES Y PENSIONES Y MODIFICA LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO LEY N° 1.860/50, APROBADO POR LEY N° 375/56 Y LAS LEYES COMPLEMENTARIAS N°s. 537 DE FECHA 20 DE SETIEMBRE DE 1958, 430 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1973 Y 1283 DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1987”.
- La Resolución C.A. N° 086-028/2024 “POR LA QUE SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 036-020/2013, DE FECHA 09 DE MAYO DE 2013, “POR LA SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FRACCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL”.

Contenido

Esta matriz de ponderación evalúa y compara las alternativas de los oferentes mediante la asignación de pesos y escalas de calificación. Los resultados cuantitativos permiten determinar la viabilidad de cada propuesta para la toma de decisiones. El análisis se enfoca en indicadores financieros claves que permiten medir la capacidad de cada participante para cumplir con sus compromisos a corto y largo plazo.

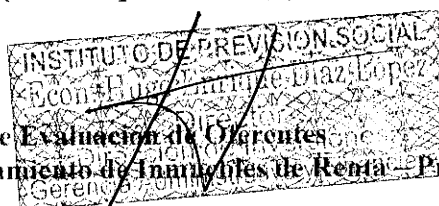
Seguidamente se expone que éste método consiste en:

- 1- Determinar una lista de factores o indicadores relevantes como:
 - Ratios o razones financieras de Liquidez o Solvencia a Corto Plazo,
 - Ratios de Solvencia a Largo Plazo o Apalancamiento Financiero, y
 - Ratios de Rentabilidad
- 2- Asignar un peso a cada factor para indicar su importancia relativa (los pesos deben sumar 1)
- 3- Asignar una escala común a cada factor por ejemplo de 0 a 100;
- 4- Calificar a cada sitio potencial de acuerdo con la escala designada y multiplicar la calificación por el peso; y
- 5- Sumar la puntuación de cada sitio (factores ponderados) y elegir el de máxima puntuación.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marta Recalde*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Matriz de Evaluación de Oferentes

Concurso de Ofertas para arrendamiento de Inmuebles de Renta – Propiedad del IPS



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. *Ana Maria Castro*
Secretaría del Consejo de Administración

En ese contexto, es necesario aclarar que los porcentajes o pesos asignados a los indicadores financieros están en función a su importancia relativa dentro del conjunto de factores a ponderar. Es decir, aquellos que, representan los indicadores más importantes llevan los coeficientes de mayor ponderación.

A continuación se presenta una breve descripción de los criterios considerados para la asignación de los puntos, dentro de la escala, a cada uno de los factores acordes a la relevancia:

FACTORES O INDICADORES A PONDERAR	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
1. Razones financieras de Liquidez o Solvencia a Corto Plazo	30%
1.1 Razón de Liquidez Corriente	15%
1.2 Razón de Liquidez Acida	15%
2. Razones de Solvencia a Largo Plazo o Apalancamiento Financiero	50%
2.1 Razón de Endeudamiento:	20%
2.2 Razón de Autonomía	15%
2.3 Razón de Apalancamiento Externo	15%
3. Razón de Rentabilidad	20%
3.1. Rentabilidad sobre Activo (ROA)	10%
3.2. Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE)	10%

Seguidamente, se desarrollan las razones financieras, acorde a las fórmulas y la evaluación de los resultados:

1. Razones financieros de Liquidez o Solvencia a Corto Plazo:

Mide la capacidad de la empresa para satisfacer o cubrir sus obligaciones a corto plazo, en función a la tenencia de activos líquidos, mas no a la capacidad de generación de efectivos.

A los efectos de esta ponderación, a esta razón se le otorga un coeficiente de ponderación total bastante significativo de 30% como se puede observar en la tabla de factores a ponderar y su correspondiente coeficiente.

Algunas de estas razones o ratios son los siguientes:

1.1. Razón de Liquidez Corriente: mide el número de unidades monetarias a corto plazo, por cada unidad de financiamiento a corto plazo contraído.

