

Misión: "Brindar a la comunidad servicios oportunos y de calidad, promoviendo la participación ciudadana de los actores locales para el desarrollo del municipio, sus habitantes, la Municipalidad y sus funcionarios y funcionarias".-

DICTAMEN DE ESTIMACIÓN DE COSTOS.
ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN
EL BARRIO SANTA MARIA.
CONTRATACION POR EXCEPCIÓN Nº 03/2025. - ID: 464.038

San Lorenzo, 12 de marzo de 2025.

Atento a lo establecido en la Resolución DNCP Nº 454/2024 "POR LA CUAL SE REGULA LA DETERMINACION DE PRECIOS REFERENCIALES Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACION EN EL MARCO DE LA LEY Nº 7021/22", previo a la implementación de la **Contratación por Excepción No. 03/2025. ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL BARRIO SANTA MARIA. ID: 464.038**, se procedió a elaborar el precio referencial en los términos que siguen:

▪ **ANTECEDENTES**

- La Resolución J.M.S.L. Nº 47/2024 "POR LA CUAL SE SOLICITA AL EJECUTIVO MUNICIPAL LA COMPRA DEL TERRENO DE DOMINIO PRIVADO, INDIVIDUALIZADO CON NUMERO DE CUENTA CATASTRAL 27-0534-11, A SER UTILIZADO COMO PLAZA PÚBLICA, A PEDIDO DE LA COMISION VECINAL "SPORT SAPITO" Y DE LA COMUNIDAD DEL BARRIO SANTA MARIA".
- Que, la Institución Municipal dentro de su plan estratégico de gobierno 2025, considera la adquisición de un inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral Nº: 27-0534-11 y Matrícula Nº L13/22.671, superficie 360,00 m2, a ser destinado a área de esparcimientos y actividades deportivas.

▪ **MARCO NORMATIVO**

El Artículo 4º de la Ley No. 7021/22 "DE SUMINISTRO Y CONTRATACIONES PÚBLICAS" consagra los principios de Economía, Eficacia y Eficiencia, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad de calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, la obtención de los mejores resultados y el logro de las metas propuestas, a través de la utilización adecuada de los recursos públicos.

El Artículo 42º de la Ley No. 7021/22 "DE SUMINISTRO Y CONTRATACIONES PÚBLICAS" establece que para la estimación de costos de los procedimientos de contratación, las instituciones públicas contemplarán toda suma necesaria que se deba erogar desde el momento de la convocatoria y durante todo el período de vigencia del contrato incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación y funcionamiento, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que se deba erogar como consecuencia de la contratación.

El Artículo 1º de la Resolución DNCP No. 454/2024 dispone que los Organismos, Entidades, Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y Municipalidades deberán ajustarse a las directrices emitidas para la construcción de los Precios Referenciales y su Publicidad en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas en base a la normativa legal vigente, la presente Resolución y la Guía para la Elaboración de Precios de Referencia que la conforma.

Y conforme en el Reglamento citado dice:

Artículo 2º. Publicación de precios de referencia y sus antecedentes. Los Organismos, Entidades Descentralizadas, Sociedades Anónimas con participación accionaria Mayoritaria del Estado y Municipalidades deberán publicar al momento de la comunicación de los procedimientos de contratación, los Precios de Referencia de todos los lotes, ítems o sub-ítems que lo componen, independientemente al sistema de adjudicación, acompañando los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el responsable de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios

Visión "Ser un Municipio que se destaque por promover la participación ciudadana y el desarrollo local, con equipos de trabajo eficientes, que atiendan las necesidades de los contribuyentes y brinden soluciones a la comunidad".-

AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO
TELÉFONOS: 0961.333.331 – 0961.333.335
SAN LORENZO - PARAGUAY



Misión: "Brindar a la comunidad servicios oportunos y de calidad, promoviendo la participación ciudadana de los actores locales para el desarrollo del municipio, sus habitantes, la Municipalidad y sus funcionarios y funcionarias".-

de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia..."

