



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

LLAMADO A CONCURSO PRIVADO DE ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A DEPARTAMENTOS RESIDENCIALES

**Aprobado por Resolución N° 3/2134 del Consejo de Administración de la
Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay**

Año 2024

INTRODUCCION

La Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay es una Entidad Civil sin fines de lucro que tiene por objeto otorgar a sus afiliados y beneficiarios los servicios jubilatorios y los beneficios establecidos en sus Estatutos Sociales.

La CAJA MUTUAL planea construir un edificio de departamentos para vivienda familiar, en altura, cuyas unidades con sus respectivas cocheras, ofrezcan comodidades para una morada familiar permanente con precios competitivos en el mercado inmobiliario local de la zona, cuyos costos de construcción no superen los Dólares Americanos Setenta mil (USD 70.000) por unidad.

El emprendimiento está dirigido a los afiliados de la Caja Mutual y a terceros que deseen contar con una vivienda de un nivel medio, bueno, ubicada prácticamente en el centro de Asunción, con todos los servicios que ofrece la Capital. Los materiales serán de primera calidad y las terminaciones acordes al nivel del edificio, con los más altos estándares de seguridad que rigen la regulación vigente.

Para tal efecto, la Caja Mutual llama a Concurso Privado de Anteproyectos para la construcción de un edificio de departamentos, ubicado en el predio de su propiedad sobre la Calle Jejuí, N° 980 entre Avda. Colón y Montevideo, de acuerdo al siguiente Pliego de Bases y Condiciones.

Índice de Contenido

A -Disposiciones Generales	5
1 – Objetivos del Concurso	5
2 - Ubicación del predio	5
3- Concursantes habilitados	5
4 - Restricciones.....	6
5- Inscripción para participar	6
B- Documentos del Concurso.....	6
6 - Documentos a ser suministrados por la CAJA MUTUAL.....	6
7 - Aclaraciones	6
8 - Modificación de los documentos suministrados por la CAJA MUTUAL	6
9 - Carta de Presentación	7
C - Presentación del Anteproyecto y apertura de propuestas.....	7
10 - Documentos a ser presentados por los Concursantes	7
10.1 Memoria justificativa	7
10.2 Memoria técnica.....	7
10.3 Planos	7
10.4 Costo de obra y honorarios de desarrollo de proyecto ejecutivo	8
10.5 Otros Documentos.....	8
11- Presentación e identificación del Anteproyecto	9
12 - Plazo para la Presentación de Propuestas	9
13- Calendario.....	10
14- Apertura de Propuestas de Anteproyecto	10
15- Descalificación de los Concursantes	10
D – Evaluación de las propuestas.....	11
16 - Jurado de Evaluación.....	11
17 - Atribuciones y deberes del Jurado de Evaluación	11
18 - Plazo de juzgamiento del Jurado de Evaluación	11
19 – Atribuciones del Consejo de Administración de la CAJA MUTUAL	11
E – Derechos de la Caja Mutual y de los Concursantes.....	12
F- Resoluciones de conflictos	12
G – Premios	13
H – Aceptación de las Bases.....	13
I – ANEXOS	14

Anexo I - Esquema de ubicación del inmueble	15
Anexo II - Estudio de suelo del inmueble	17
Anexo III - Modelo de Carta de Presentación del Anteproyecto.....	36
Anexo IV - Modelo de Contrato para desarrollo del Proyecto Ejecutivo.....	38
Anexo V - Resultado de encuesta.....	48

A -Disposiciones Generales

1 – Objetivos del Concurso

- 1.1 Convocar a un Concurso de Anteproyectos de un edificio de departamentos para vivienda familiar, con el fin de obtener una propuesta útil encarada fundamentalmente para sus afiliados, y a terceros que deseen contar con una vivienda definitiva.
- 1.2 Elegir la propuesta más funcional, creativa y contemporánea que se traduzca en un proyecto atractivo para la población a la cual va dirigida.
- 1.3 Establecer quién será el responsable del Desarrollo del Proyecto Ejecutivo en base a la propuesta ganadora, que estará adecuada a todas las necesidades de orden funcional, técnico, estético y ambiental establecido en el programa arquitectónico. En este caso, con preferencia lo hará el que resulte ganador del Concurso de Anteproyectos.