La fórmula es: (Total de Activo Circulante/ Total de Pasivo Circulante)

$$\text{Razón de Liquidez Corriente} = AC / PC$$

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. **Martha Reaálde**
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. **Hugo Enrique Diaz Lopez**
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Matriz de Evaluación de Oferentes

Concurso de Ofertas para arrendamiento de Inmuebles de Renta – Propiedad del IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. **Ana Maria Castro**
Secretaría del Consejo de Administración



ASIGNACION DE PUNTAJE

Concepto	Rango de Razón de Liquidez Corriente						
	Menos de 1	1 a 1,4	1,5 a 2	2,1 a 3	3,1 a 4	4,1 a 5	más de 5
Puntos	40	50	100	90	80	70	60

Como puede apreciarse en la tabla precedente, conforme al valor de la razón o ratio de Liquidez Corriente, se le coloca en el nivel de rango que corresponde, y que a su vez recibe los puntos a ser ponderados.

El criterio de la valoración de los puntos en la escala horizontal, que van de 10 hasta 100, donde el mejor puntaje es 100, es como sigue:

Por lo general, el resultado de la razón circulante debe estar entre los valores 1,5 y 2 para considerarse óptimo. Un valor de este índice menor que 1,5 indica que la empresa puede incurrir en una posible cesación de pagos y para hacer frente a sus deudas a corto plazo tendría que requerir parte del Activo Fijo para convertirlo en liquidez, entre otras alternativas. Por otra parte, un valor muy alto de este índice supone, como es lógico, una solución de bienestar financiero que puede verse unido a un exceso de capital inaplicado u ocioso que influye negativamente en la rentabilidad total de la empresa. Si su valor es 1 puede hacer frente a sus deudas, pero ello depende de la rapidez con que efectúe los cobros a clientes y de la realización o venta de sus inventarios, es decir, estaría permanentemente en riesgo de incumplimiento, obligándolo a una eficaz gestión de activos ante un eventual imprevisto.

Así se tiene que al ratio optimo o ideal se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los favorables pero no ideales 90; 80;... y así sucesivamente. Finalmente, a una situación menos conveniente se le asigna el puntaje más bajo, que en este caso es 40.

1.2 Razón de Liquidez Ácida: se deriva de la anterior (Razón de Liquidez Corriente) ya que al total de activos a corto plazo o corrientes; se les extrae el importe del inventario, por considerarse un activo muy poco líquido. Mide entonces el número de unidades monetarias con relación a cada unidad monetaria de pasivo a corto plazo.

La fórmula es: $(\text{Total de Activo Circulante} - \text{Inventario}) / \text{Total de Pasivo Circulante}$.

$$\text{Razón de Liquidez Ácida} = (\text{AC} - \text{I}) / \text{PC}$$

ASIGNACION DE PUNTAJE

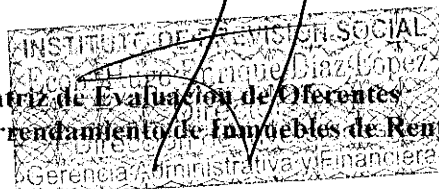
Concepto	Rango de Razón de Liquidez Ácida						
	Menos de 1	1 a 1,4	1,5 a 2	2,1 a 3	3,1 a 4	4,1 a 5	más de 5
Puntos	40	100	90	80	70	60	50

El criterio de valoración de las puntuaciones de este indicador es el mismo expresado en el ratio anterior 1.1. Razón de Liquidez Corriente.

La Razón Rápida o Prueba Ácida se calcula deduciendo los inventarios de los activos circulantes y dividiendo posteriormente el resultado entre los pasivos circulantes. Los inventarios constituyen,

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Recalde
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Concurso de Ofertas para arrendamiento de Inmuebles de Renta – Propiedad del IPS

Matriz de Evaluación de Oferentes



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Ana María Castro
Secretaría del Consejo de Administración



por lo general, los menos líquidos de los activos circulantes de una empresa y sobre ellos existen mayor probabilidad de que ocurran pérdidas en el caso de liquidación. Por tanto, ésta es una "prueba ácida" con referencia a la habilidad de la empresa de proyectar mejor los pagos más exigibles, sin depender de las ventas del inventario y así saldar sus obligaciones en el corto plazo.

