

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE PRECIOS REFERENCIALES.

Conforme a las disposiciones establecidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

Fecha: 08 de julio de 2025.

Ref.: Menor Cuantía Nacional para “DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA EN PROPIEDAD DE LA AFD” ID N° 467.253.

CONSIDERANDO: Lo dispuesto por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Guía para la elaboración de precios de referencia para los Organismos, Entidades y Municipalidades, en las Contrataciones reguladas por la Ley N° 7021/22; **Las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de dos o más de las siguientes opciones:**

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 periódicas, revistas, u otro medio comprobatorio idóneo.*
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,*
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,*
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.*

Si los precios de las fuentes obtenidas son los definidos para transacciones de pago al contado, la convocante considerará la forma y plazo de pago, que utilizará en el procedimiento de contratación para la determinación del precio referencial.

Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación, no resulte 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 Encargado de la UOC en el que se detalla la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

En ese sentido, esta UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN en cumplimiento de lo dispuesto por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, con relación al mecanismo de obtención de los precios referenciales, expresa cuanto sigue:

Que, el área requirente del presente llamado, a través del a través del Memorando GA/SA/SG N° 016/2025 de fecha 08 de julio de 2025, ha remitido las especificaciones técnicas, documentos e información pertinente para el inicio del llamado de referencia, anexando a dicho pedido, documentos respaldatorios del mecanismo utilizado para la obtención de los precios referenciales.

Así las cosas, respecto a la obtención de presupuestos, se ha realizado el análisis de precios entre los documentos de respaldo las cuales son acorde a las especificaciones técnicas elaboradas, anexando a dicho pedido, documentos respaldatorios del mecanismo utilizado para la obtención de los precios referenciales.

Asimismo, en el marco de la gestión de obtención de presupuestos para el servicio mencionado conforme lo señala la reglamentación “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”, el área requirente ha remitido solicitudes de presupuestos para el servicio requerido a las siguientes empresas:

- 1- Tectónica S.A.
- 2- Cinco Soluciones S.A.
- 3- El Escombrero de Miguel Amarilla
- 4- Estudio G.R. S.A.D y D Arquitectura y Construcción S.R.L

De: [Oscar Fariña](#)
A: escombreropy@gmail.com
Cc: [Joel Valdez](#); [Osvaldo Villalba](#)
Asunto: Exp. proceso de Demolición EETT.
Fecha: miércoles, 9 de abril de 2025 16:04:07
Archivos adjuntos: [AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).docx](#)
[AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).pdf](#)
[Planilla de precios - VF.xlsx](#)
[image002.png](#)

De: [Oscar Fariña](#)
A: treintatreintaytres@hotmail.com
Cc: [Joel Valdez](#); [Osvaldo Villalba](#)
Asunto: Exp. proceso de Demolición EETT.
Fecha: martes, 15 de abril de 2025 11:24:29
Archivos adjuntos: [AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).docx](#)
[AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).pdf](#)
[Planilla de precios - VF.xlsx](#)
[image001.png](#)

De: [Joel Valdez](#)
A: [Ariel Elizeche 5S](#)
Cc: [Osvaldo Villalba](#); [Oscar Fariña](#)
Asunto: Demolición EETT
Fecha: miércoles, 9 de abril de 2025 15:05:04
Archivos adjuntos: [AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).docx](#)
[AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).pdf](#)
[Planilla de precios - VF.xlsx](#)
[image001.png](#)

De: [Oscar Fariña](#)
A: gerenciageneraldyd@gmail.com
Cc: [Joel Valdez](#); [Osvaldo Villalba](#); [Gerencia Administrativa DYD](#)
Asunto: Exp. proceso de Demolición EETT.
Fecha: miércoles, 9 de abril de 2025 16:16:14
Archivos adjuntos: [AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).docx](#)
[AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).pdf](#)
[Planilla de precios - VF.xlsx](#)
[image001.png](#)

De: [Oscar Fariña](#)
A: estudiogrsa@gmail.com
Cc: [Joel Valdez](#); [Osvaldo Villalba](#)
Asunto: Exp. proceso de Demolición EETT.
Fecha: martes, 15 de abril de 2025 11:24:15
Archivos adjuntos: [AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).docx](#)
[AFD - EETT SERVICIO DE DEMOLICION PARA LA AFD \(v4\).pdf](#)
[Planilla de precios - VF.xlsx](#)
[image001.png](#)

Todas las citadas firmas han remitido sus respectivos presupuestos.