2 - Ubicación del predio

- 2.1 El Anteproyecto, objeto de este Concurso, se desarrollará en el inmueble de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay, ubicado sobre la calle Jejuí N° 980 entre Avda. Colón y Montevideo de la Ciudad de Asunción, conforme a los datos obrantes en este Pliego.
- 2.2 La propuesta deberá ajustarse a las normativas vigentes para dicha ubicación y a las condiciones de protección establecidas en la Ordenanza 163/18 Compilación Plan Regulador, y las demás normativas vigentes respecto a las condiciones de protección establecidas en las Ordenanzas Municipales, a las regulaciones medioambientales correspondientes y demás entes prestadores de servicios, ANDE ESSAP, COPACO.

3- Concursantes habilitados

- 3.1 Este Concurso es abierto para los interesados que reúnan las condiciones establecidas en este numeral.
- 3.2 Podrán participar de este Concurso: Arquitectos, Ingenieros, Empresas Consultoras y Constructoras que cuenten con un profesional Arquitecto responsable de la elaboración de la propuesta Arquitectónica, Consorcios de personas físicas o jurídicas habilitados para realizar en Paraguay proyectos arquitectónicos, todos con al menos 10 (Diez) años de experiencia, en proyectos similares.
- 3.3 En cualquiera de los casos, cuando el equipo Concursante esté integrado por más de una persona, deberá designarse un líder de equipo, quien será el representante legal de los demás participantes.
- 3.4 En los casos de Consorcio se deberá presentar una carta de intención del Consorcio que deberá acompañar la propuesta. La misma deberá incluir la designación del representante legal con amplias facultades para comprometer al Consorcio. En caso de que un Consorcio resultare ganador, el mismo deberá indefectiblemente ser formalizado por Escritura Pública.

4 - Restricciones

- 4.1 No podrán participar los miembros directivos y los funcionarios de la CAJA MUTUAL, los asesores técnicos o cualquier otra persona que haya participado en la organización de este Concurso.
- 4.2 No podrán participar las personas físicas o jurídicas que posean interdicción judicial, convocatoria de acreedores, restricciones para contratar o disponer de sus bienes.

5- Inscripción para participar

- 5.1 Los interesados en participar de este Concurso deberán inscribirse descargando la aplicación de la Página Web de la Casa Mutual de Cooperativistas del Paraguay, (www.cmcp.org.py).
- 5.2 Los gastos relacionados con la preparación y presentación del Anteproyecto serán por cuenta y cargo de los Concursantes.

B- Documentos del Concurso

6 - Documentos a ser suministrados por la CAJA MUTUAL

- 6.1 Al momento de inscribirse a través de la página web, los concursantes tendrán acceso a los siguientes documentos:
- a) Pliego de Bases y Condiciones, que contiene además lo siguiente:
 - Anexo I: Esquema de ubicación del inmueble
 - Anexo II: Estudio de suelos del predio
 - Anexo III: Modelo de Carta de Presentación del Anteproyecto
 - Anexo IV: Modelo de Contrato para desarrollo del Proyecto Ejecutivo
 - Anexo V: Resultado de encuesta
- 6.2 También se comunicará por correo electrónico cualquier adenda que se emitiera hasta cinco días hábiles anteriores a la fecha de presentación del Anteproyecto.

7 - Aclaraciones

- 7.1 Todo Concursante que requiere alguna aclaración relativa al significado o interpretación de las instrucciones y documentos de este Pliego de Bases y Condiciones, deberá solicitarla por email a la dirección: ciribas@cmcp.org.py, hasta la fecha indicada en el calendario del concurso (Numeral 13).
- 7.2 Las aclaraciones serán remitidas por correo electrónico a todos los Concursantes. No se proveerá información verbal en ninguna circunstancia.