Un resultado entre 1 y 1,5 puede considerarse ideal para este indicador. Si fuese menor que 1 puede existir el peligro de derivar en escasez de recursos para hacer frente a los pagos. De ser mayor a 1,5 la empresa puede llegar a tener exceso de recursos y afectar su rentabilidad.

Por lo tanto, se tiene que al ratio optimo o ideal se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los favorables pero no ideales 90; 80;... y así sucesivamente. La situación menos favorable y de más bajo puntaje, en este caso es de 40.

2. Razones de Solvencia a Largo Plazo o Apalancamiento Financiero:

Mide el grado o la forma en que los activos de la empresa han sido financiados, considerando tanto la contribución de terceros (endeudamiento), como la de los propietarios (patrimonio propio).

A esta razón se le otorga un coeficiente de ponderación total del 50%, considerado el de mayor peso dentro del conjunto de indicadores financieros, debido a la importancia de la misma.

Algunos indicadores de este tipo son los siguientes:

2.1 Razón de Endeudamiento: Mide la magnitud que posee el financiamiento por fondos ajenos o deudas, dentro del total del financiamiento (conformado por fondos ajenos y propios).

Formula: $(\text{Total Pasivo} / \text{Total Activo}) * 100$

Razón de Endeudamiento: $(PT/AT)*100$

ASIGNACION DE PUNTAJE

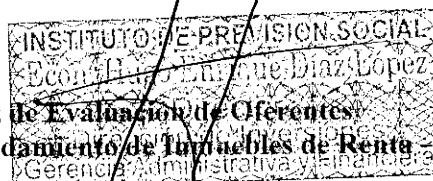
Concepto	Rango de Razón de Endeudamiento				
	hasta 20%	20,01 a 40,00%	40,01 a 60,00%	60,01 a 80,00%	Más de 80%
Puntos	60	80	100	40	20

El criterio de análisis óptimo para la razón endeudamiento (RE) sería que se sitúe entre $0,4 < RE < 0,6$. Es decir, en el rango de 40% y 60%. En caso, de ser superior a 60% indica que el volumen de deudas es excesivo y la empresa está perdiendo autonomía financiera frente a terceros. Si es inferior a 40% puede ocurrir que la empresa tenga un exceso de capitales propios. En ese sentido es recomendable tener una cierta proporción de deudas, que podría considerarse una "alternativa válida" ante una situación que quizás requiera de un financiamiento externo.

Complementando al criterio anterior, se puede decir, manteniendo la relación "óptima" que: por cada unidad monetaria que reciba la empresa, 0,6 unidades monetarias corresponden, y son financiadas, con deuda de corto y largo plazo, mientras que 0,4 unidades monetarias son financiadas por el capital contable de ésta, es decir, los accionistas.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. **Marta Recalde**
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Matriz de Evaluación de Oferentes



Propiedad del IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. **Maria Castro**
Secretaria del Consejo de Administración



Al rango óptimo se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los favorables pero no ideales, 80 y 60. A los menos favorables se les asigna puntajes descendientes de 40 y 20 (el más bajo). En consecuencia, es recomendable que los recursos propios sean iguales o mayores a los recursos ajenos ($RP \geq RA$).

2.2 Razón de Autonomía: mide la proporción de la inversión de la empresa que ha sido financiada con recursos de los propietarios.