De esta manera, el área requirente manifiesta haber realizado el promedio de los precios recibidos para la selección de los precios referenciales, el cual se detalla conforme se observa en el siguiente cuadro:

GRUPO N° 01 SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA – TRABAJOS PRELIMINARES				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Ítem N°	Descripción del bien	Unidad de medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Aprobación del Proyecto de Demolición de vivienda ante la Municipalidad de Asunción (incluye también la aprobación de la tala de árboles)	GL	1	31.329.558	3.900.000	15.000.000	38.291.682	22.130.310
2	Corte Servicio de Electricidad en las Estructuras a demoler	GL	1	1.552.500	2.640.000	3.000.000	1.897.500	2.272.500
3	Corte Servicio de Agua	GL	1	569.250	2.600.000	2.000.000	695.750	1.466.250
4	Provisión y colocación de vallado de seguridad	M2	1	106.853	218.750	180.000	130.599	159.050
5	Provisión y colocación de cartel de seguridad en obra	Unidad	1	1.552.500	2.730.000	1.900.000	1.897.500	2.020.000
6	Provisión de baño químico	Unidad	1	672.750	2.652.000	850.000	822.250	1.249.250

GRUPO N° 02 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - CTA CTE: 15-848-14 SUP. Edif. 127, 20 M2				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Demolición del Techo de tejas sin recuperación	M2	1	18.630	18.750	50.000	22.770	27.537
2	Demolición de Mampostería	M2	1	18.630	17.500	35.000	22.770	23.475
3	Desmante de aberturas (Puertas y ventanas)	GL	1	470.925	1.250.000	500.000	575.575	699.125
4	Demolición de piso y contrapisos	M2	1	15.525	17.500	15.000	18.975	16.750
5	Cierre de Pozo y relleno	GL	1	1.242.000	937.500	1.000.000	1.518.000	1.174.375

GRUPO N° 03 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - CTA CTE: 15-848-06 SUP. Edif. 183.,00 M2				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Demolición de Techo de tejas sin recuperación	M2	1	18.630	18.750	50.000	22.770	27.537
2	Demolición de Mampostería	M2	1	18.630	17.500	35.000	22.770	23.475
3	Desmante de aberturas (Puertas y Ventanas)	GL	1	869.400	1.875.000	500.000	1.062.600	1.076.750
4	Demolición de piso y contrapisos	M2	1	15.525	17.500	15.000	18.975	16.750

GRUPO N° 04 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - CTA CTE: 15-848-04 SUP. Edif. 442.00 M2				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Demolición de Techo de tejas sin recuperación	M2	1	18.630	18.750	50.000	22.770	27.537
2	Demolición de Mampostería	M2	1	18.630	17.500	35.000	22.770	23.475
3	Desmante de aberturas (Puertas y Ventanas)	GL	1	1.992.375	2.875.000	1.000.000	2.435.125	2.075.625
4	Demolición de piso y contrapisos	M2	1	15.525	17.500	15.000	18.975	16.750

GRUPO N° 05 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - CTA CTE: 15-848-05 SUP. Edif. 621.00 M2				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Demolición de Techo de tejas sin recuperación	M2	1	18.630	18.750	50.000	22.770	27.537
2	Demolición de Mampostería	M2	1	18.630	17.500	35.000	22.770	23.475
3	Desmante de aberturas (Puertas y Ventanas)	GL	1	2.825.550	3.125.000	1.000.000	3.453.450	2.601.000
4	Demolición de piso y contrapisos	M2	1	15.525	17.500	15.000	18.975	16.750

GRUPO N° 06 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - COMPACTACIÓN Y LIMPIEZA DE TERRENO				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
1	Poda de árboles grandes	Unidad	1	517.500	3.875.000	2.000.000	632.500	1.756.250
2	Poda de árboles medianos	Unidad	1	362.250	2.875.000	1.500.000	442.750	1.295.000
3	Destronque de raíces	Unidad	1	155.250	750.000	800.000	189.750	473.750
4	Retiro de árboles talados	GL	1	5.692.500	8.750.000	5.000.000	6.957.500	6.600.000
5	Desmante de suelo, movimientos de suelo con minicargador y retropala	M3	1	7.650	48.800	45.000	9.350	27.700
6	Nivelación de terreno	M2	1	7.650	21.000	20.000	9.350	14.500
7	Compactación de suelo para estacionamiento	M3	1	8.550	22.500	10.000	10.450	12.875
8	Retiro de materiales en desuso y escombros	M3	1	77.850	36.250	60.000	95.150	67.312
9	Base drenante con materiales reciclados de diferentes granulometrías producidos a partir de los escombros de la demolición	M2	1	3.150	18.000	30.000	3.850	13.750
10	Desagüe pluvial. Provisión y colocación de registros drenantes con rejilla pluvial de 0.40Mx0.40M	Unidad	1	347.161,5	507.000	300.000	424.309	394.617