8 - Modificación de los documentos suministrados por la CAJA MUTUAL

- 8.1 La CAJA MUTUAL podrá enmendar o modificar los documentos del Concurso a través de la emisión de adendas, las que serán remitidas por correo electrónico a todos los Concursantes registrados.
- 8.2 No se considerarán válidos Anteproyectos con programas arquitectónicos que se desvíen de los estipulados en este Pliego de Bases y Condiciones.

9 - Carta de Presentación

9.1 Se deberá entregar la Carta de Presentación, conforme al modelo proveído, según Anexo III.

C - Presentación del Anteproyecto y apertura de propuestas

El Anteproyecto deberá prever por lo menos 70 departamentos de aproximadamente 50 a 85 m² de área propia con balcones, y en lo posible no más de 15 m² en aéreas comunes por departamento, además de una cochera de 16 m² como mínimo y de circulación no más de 10 m² por cada cochera, por cada unidad. El programa contendrá: estar-comedor social, baño social, cocina, dormitorios (por lo menos 1 en suite), baños, balcón, área técnica para acondicionamiento térmico, área de servicio, dormitorio de servicio con baño independiente. Además se tendrá en cuenta un salón para reunión de condóminos, con baño. Salvo mejor propuesta del proyectista para responder a los objetivos del proyecto que apunta a una vivienda familiar permanente de nivel medio.

10 - Documentos a ser presentados por los Concursantes

Los documentos a ser presentados deberán llevar un seudónimo o números de cuatro dígitos que identifique al Concursante y se listan a continuación.

10.1 Memoria justificativa:

Exposición conceptual de los criterios de diseño con respecto a:

- Integración e impacto de la propuesta con su entorno inmediato
- Accesos al edificio y patrones de circulación externos e internos
- Criterio de los espacios comunes y propios
- Funcionalidad y mantenimiento

10.2 Memoria técnica

- Planilla de ambientes y materiales planteados
- Solución para la estructura
- Solución para la instalación sanitaria, incluyendo tanques inferior y superior
- Solución para la instalación eléctrica, incluyendo generador de emergencia para áreas comunes y de servicio
- Solución para el sistema de señales débiles
- Solución para el sistema de prevención contra incendio
- Solución para el sistema de acondicionamiento térmico
- Procedimientos a ser utilizados en la construcción
- Planilla de áreas de ambientes
- Cronograma de ejecución de obra

La presentación de las Memorias podrá incluir textos y gráficos que los autores consideren convenientes para una mejor comprensión de la propuesta, siempre y cuando se respete el anonimato.

10.3 Planos

- Plano de ubicación, a escala 1/500
- Planta general del piso tipo, a escala 1/100

- Planta de azotea, a escala 1/100
- Planta de hall de acceso, a escala 1/100
- Planta de estacionamiento de vehículos, a escala 1/100
- Planta equipada de departamentos, a escala 1/100
- Dos Cortes generales del edificio, a escala 1/100, este/oeste y norte/sur
- Dos fachadas, a escala 1/100
- Como mínimo, dos perspectivas de conjunto, una del edificio y una interior del departamento, convenientemente elegidas, a color
- Archivo magnético, en PDF o similar, de los documentos indicados en los puntos 10.1, 10.2 y 10.3.

10.4 Costo de obra y honorarios de desarrollo de proyecto ejecutivo

Dentro del SOBRE 1, se colocará en un sobre cerrado nominado con el seudónimo del participante lo siguiente:

- Cómputo métrico y Presupuesto de la obra a ser construida en base al Anteproyecto presentado.
- Honorarios profesionales para el desarrollo del Proyecto Ejecutivo total, cuyo monto no implicará aceptación tácita por parte de la Caja Mutual.

Observación: La superficie del terreno es aproximadamente uniforme y se establece que el nivel cero será el nivel del cordón de la vereda en la dirección del lindero hacia la Avda. Colón. El anteproyecto no podrá contemplar más de un subsuelo.

Los planos serán presentados en formato digital (AutoCAD no inferior a 2013) y en papel tamaño A3 plus, en paneles rígidos livianos.

Todas las láminas de los planos no tendrán rótulo, pero sí el seudónimo que identifique al autor en la esquina superior derecha.

Los planos serán dibujados a la escala indicada anteriormente.

Para todos los textos se utilizará la letra Arial.