Formula: $(\text{Total Patrimonio Neto} / \text{Total Activo}) * 100$

Razón de Autonomía = $(PT/AT)*100$

ASIGNACION DE PUNTAJE

Concepto	Rango de Razón de Autonomía				
	hasta 20%	20,01 a 40,00%	40,01 a 60,00%	60,01 a 80,00%	Más de 80%
Puntos	60	80	100	40	20

Este ratio es complementario a la Razón de Endeudamiento explicado en el punto 2.1. El criterio de puntuación también es el mismo.

2.3 Razón de Apalancamiento Externo: mide la relación entre la utilización del endeudamiento como mecanismo de financiación y la utilización de los fondos de los propietarios. Indica cuantas unidades monetarias han venido de afuera del negocio, por cada unidad monetaria provista por los propietarios.

Este ratio pretende medir la intensidad de la deuda comparada con los fondos de financiación propios, y de ella deducir el grado de influencia de los terceros en el funcionamiento y equilibrio financiero permanente de la empresa.

Formula: $(\text{Total Pasivo} / \text{Patrimonio Neto}) * 100$

Razón de Apalancamiento = $(TP/PN)*100$

ASIGNACION DE PUNTAJE

Concepto	Razón de Apalancamiento Externo					
	hasta 50%	50,01 a 100%	100,01 a 150%	150,01 a 200,00%	200,01 a 250,00%	Más de 250,00%
Puntos	80	90	100	70	60	50

Criterio de análisis "Por cada 1 unidad monetaria aportada por los propietarios de patrimonio, se obtiene de terceros un X% de financiamiento adicional". Cuanto menor es el ratio, más autónoma es la empresa.

Así se tiene que al ratio optimo o ideal oscila entre 100 a 150%, se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los favorables pero no ideales 90, 80, 70. En el caso menos favorable se les castiga con puntajes descendientes de 60,50, hasta llegar al puntaje más bajo de 40.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Maria Recalde*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Concurso de Ofertas para arrendamiento de inmuebles de Renta – Propiedad del IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Hugo María Castro*
Matriz de Evaluación de Oferentes
Gerencia Administrativa

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Hugo María Castro*
Secretaría del Consejo de Administración



3. Razón de Rentabilidad:

Mide la capacidad de la empresa para generar utilidades, a partir de los recursos disponibles. Estos ratios miden la eficiencia de la empresa en la utilización de sus activos.

A esta razón se le otorga un coeficiente de ponderación total 20%. Representa la más baja considerando su importancia relativa en el conjunto de indicadores financieros.

3.1. Rentabilidad sobre Activo (ROA): mide el rendimiento que se está obteniendo sobre la inversión. Relaciona la utilidad neta obtenida en un período con el total de activos. También se le conoce como ROA (Return On Investment).

Formula: $(\text{Utilidad Neta} / \text{Total Activo}) * 100$

Rentabilidad sobre Activo (ROA) = $(\text{UN}/\text{AT}) * 100$

ASIGNACION DE PUNTAJE

Concepto	Razón de Rentabilidad sobre Activo			
	Más de 15,00%	10,01 a 15,00%	5,01 a 10,00%	Hasta a 5,00%
Puntos	100	80	60	40

Se entiende que por cada unidad monetaria invertida en activos, con independencia de cómo se hayan financiado, la empresa obtiene de utilidad neta X unidades monetarias.

Lo ideal para este indicador es que cuanto más positivo es mejor. Al ratio optimo o ideal, mayor a 15%, se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los menos favorables se les castiga con puntajes descendientes de 80; 60, hasta llegar al peor puntaje de 40.

3.2. Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE): mide la rentabilidad que están obteniendo los inversionistas. También se le conoce como ROE (Return On Equity).

Formula: $(\text{Utilidad Neta} / \text{Patrimonio Neto}) * 100$

Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) = $(\text{UN}/\text{PN}) * 100$

ASIGNACION DE PUNTAJE

Concepto	Razón de Rentabilidad sobre Patrimonio				
	Más de 20,00%	15,01 a 20,00%	10,01 a 15,00%	5,01 a 10,00%	Hasta a 5,00%
Puntos	100	90	80	70	60

El criterio de análisis es que por cada unidad monetaria de capital aportado o invertido por los propietarios, se generan X unidades monetarias de utilidad neta.