GRUPO N° 06 - SERVICIO DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA EDILICIA - COMPACTACIÓN Y LIMPIEZA DE TERRENO				Tectónica S.A.	Cinco Soluciones S.A.	Miguel Amarilla	Estudio GR S.A.	Precio Promedio
Nro. De Orden	Descripción del bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)
11	desagüe pluvial. Provisión y colocación de registros drenantes con rejilla pluvial de 0.60Mx0.60M	Unidad	1	675.783	650.000	450.000	825.957	650.435
12	Provisión e instalación de alumbrado público con poste tipo ANDE y dos artefactos de iluminación LED de 100W, luz blanca c/ panel solar y sensor	Unidad	1	2.740.500	4.890.000	4.500.000	3.349.500	3.870.000
13	Servicio de herrería. Provisión y colocación de portón metálico corredizo para acceso vehicular con motor eléctrico y control de distancia	M2	1	1.431.000	900.000	750.000	1.749.000	1.207.500
14	Servicio de herrería. Provisión y colocación de vallado con portón peatonal (no es provisorio)	M2	1	198.000	218.750	250.000	242.000	227.187
15	Demarcaciones para estacionamiento	Unidad	1	22.500	750.000	100.000	27.500	225.000
16	Informe final y tasación actualizada	GL	1	6.165.000	975.000	12.000.000	7.535.000	6.668.750

Conforme a la verificación de lo indicado por el área requirente, quienes han obtenido **precios referenciales de potenciales oferentes, fijando el precio referencial en base al promedio de estos**, siendo está la metodología utilizada para el efecto, cumpliendo de esta manera lo dispuesto en la normativa vigente.

FUNDAMENTACIÓN DEL PORQUÉ NO SE PUEDE UTILIZAR LA COMBINACIÓN DE FUENTES PARA LA OBTENCIÓN DEL PRECIO REFERENCIAL O NO SE CUENTA CON LA CANTIDAD MÍNIMA DE PRECIOS REQUERIDA EN LOS ÍTEMS IDENTIFICADOS.

El área requirente hace mención sobre la obtención de los precios y el análisis utilizado en los siguientes términos: *“En el presente, la obtención de precios referenciales se ha llevado a cabo mediante la solicitud de cotizaciones a diversas empresas especializadas, conforme a las especificaciones técnicas previamente establecidas. Dichas especificaciones tienen como finalidad garantizar la demolición de las edificaciones en el inmueble de la AFD en estricto cumplimiento de las normativas establecidas para dicho efecto y con el menor impacto ambiental, así como también, la limpieza y preparación del terreno para la edificación de la sede institucional”.*

Durante el análisis, se identificó que, si bien existen contratos adjudicados por otras entidades del sector público con objeto similar, los criterios, estructuras de ítems, unidades de medida y condiciones técnicas varían significativamente con respecto a las necesidades particulares de esta Convocante, lo que imposibilita su utilización directa para efectos de cálculo referencial.

En virtud de lo expuesto, se concluye que la metodología adoptada para la determinación de precios referenciales, basada en cotizaciones solicitadas a empresas especializadas y ajustadas a especificaciones técnicas propias, constituye el mecanismo más adecuado y representativo para reflejar las condiciones reales del mercado. Asimismo, se descarta la utilización de antecedentes contractuales de otras entidades públicas debido a las diferencias sustanciales en los requerimientos técnicos y estructurales, lo que refuerza la necesidad de un análisis específico y contextualizado para esta Convocante.

En este contexto, conforme lo puntualizado por el área requirente, la obtención de precios referenciales se ha realizado teniendo en cuenta únicamente a las cotizaciones solicitadas de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas para el presente llamado.

En efecto, durante el análisis se identificó que, si bien existen contratos adjudicados por otras entidades del sector público con objeto similar; los criterios, estructuras de ítems, unidades de medida y condiciones técnicas varían significativamente con respecto a las necesidades particulares de esta Convocante, lo que imposibilita su utilización directa para efectos de cálculo referencial.

Consecuentemente, esta Convocante considera que la determinación de precios referenciales, basada en cotizaciones solicitadas a empresas especializadas y ajustadas a especificaciones técnicas propias, constituye el mecanismo más adecuado y representativo para reflejar las condiciones reales del mercado.

De esta manera, esta institución se acoge a la excepcionalidad prevista en la normativa vigente por la imposibilidad de contar con la combinación de precios respectiva, conforme a la metodología prevista en las Resolución DNCP N° 454/24.

En base a lo expuesto y en cumplimiento de los principios de economía, eficiencia y razonabilidad, se fija el precio referencial para el presente proceso considerando el promedio de las cotizaciones recibidas, con respaldo documental adjunto, conforme a lo establecido en la Resolución DNCP N° 454/2024. Se adjuntan los documentos respaldatorios utilizados, incluyendo las cotizaciones de las empresas proveedoras, para su publicación en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP)".

Por lo expuesto, se emite el presente dictamen, en cumplimiento a las disposiciones de la Dirección Nacional de Contrataciones Pública, con relación al mecanismo para la obtención de precios referenciales de los distintos llamados de los Organismos, Entidades y Municipalidades, anexando los documentos respaldatorios del caso, pues la Convocante a partir de la información obtenida, fijó los Precios de Referencia, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia, y al criterio de Razonabilidad, como también conforme a la naturaleza del llamado y a modalidad de contrato.

Es nuestro Dictamen.