En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención de compra, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación, como requisito previo para la emisión del Código de Contratación.

En caso de procedimientos de contratación de bienes en los cuales se requieran servicios conexos, los precios referenciales de estos últimos deberán ser elaborados en forma separada, respecto del objeto principal de la contratación.

Para los casos de obras, en que los trabajos complementarios no se hallen previstos en el contrato original, se deberá prever el análisis y estructura de los precios a ser incluidos en el convenio modificatorio, remitiéndose junto con el mismo, los antecedentes de estimación de costos para la contratación de nuevos rubros.

La publicación de los Precios de Referencia y sus antecedentes es realizada a los fines de brindar mayor transparencia al Sistema de Contrataciones Públicas y no supone verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

La publicación de los Precios de Referencia y sus antecedentes es realizada a los fines de brindar mayor transparencia al Sistema de Contrataciones Públicas y no supone verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

▪ **METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA OBTENCIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES AJUSTANDOSE A LA RESOLUCION DNCP Nº 454/2024**

En tal sentido, en esta oportunidad para la elaboración de los precios referenciales del presente llamado, se ha procedido a utilizar los siguientes parámetros, **subrayados: la EXCEPCIONALIDAD:**

- ✓ Resolución Nº 454/2024-Método de obtención **OPCION 1.** Precios ofrecidos por empresas al público en general para el bien, obra o servicio requerido por la Convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet, o a través de publicaciones periodísticas, revistas u otro medio comprobatorio idóneo.
- ✓ Resolución Nº 454/2024-Método de obtención **OPCION 2.** Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, organismos del sector público o privado, nacional o internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos, u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado.
- ✓ Resolución Nº 454/2024-Método de obtención **OPCION 3.** Precios adjudicados por la propia Convocante, o por otros Organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.
- ✓ Resolución Nº 454/2024-Método de obtención **OPCION 4.** Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo.
- ✓ **Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Responsable de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.**



Visión "Ser un Municipio que se destaque por promover la participación ciudadana y el desarrollo local, con equipos de trabajo eficientes, que atiendan las necesidades de los contribuyentes y brinden soluciones a la comunidad".-

Misión: "Brindar a la comunidad servicios oportunos y de calidad, promoviendo la participación ciudadana de los actores locales para el desarrollo del municipio, sus habitantes, la Municipalidad y sus funcionarios y funcionarias".

En base a lo mencionado y en cumplimiento a lo expresamente señalado en los párrafos ut supra expuestos se expone cuanto sigue:

Que la Institución Municipal tiene previsto realizar el llamado a Contratación por Vía Excepción para ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL BARRIO SANTA MARIA, teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución DNCP N° 454/2024 y los requerimientos de las documentaciones a presentar para la publicación del llamado de adquisición de inmueble establecido en el Art. 2º de la Resolución DNCP N° 454/2024 se ha procedido a la obtención del precio referencial aplicando el siguiente método:

PROCEDIMIENTO REALIZADO PARA LA ESTIMACIÓN DEL COSTO

Para la obtención del precio de referencia esta Unidad ha encontrado dificultad para ceñirse de conformidad a lo establecido en la guía, debido a que la ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL BARRIO SANTA MARIA, tiene características muy particulares propias de la ubicación, las longitudes y demás condiciones del inmueble, cuyas especificaciones técnicas se ha realizado a medida, cuyo precio, al contar con características muy singulares, no pueden obtenerse por medios ofrecidos al público, tales como revistas, catálogos, ni tampoco hay registro de adjudicaciones anteriores ni en otras instituciones en dicho concepto.

