



MUNICIPALIDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO

Boquerón esq. Ballivián | Tel.: (595 21) 752 202 - 754 540. | municipalidad.mralonso@gmail.com

Mariano Roque Alonso, 16 de marzo de 2026

DICTAMEN DE LA UOC N° 015/2026

SEÑORA INTENDENTA MUNICIPAL:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al llamado a **CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN CVE CON INTENCION N° 963 “ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE**, en carácter de encargado de despacho de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución a su cargo, con el objeto de remitir el presente dictamen por el cual se establece la metodología utilizada para la elaboración de los precios de referencia.

Que, se encuentra vigente la Resolución DNCP N° 454/2024 POR LA CUAL SE REGULA LA DETERMINACION DE PRECIOS REFERENCIALES Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 7021/22.

Conforme a 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*. Se debe contar con al menos tres precios, obtenidos a través de cualquier mecanismo que permita disponer de evidencia documentada sobre su existencia, tales como solicitudes de presupuestos y sus respuestas, copias de resoluciones de adjudicación, contratos, revistas, publicaciones, páginas de internet oficiales que contengan precios, u otros medios comprobatorios idóneos.

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 periodísticas, 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

Además, en dicho instrumento normativo, establece que: “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”.

Conforme a lo mencionado y en cumplimiento a lo señalado, esta Unidad Operativa de Contratación expone cuanto sigue:

Lic. Christian Arévalo Lovera
Director General
Dirección Gral. de la Unidad
Operativa y Contrataciones



MUNICIPALIDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO

Boquerón esq. Ballivián | Tel.: (595 21) 752 202 - 754 540. | municipalidad.mralonso@gmail.com

Que, la Municipalidad de Mariano Roque Alonso tiene previsto realizar el llamado a la **CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN CVE CON INTENCION N° 963 "ADQUISICION DE INMUEBLE PARA EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE**, ubicado en el distrito de Mariano Roque Alonso, Departamento Central, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 454/2024, ha sido solicitado al Ingeniero Civil Néstor A. Romero R. Pat. Prof. N°: 17.269, a los efectos de realizar la tasación oficial del inmueble ofertado y solicitado por la Municipalidad de Mariano Roque Alonso más arriba mencionada.

VALOR DEL TERRENO

VALOR INTRÍNSECO DEL INMUEBLE.

La ubicación para una PTAR requiere observar factores topográficos, hidrológicos, ambientales y urbanísticos. La intersección de Paseo de Fátima y Campo Vía en Mariano Roque Alonso se encuentra en una zona con particularidades importantes.

Basada en las coordenadas y el contexto de la ciudad: Mariano Roque Alonso es una ciudad con una topografía que drena mayoritariamente hacia la cuenca del Río Paraguay y el Arroyo Itay.

Para una PTAR que debe ubicarse, idealmente, en el punto más bajo del área de cobertura para permitir la recolección por gravedad y minimizar el uso de estaciones de bombeo, que elevan significativamente los costos operativos, esta propiedad es el lugar ideal.

La zona mencionada, Paseo de Fátima y Campo Vía, está cerca de cursos de agua que tributan hacia el Río Paraguay. La propiedad tiene acceso directo a un cuerpo receptor para el vertido del efluente tratado, cumpliendo con la Resolución MADES 222/02 sobre calidad de aguas.

En muchas zonas de MRA, el nivel freático es elevado, uno de los motivos por el cual urge la construcción del alcantarillado sanitario.

Dada la ubicación urbana/suburbana, lugar denominado Bañado, será muy importante verificar las cotas máximas de inundación histórica del área para asegurar que la planta sea operativa incluso en eventos climáticos extremos.

Accesibilidad, tanto la calle Campo Vía como la calle Paseo de Fátima permiten el ingreso de camiones cisterna o vehículos pesados para la extracción de lodos deshidratados.

En síntesis, la ubicación es estratégica por su crecimiento demográfico, pero el éxito dependerá de un estudio de impacto ambiental robusto y de la elección de una tecnología que minimice el impacto de olores a los vecinos de Paseo de Fátima.

VALOR SUBJETIVO DEL INMUEBLE.

Un inmueble con estas características, ubicada entre una calle importante como es Paseo de Fátima y un río, próximo al Centro Cívico de Mariano Roque Alonso es una de las mejores zonas urbanizables, ya que permite un desarrollo de uso mixto que equilibra la eficiencia logística con una alta calidad de vida.

- Facilita el transporte de carga y pasajeros, reduciendo tiempos de traslado y atrayendo inversiones comerciales o industriales.
- El flujo constante de vehículos otorga una exposición natural ("marketing pasivo") a cualquier desarrollo de servicios, hoteles o centros logísticos.
- La infraestructura vial de alto nivel es un motor directo de crecimiento económico y generación de empleo formal en el área.
- Los terrenos con acceso o vista al río tienen un valor de mercado significativamente mayor que los que no poseen este recurso.
- El río actúa como un regulador térmico natural y ofrece espacios para la recreación, el deporte y el bienestar físico de los futuros habitantes.

Lic. Christian Arévalo Loversa
Director General
Dirección Gral. de la Unidad
Operativa y Contrataciones





MUNICIPALIDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO

Boquerón esq. Ballivián | Tel.: (595 21) 752 202 - 754 540. | municipalidad.mralonso@gmail.com

- Permite implementar estrategias de Urbanismo Sostenible, como corredores biológicos y sistemas de drenaje natural que protegen el desarrollo contra inundaciones y mejoran la biodiversidad local.
- Se puede proyectar el área comercial y logística hacia la ruta (ruido/flujo) y el área residencial y de esparcimiento hacia el río (silencio/naturaleza).
- Posibilidad de integrar transporte terrestre (ruta) con transporte fluvial o ciclovías ribereñas, promoviendo un estilo de vida más práctico y funcional.