Lo ideal para este indicador es que cuanto más positivo es mejor. Al ratio ideal, mayor a 20%, se le asigna el puntaje más alto que es 100. A los menos favorables se les castiga con puntajes descendientes de 90; 80, y así sucesivamente.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marcela Rechide*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Hugo Enrique Diaz Lopez*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Matriz de Evaluación de Ofertas
Concurso de Ofertas para arrendamiento de Inmuebles de Renta - Propiedad del IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *María Castro*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Secretaría del Consejo de Administración



Es importante destacar que, cuanto mayor sea el ROE se considera una mejor gestión de los recursos por parte de una empresa.

Evaluación de resultados de la Matriz

Una vez finalizada la Matriz de Evaluación se procede a valorar el resultado de la sumatoria de la puntuación ponderada de cada factor, en el que el oferente con mayor puntuación será el mejor posicionado.

Determinar el puntaje mínimo se torna preciso para considerar un nivel de aversión al riesgo que la Máxima Autoridad esté dispuesta a asumir.

En ese sentido, desde nuestro ámbito de competencia eminentemente técnico, resulta una tarea complicada establecer un criterio de calificación, y con más razón aun, determinar el puntaje mínimo requerido para el cumplimiento del objetivo del diseño de este modelo de evaluación.

No obstante, considerando el criterio de evaluación presentado en la siguiente Tabla de Valores, se toma como referencia un nivel prudencial mínimo de 60 (sesenta) puntos para calificar. Por ello, acorde al total de puntos obtenidos por cada oferente, se presenta de la siguiente manera:

Puntos	Calificación
De 01 a 59	No califica
Desde 60	Califica

El objetivo de esta evaluación es garantizar indicadores óptimos que complementen la posición financiera. De este modo, se asegura que la decisión de adjudicación genere un impacto positivo directo en el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Instituto de Previsión Social (IPS).

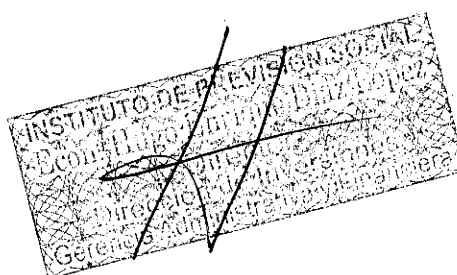
A efectos del detalle de los datos considerados y los cálculos realizados para la elaboración de la Matriz de Evaluación, se adjuntan:

Anexo I : Indicadores Financieros

Anexo II : Matriz de Evaluación de oferentes

Anexo III: Resumen de la Matriz de Evaluación

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. **Maria Recalde**
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones



Abg. Ana María Castro
Secretaria del Consejo de Administración



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL



GOBIERNO DEL
PARAGUAY

PARAGUAI
REKUAI

DIRECCION DE INVERSIONES
DPTO. ADM. INMUEBLES

ANEXO I

INDICADORES FINANCIEROS - OFERENTES

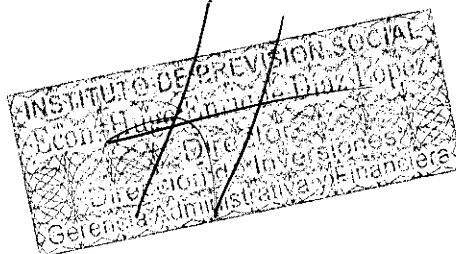
1. SOLVENCIA A CORTO PLAZO	Datos Financieros	Oferente 1	Oferente 2	Oferente 3
1.1 Razón de Liquidez = Activo Corriente/Pasivo Corriente	Activo Corriente	132.755.650.662	9.609.979.406	177.014.196
	Pasivo Corriente	139.669.871.738	5.135.194.976	266.685.653
	Resultado	0,95	1,87	0,66
1.2 Razón de Liquidez Ácida = (Activo Corriente - Inventario)/Pasivo Corriente	Activo Corriente	132.755.650.662	9.609.979.406	177.014.196
	Inventario	25.250.000.000	750.000.000	50.000.000
	Pasivo Corriente	139.669.871.738	5.135.194.976	266.685.653
	Resultado	0,77	1,73	0,48
2. APALANCAMIENTO FINANCIERO				
2.1 Razón de endeudamiento = (Total Pasivo/ Total Activo)*100	Pasivo Total	208.390.239.094	5.135.194.976	266.685.653
	Activo Total	305.680.619.493	9.659.908.588	667.975.981
	Resultado	68%	53%	40%
2.2. Razón de Autonomía =(Total de Patrimonio Neto/Total de Activo) *100	Patrimonio Neto Total	97.290.380.399	4.524.713.612	401.290.328
	Activo Total	305.680.619.493	9.659.908.588	667.975.981
	Resultado	32%	47%	60%
2.3 Razón de Apalancamiento Externo = (Total de Pasivo/Total Patrimonio Neto) *100	Pasivo Total	208.390.239.094	5.135.194.976	266.685.653
	Patrimonio Neto Total	97.290.380.399	4.524.713.612	401.290.328
	Resultado	214%	113%	66%
3. RENTABILIDAD				
3.1 Rentabilidad sobre Activo (ROA) = Utilidad Neta/ Total de Activo)*100	Utilidad Neta	40.423.697.605	2.045.081.713	115.307.534
	Activo Total	305.680.619.493	9.659.908.588	667.975.981
	Resultado	13%	21%	17%
3.2. Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) = Utilidad Neta/ Patrimonio Neto)*100	Utilidad Neta	40.423.697.605	2.045.081.713	115.307.534
	Patrimonio Neto Total	97.290.380.399	4.524.713.612	401.290.328
	Resultado	42%	45%	29%

Elaborado por el Departamento de Administración de Inmuebles

Fecha de elaboración: XX/XX/20XX

Observación: Los datos son referenciales a efectos del muestreo.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María Recalde
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones



Abg. Ana María Castro
Secretaria del Consejo de Administración

MATRIZ DE EVALUACION DE OFERENTES

RAZONES/INDICES FINANCIEROS	COEFICIENTE DE PONDERACION	CALIFICACION				OFERENTE 1		OFERENTE 2		OFERENTE 3	
						Indicadores Financieros	Calificación Ponderada	Indicadores Financieros	Calificación Ponderada	Indicadores Financieros	Calificación Ponderada
1. SOLVENCIA A CORTO PLAZO	30%	Rango									
1.1 Razón de Liquidez = Activo Corriente/Pasivo Corriente	0,15	Menos de	1		40	0,95	6	1,87	15	0,66	6
		Entre	1,0	1,4	50						
		Entre	1,5	2,0	100						
		Entre	2,1	3,0	90						
		Entre	3,1	4,0	80						
		Entre	4,1	5,0	70						
		Mayor a	5,0		60						
1.2 Razón de Liquidez Ácida = (Activo Corriente - Inventario)/Pasivo Corriente	0,15	Menos de	1		40	0,77	6	1,73	14	0,48	6
		Entre	1,0	1,4	100						
		Entre	1,5	2,0	90						
		Entre	2,1	3,0	80						
		Entre	3,1	4,0	70						
		Entre	4,1	5,0	60						
		Mas de	5,0		50						
2. APALANCAMIENTO FINANCIERO	50%	Rango									
2.1 Razón de endeudamiento = (Total Pasivo/ Total Activo)*100	0,20	Hasta	20,00%		60	68%	8	53%	20	40%	16
		Entre	20,01%	40,00%	80						
		Entre	40,01%	60,00%	100						
		Entre	60,01%	80,00%	40						
		Mas de	80,00%		20						
2.2 Razón de Autonomía =(Total de Patrimonio Neto/Total de Activo) *100	0,15	Hasta	20,00%		60	32%	12	47%	15	60%	6
		Entre	20,01%	40,00%	80						
		Entre	40,01%	60,00%	100						
		Entre	60,01%	80,00%	40						
		Mas de	80,00%		20						
2.3 Razón de Apalancamiento Externo = (Total de Pasivo/Total Patrimonio Neto) *100	0,15	Hasta	50,00%		80	214%	9	113%	15	66%	14
		Entre	50,01%	100,00%	90						
		Entre	100,01%	150,00%	100						
		Entre	150,01%	200,00%	70						
		Entre	200,01%	250,00%	60						
		Mas de	250,00%								