Que, en base a lo expuesto en el párrafo precedente, esta Dirección entiende que se reúnen los presupuestos legales para la aplicación de lo señalado en la Guía de elaboración del precio referencial que transcrita la misma reza en lo sucesivo: *"Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Responsable de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia."*

Atendiendo a la situación particular presentada en el tratamiento, se ha realizado la elaboración del precio referencial aplicando lo siguiente:

Para la elaboración de costo, se remite la Nota I.M.S.L N° 198/2024 al Ministerio de Obras Públicas con Ref. Pedido de tasación del inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-11 y Matrícula N° L13/22.671. Superficie: 360,00 mts², a ser destinado a áreas de esparcimiento y actividades recreativas.

El inmueble individualizado en el párrafo precedente, es el único que reúne los requisitos técnicos, motivo por el cual se considera viable la negociación para la compra – venta.

El Ministerio de Obras Públicas (MOPC) remite el Informe de Tasación vía Nota S.G. N° 245/2024. Este informe describe detalladamente la dimensión, ubicación, precio y demás detalles que hacen el informe.

Considerando la aceptación de la tasación por parte de los propietarios, se acuerda que el monto será de Gs.259.539.480.- (Guaraníes doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta), IVA incluido.

Considerando el Informe de Tasación emitido por el MOPC podemos determinar que el precio referencial estimado para el presente llamado sería establecido de la siguiente manera:

 
Jose E. Trebastoni
Director de U.O.C.
Municipalidad de San Lorenzo

Visión "Ser un Municipio que se destaque por promover la participación ciudadana y el desarrollo local, con equipos de trabajo eficientes, que atiendan las necesidades de los contribuyentes y brinden soluciones a la comunidad".-

Misión: “Brindar a la comunidad servicios oportunos y de calidad, promoviendo la participación ciudadana de los actores locales para el desarrollo del municipio, sus habitantes, la Municipalidad y sus funcionarios y funcionarias”.-

Valoración del Terreno

Nº	TERRENO	SUPERFICIE	V. UNITARIO GS/M	TOTAL GS
1	Matrícula Nº: L13/22.671 Cta. Cte. Ctral Nº: 27-0534-11	360 M2	720.943	259.539.480
			TOTAL	259.539.480

Son Guaraníes: doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta, IVA incluido.

CONCLUSION

Que, esta dependencia en virtud a lo establecido en la normativa vigente ha procedido fijar los precios de referencia, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia y al criterio de razonabilidad.

Que, para la obtención del precio referencial se procedió a la obtención de evidencia documentada por medio de informe de Avalúo emitido por el MOPC y cuyo documento se encuentra adjunto. Esto arroja un precio total estimado de la suma de Gs. 259.539.480 (Guaraníes doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta), cuyo monto será utilizado para la carga del precio referencial en el SICP.

Por tanto, en base a las consideraciones expuestas precedentemente, se remite Dictamen considerando el cumplimiento de las disposiciones con relacion al mecanismo para la obtención de precios referenciales, conforme a los principios de Economía y Eficiencia contemplados en la Ley Nº 7021/2022 cuyo documento respaldatorio es anexado al presente Dictamen.



Lic. José E. Trebastoni
Director de U.O.C.
Municipalidad de San Lorenzo


Visión “Ser un Municipio que se destaque por promover la participación ciudadana y el desarrollo local, con equipos de trabajo eficientes, que atiendan las necesidades de los contribuyentes y brinden soluciones a la comunidad”.-

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

ANEXO I - CALCULO DE PRECIOS REFERENCIALES

Objeto: ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL BARRIO SANTA MARIA.					Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Responsable de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.	
					TASACION MOPC	
Nº	DESCRIPCION DEL BIEN	PADRÓN - FINCA	SUPERFICIE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO (IVA Incluido)	TOTAL GS
1	ADQUISICION DE UN INMUEBLE PARA AREA DE ESPARCIMIENTOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL BARRIO SANTA MARIA	Matrícula Nº: L13/22.671 Cta. Cte. Ctrial Nº: 27-0534-11	360M2	1	259.539.480	259.539.480

Obs.: El precio total incluye los tributos y gravámenes que corresponden.


Lic. José E. Rebastoni
Director de U.O.C.
Municipalidad de San Lorenzo