Todas las plantas tendrán la misma orientación con respecto al norte.

La nomenclatura de los locales irá escrita con caracteres legibles de imprenta, preferentemente al interior de estos.

Las perspectivas serán en técnica libre.

Las plantas llevarán acotaciones referenciales mínimas, en planta y de nivel.

10.5 Otros Documentos

- a) Certificado de Inscripción, emitido por la CAJA MUTUAL y remitido por correo electrónico a los que se registren como posibles Concursantes.
- b) La Carta de Presentación de la propuesta debidamente firmada por su representante legal.
- c) Copia de cédula de Identidad Civil del representante legal del Concursante y del profesional responsable del Anteproyecto
- d) Copia del Título profesional del responsable del Anteproyecto
- e) En caso de que el profesional presente título extranjero, el mismo deberá ser homologado debidamente de acuerdo con la reglamentación vigente en el Paraguay
- f) Currículum actualizado y detallado del Concursante, justificando la experiencia requerida

- g) Establecer un domicilio en Asunción, indicando la dirección, correo electrónico y el número de teléfono para todos los aspectos legales emergentes relacionados con la presentación de la propuesta
- h) Certificado de cumplimiento tributario del Concursante
- i) En caso de personas jurídicas, se presentará copia del Estatuto vigente de la Sociedad y el documento que designa al representante legal. Para el caso de personas jurídicas son considerados documentos sustanciales que no pueden ser considerados subsanables.
Todos los documentos deberán ser presentados en original o fotocopias debidamente autenticadas por Escribanía

11- Presentación e identificación del Anteproyecto

11.1 La documentación de la propuesta se entregará en envoltorio cerrado, llamado SOBRE 1, en cuyo exterior figurarán solamente la palabra SOBRE 1 y el seudónimo del autor, escritos en Arial N° 20.

El SOBRE 1 tendrá en su interior:

- Documentos listados en el ítem 10.1, 10.2, 10.3
- Sobre cerrado llamado “Costo de obra y honorarios de desarrollo de proyecto ejecutivo”, y el seudónimo del Autor del Anteproyecto, escrito en Arial N° 20 que contenga el ítem 10.4.
- Sobre cerrado llamado, SOBRE 2, en cuyo exterior figurarán solamente la palabra SOBRE 2 y el seudónimo del Autor del Anteproyecto, escritos en Arial N° 20.

El SOBRE 2 tendrá en su interior:

- Documentos listados en el ítem 10.5

11.2 El SOBRE 1 se abrirá en el momento del cierre de la recepción de las propuestas, ante todos los Concursantes que deseen participar. En este acto no se abrirá el sobre cerrado denominado “Costo de obra y honorarios de desarrollo de proyecto ejecutivo”, la apertura se realizará en el proceso de evaluación.

11.3 El SOBRE 2 de los tres Concursantes ganadores se abrirá en reunión conjunta entre el Consejo de Administración y el Comité Inmobiliario.

11.4 Los SOBRES, dirigidos a la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay, se presentarán en la recepción de la casa matriz, ubicada en Mcal. López N° 5080 c/ R.I. 2 Ytororó, de la ciudad de Asunción, y se registrarán en mesa de entrada.

12 - Plazo para la Presentación de Propuestas

12.1 Las propuestas deberán ser entregadas a la CAJA MUTUAL en la dirección especificada en el numeral anterior, teniendo como fecha y hora límites las establecidas en el llamado público a Concurso. Una vez cumplido este plazo, se elaborará un Acta de Recepción donde figurarán la totalidad de las propuestas presentadas con sus seudónimos correspondientes.

12.2 Las propuestas no podrán ser modificadas una vez vencido el plazo para su presentación.

12.3 La CAJA MUTUAL podrá extender la fecha límite para la presentación de propuestas emitiendo una adenda. En este caso todos los derechos y obligaciones de la CAJA MUTUAL y de los Concursantes que estaban sujetos a la fecha límite original, quedarán sujetos a la nueva fecha límite para la presentación de propuestas.