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. Ana María Castro
Secretaria del Consejo de Administración

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María Recalde
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. Hugo Enrique Díaz López
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

[Handwritten signature]

MATRIZ DE EVALUACION DE OFERENTES

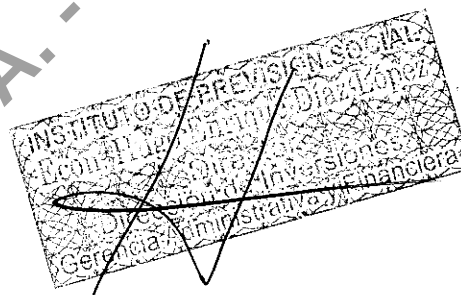
RAZONES/INDICES FINANCIEROS	COEFICIENTE DE PONDERACION	CALIFICACION				OFERENTE 1		OFERENTE 2		OFERENTE 3	
						Indicadores Financieros	Calificación Ponderada	Indicadores Financieros	Calificación Ponderada	Indicadores Financieros	Calificación Ponderada
3. RENTABILIDAD	20%	Rango									
3.1 Rentabilidad sobre Activo (ROA) = Utilidad Neta/ Total de Activo)*100	0,10	Hasta	5,00%		40	13%	8	21%	10	17%	10
		Entre	5,01%	10,00%	60						
		Entre	10,01%	15,00%	80						
		Mas de	15,00%		100						
3.2 Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) = Utilidad Neta/ Patrimonio Neto)*100	0,10	Hasta	5,00%		60	42%	10	45%	10	29%	10
		Entre	5,01%	10,00%	70						
		Entre	10,01%	15,00%	80						
		Entre	15,01%	20,00%	90						
		Mas de	20,00%		100						
Total Puntaje Ponderado	100%					59		99		68	
Promedio del Puntaje Ponderado	75										

Elaborado por el Departamento de Administración de Inmuebles

Fecha de elaboración: XX/XX/20XX

Observación: Los datos son referenciales a efectos del muestreo.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. **Martha Recalde**
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. **Ana Maria Castro**
Secretaría del Consejo de Administración

ANEXO III

Concurso de Ofertas N° XX/202X "Arrendamiento de inmueble, propiedad de IPS"

Resumen de la Matriz de Evaluación de Oferentes			
Nº de Orden según Puntaje	Oferentes	Puntaje según Matriz de Evaluación	Resultado
1	Oferente 1	59	No califica
2	Oferente 2	99	Califica
3	Oferente 3	68	Califica

Puntos	Calificación
De 01 a 59	No califica
Desde 60	Califica

Fuente: Documentos presentados por los oferentes.

Matriz de Evaluación de Oferentes - Concurso de Ofertas N° xx/202x

Puntaje mínimo exigido: 60 (sesenta) puntos s/ RCA N° 0xx-0xx/202x de fecha xx/0x/202x.

Elaborado por el Departamento de Administración de Inmuebles

Fecha: XX/0X/202X

Observación: Los datos son referenciales a efectos del muestreo.

Resolución C-11-202X
 INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
 Dpto. Administración de Inmuebles
 Econ. María Recalde
 Gerente Administrativa Financiera

[Handwritten signature]

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
 Abg. Ana María Castro
 Secretaria del Consejo de Administración