Conectividad y potencial logístico

La cercanía a una ruta internacional garantiza que el proyecto no sea una "isla", sino un nodo conectado al flujo global de bienes y personas.

- **Accesibilidad Regional:** Facilita el transporte de carga y pasajeros, reduciendo tiempos de traslado y atrayendo inversiones comerciales o industriales.
- **Visibilidad Comercial:** El flujo constante de vehículos otorga una exposición natural ("marketing pasivo") a cualquier desarrollo de servicios, hoteles o centros logísticos.
- **Valorización (Plusvalía):** La infraestructura vial de alto nivel es un motor directo de crecimiento económico y generación de empleo formal en el área.

Valor Ambiental y Calidad de Vida (Prioridad: Frente de Agua/Río)

El río no es solo un límite, es el mayor activo paisajístico y ambiental del proyecto.

- **Elevada Plusvalía Residencial:** Los terrenos con acceso o vista al río tienen un valor de mercado significativamente mayor que los que no poseen este recurso.
- **Servicios Ecosistémicos:** El río actúa como un regulador térmico natural y ofrece espacios para la recreación, el deporte y el bienestar físico de los futuros habitantes.
- **Sostenibilidad y Resiliencia:** Permite implementar estrategias de Urbanismo Sostenible, como corredores biológicos y sistemas de drenaje natural que protegen el desarrollo contra inundaciones y mejoran la biodiversidad local.

El Modelo de "Ciudad de 15 Minutos" (Prioridad: Proyecto Integral)

Al estar entre ambos hitos, el terreno permite un diseño de Desarrollo Orientado al Tránsito y al Agua:

- **Zonificación Estratégica:** Se puede proyectar el área comercial y logística hacia la ruta (ruido/flujo) y el área residencial y de esparcimiento hacia el río (silencio/naturaleza).
- **Movilidad Multimodal:** Posibilidad de integrar transporte terrestre (ruta) con transporte fluvial o ciclovías ribereñas, promoviendo un estilo de vida más práctico y funcional.

Que, el CERTIFICADO DE TASACIÓN del Ingeniero Civil Néstor A. Romero R. Pat. Prof. N°: 17.269, remiten el Informe de Evaluación, señala que el valor unitario por metro cuadrado del inmueble que se desea adquirir por lo siguiente detalle:

TASACIÓN:

OBSERVACIÓN: Para el avalúo de la superficie de la propiedad se consideró la PLANILLA DE PRECIO ubicada en la página 10 del informe.

Superficie: 75.655,95 m² x 500.000 gs/m² Gs. 37.827.975.000.-

SON TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL GUARANÍES.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

1- CERRAMIENTO PERIMETRAL

- Muro, tejido con poste de hormigón, alambrados interno, portón eléctrico vehicular, estacionamiento pavimentado con empedrado, piso interno de hormigón armado, alumbrado interno, tanque elevado para

Dr. Christian Arévalo Lovera
Director General
Dirección Gen. de la Unidad
Operativa y Contrataciones





MUNICIPALIDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO

Boquerón esq. Ballivián | Tel.: (595 21) 752 202 - 754 540. | municipalidad.mralonso@gmail.com

agua, transformador, tinglado cubierto secundario, tres construcciones antiguas a refaccionar (viviendas), caseta para guardia.

Valor global gs. Gs. 1.000.000.000.-

2- EDIFICACIONES

Tinglado principal: 1.180,00 m2 x 2.500.000 gs...

Área de lavado y secado de vehículos: 103 m2 x 2.000.000 gs.....

Oficinas y otras dependencias: 170 m2 x 1.800.000 gs.....

TOTAL MEJORAS.....

Gs. 2.950.000.000.-

Gs. 206.000.000.-

Gs. 306.000.000.-

Gs. 3.462.000.000.-

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

- Terreno.....Gs. 37.827.975.000

- Cerramiento perimetral Gs. 1.000.000.000

- Mejoras.....Gs. 3.462.000.000

TOTAL General.....Gs. 42.289.975.000

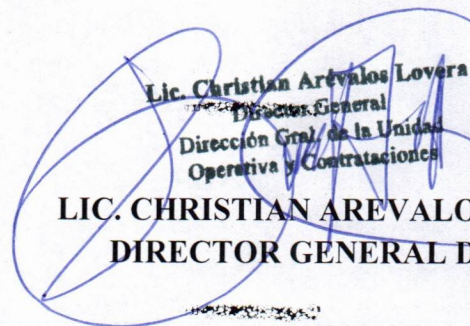

SON CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL GUARANÍES.

SE ANEXA LA TASACION

Por consiguiente, el valor referencial expuesto se ha obtenido de la tasación realizada por el Néstor A. Romero R. Ingeniero Civil Pat. Prof. Nº: 17.269, en este contexto se ~~ha hecho~~ uso de la Excepcionalidad expuesta en la propia normativa 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".

Por lo expuesto se remite el presente dictamen de la **CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN CVE CON INTENCION Nº 963 "ADQUISICION DE INMUEBLE PARA EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE** considerando haber cumplido con las instrucciones de la DNCP, anexando toda la documentación respaldatoria del proceso de elaboración de precios de referencia, como así también las planillas correspondientes.

Es mi dictamen


Lic. Christian Arévalo Lovera
Director General
Dirección Gral. de la Unidad
Operativa y Contrataciones

LIC. CHRISTIAN AREVALO LOVERA
DIRECTOR GENERAL DE LAUOC