13- Calendario

- El plazo límite para la recepción de solicitud de aclaraciones de los Concursantes será de 15 (quince) días hábiles antes de la fecha de presentación de las propuestas.
- El plazo límite de tiempo para el envío de respuestas aclaratorias por parte del Comité Inmobiliario a todos los Concursantes será de 8 (ocho) días hábiles antes de la fecha de presentación de las propuestas.
- La entrega de los Anteproyectos en la Recepción de la CAJA MUTUAL se hará en la fecha y hora indicadas en el llamado a Concurso o en la fecha y hora propuestas en la adenda correspondiente.
- El periodo de deliberación del Jurado de Evaluación para el fallo acerca de las propuestas seleccionadas será de 20 (veinte) días hábiles.
- La elección de los Anteproyectos ganadores será comunicada a todos los Concursantes a los 2 (dos) días hábiles siguientes de la definición del fallo del Jurado de Evaluación y el Consejo de Administración.
- La premiación del Concurso por el Consejo de Administración de la Caja Mutual se realizará dentro de los 15 días comunicado el resultado del Concurso.

14- Apertura de Propuestas de Anteproyecto

En la dirección, día y hora señalados en el llamado a Concurso o en la prórroga en su caso, se procederá a la apertura del SOBRE 1 de las propuestas, en un acto público.

15- Descalificación de los Concursantes

15.1 Los concursantes serán descalificados automáticamente cuando:

- Falten a las reglas del anonimato
- Entreguen el SOBRE 1, conteniendo la propuesta, fuera de hora
- No esté incluido el SOBRE 2 dentro del SOBRE 1
- Falten algunos documentos establecidos en los ítems 10.1, 10.2, 10.3 y 10.4

15.2 Los Concursantes podrán ser descalificados cuando incurran en el incumplimiento de la presentación de algunos de los documentos exigidos en el SOBRE 2.

Serán considerados subsanables los documentos indicados en el punto 10.5 definidos en los ítems d), e), g) y h). Estos documentos subsanables deberán ser presentados en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles a partir de la notificación de la documentación faltante.

D – Evaluación de las propuestas

16 - Jurado de Evaluación

16.1 El juzgamiento de los Anteproyectos será realizado por el Jurado de Evaluación.

16.2 El Jurado de Evaluación estará formado por el Presidente del Consejo de Administración, los integrantes del Comité Inmobiliario y dos profesionales, preferentemente Arquitectos, afiliados a la CAJA MUTUAL, nominados por el Consejo de Administración.

16.3 El Presidente del Consejo de Administración ejercerá la presidencia del Jurado de Evaluación y el secretario del Comité Inmobiliario será el encargado de convocar a las reuniones de trabajo del Jurado de Evaluación para analizar los trabajos presentados.

16.4 En caso de empate en las votaciones, el Presidente del Jurado de Evaluación hará valer su doble voto.

16.5 En caso que un miembro se encuentre imposibilitado de asistir en forma permanente a las reuniones del Jurado de Evaluación, el Consejo de Administración de la Caja Mutual nombrará un reemplazante.

16.6 Toda información relacionada con la revisión, comparación y calificación de los Anteproyectos propuestos, será de carácter reservado y no se divulgará a los Concursantes ni a cualquier otra persona que no esté oficialmente involucrada en el proceso de este Concurso.

17 - Atribuciones y deberes del Jurado de Evaluación

- Conocer y aplicar las Bases del Concurso, las cuales son consideradas fundamento primordial para la calificación de los Anteproyectos. Asimismo, deberá haber visitado el sitio donde se desarrollará la obra objeto del Concurso.
- Recibir los trabajos presentados por los Concursantes, a los efectos de su evaluación.
- Decidir sobre la descalificación de aquellos trabajos que no cumplan estrictamente con lo establecido en estas Bases.
- Seleccionar los trabajos presentados que merezcan acceder a para el otorgamiento de los premios y menciones establecidos en estas Bases, con las justificaciones correspondientes.
- Declarar desierto cualquier o todos los premios establecidos.
- Elaborar y suscribir el Acta que registre las consideraciones tenidas en cuenta para la calificación de los Anteproyectos.

18 - Plazo de juzgamiento del Jurado de Evaluación

El plazo para que se expida el Jurado de Evaluación será como máximo de 20 (veinte) días hábiles a partir de la fecha de la recepción de los trabajos por el mismo.

19 – Atribuciones del Consejo de Administración de la CAJA MUTUAL

19.1 El Consejo de Administración, en base al informe del Jurado de Evaluación, decidirá el orden de premiación entre las propuestas seleccionadas y otorgará los premios

establecidos en estas bases. Asimismo, podrá adjudicar las menciones honoríficas que crea conveniente.

- 19.2 Una vez emitido el fallo, el Consejo de Administración y el Jurado de Evaluación procederán a abrir el SOBRE 2 de identificación del participante mejor calificado para comprobar el cumplimiento de las exigencias de estas Bases. Finalmente confirmará la adjudicación del primer premio y así sucesivamente procederá con el segundo y tercer premiado.

E – Derechos de la Caja Mutual y de los Concursantes

- 20.1 La CAJA MUTUAL podrá en cualquier momento y a su exclusivo criterio, suspender o dejar sin efecto este Concurso, sin que por ello corresponda a los Concursantes cualquier derecho a ser indemnizados.
- 20.2 Los trabajos premiados quedarán como propiedad de la CAJA MUTUAL, incluyendola idea, el Anteproyecto y los demás documentos presentados, que se considerarán abonados con el monto del premio, pudiendo la CAJA MUTUAL realizar el desarrollo de Proyecto Ejecutivo por su cuenta con el ganador o cualquier otro profesional.
- 20.3 La CAJA MUTUAL comunicará el resultado del Concurso a todos los Concursantes mediante una nota y en la misma se establecerá el día de la exposición de todos los Anteproyectos.
- 20.4 Al término de la exposición de todos los Anteproyectos, los Concursantes que no fueren premiados podrán retirar su trabajo.
- 20.5 La presentación de la propuesta y la participación en el presente Concurso por parte de los Concursantes constituye la aceptación plena de las Bases y Condiciones de la misma.

F- Resoluciones de conflictos

- 21.1 Cuando exista una controversia entre la CAJA MUTUAL y cualquiera de los Concursantes, que no pudiere ser resuelta por negociación amigable directa entre las partes, someterán sus diferencias a un proceso de arbitraje ante el Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios de Paraguay. El mismo se desarrollará en la sede del Centro, de acuerdo con las normas de procedimiento para arbitraje que posee dicha institución, ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo y vinculante para las partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento.
- 21.2 Para la ejecución del laudo arbitral, las partes establecen la competencia de los tribunales de la Ciudad de Asunción de la República del Paraguay.

G – Premios

22.1 El Concursante seleccionado como ganador del primer premio, será preferentemente el responsable del desarrollo del Proyecto Ejecutivo, bajo las siguientes condiciones:

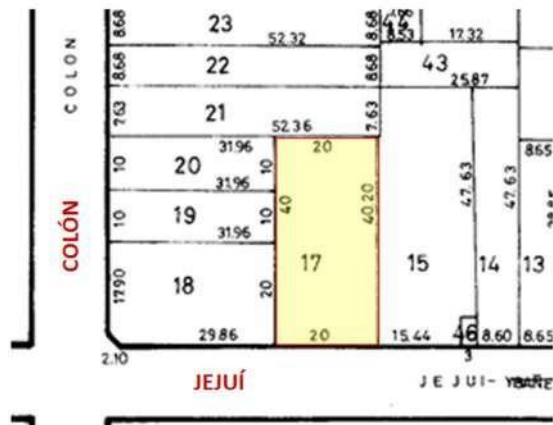
- Desarrollar el Proyecto Ejecutivo, por los honorarios a ser acordados con la CAJA MUTUAL incluido todo o cualquier impuesto que el profesional deba abonar.
- Establecer una oficina y un equipo de trabajo hasta completar los documentos del Proyecto
- Proponer los nombres de los especialistas que desarrollarán los diferentes aspectos técnicos de los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de servicios del edificio, con sus respectivos currículos
- Presentar Patente Municipal de la Ciudad de Asunción de todos y cada uno de los Profesionales firmantes de los planos.
- Deberá estar a su cargo la aprobación por la Municipalidad de Asunción de cada uno de los planos municipales exigidos por el emprendimiento

H – Aceptación de las Bases

La presentación de las propuestas de Anteproyecto significará la aceptación total de estas Bases y Condiciones por los Concursantes

I – ANEXOS

Anexo I - Esquema de ubicación del inmueble



El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Jejuí entre la Avda. Colón y la calle Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay

Montevideo de la ciudad de Asunción, Barrio La Encarnación.

Anexo II - Estudio de suelo del inmueble

Ing. Carlos Bellasai & Asoc

ESTUDIO GEOTÉCNICO

Obra: CMCP JEJUI

Dirección: Jejuí e/ Colón y Montevideo

Ciudad: Asunción

Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias

Fecha del Informe: 25/09/2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. SONDEOS REALIZADOS
3. AGUA SUBTERRÁNEA
4. NIVELACIÓN
5. RESULTADOS OBTENIDOS
6. RECOMENDACIONES
7. PLAN DE EXCAVACIÓN PRELIMINAR
8. COMENTARIOS FINALES

ANEXO A

Plano de ubicación de los sondeos

ANEXO B

Planillas de registro de sondeos

ANEXO C

Sección geotécnica representativa

ESTUDIO GEOTÉCNICO
OBRA: CMCP JEJUI

1. INTRODUCCIÓN

Las informaciones contenidas en el presente informe resumen los resultados obtenidos en los sondeos exploratorios de suelo realizados en un predio ubicado sobre la calle Jejui entre Colón y Montevideo, ciudad de Asunción, a fin de estudiar las fundaciones de un edificio en etapa de proyecto. El trabajo fue solicitado por el Dpto. de Inv. Inmobiliarias y fue realizado durante el mes de septiembre de 2019.

La ubicación en planta de los sondeos se presenta en el "Plano de Ubicación de Sondeos" del Anexo A. Las planillas de registro de sondeos y las estratigrafías correspondientes se presentan en las láminas del Anexo B. El en Anexo C se incluye una sección geotécnica representativa.

Se incluyen además los comentarios sobre los resultados obtenidos, recomendaciones del tipo de fundación a ser utilizado y parámetros para el dimensionamiento de los mismos.



Figura 1 – Vista Aerea de Google Earth con la ubicación del terreno estudiado

2. SONDEOS REALIZADOS

Fueron realizados para el efecto seis sondeos a percusión de 15,0 m de profundidad y un sondeo con barreno manual hasta 1,90 m de profundidad. Se han realizado ensayos de penetración estándar a cada metro de sondeo utilizando para ello un *sacamuestras partido* del tipo "Raymond-Terzaghi", ASTM D-1586, de 2" y 1 3/8" de diámetro externo e interno respectivamente hincando por medio de un mazo de 64 Kg de peso y una altura de caída de 76 cm.

Las perforaciones fueron realizadas con barreno manual hasta el suelo de rechazo, profundizando luego con equipo utilizando el método de perforación con avance manual e inyección de lodos a alta presión conocido como "washboring".

3. AGUA SUBTERRÁNEA

No fue detectada la presencia del nivel freático en los sondeos realizados, en el momento en que fueron realizadas las perforaciones.

4. NIVELACIÓN

Las cotas del terreno en las bocas de los sondeos corresponden con las del terreno natural o piso en dichos puntos. No obstante, a efectos prácticos, se pueden considerar todos los sondeos en un plano horizontal.

5. RESULTADOS OBTENIDOS

En las láminas del Anexo B se presentan en forma detallada los resultados de los ensayos de penetración estando los mismos graficados conforme con la escala superior horizontal y numerada de 0 a 50. Para valores de penetración superiores a 50 los resultados se presentan en la columna de la derecha en forma de número fraccionario indicando el numerador la cantidad de golpes necesarios para que el *sacamuestras* penetre la longitud indicada en el denominador del ensayo correspondiente.

Como podemos observar en los perfiles geotécnicos del Anexo B, desde la superficie y hasta profundidades que varían entre 1,00 m y 5,00 m se ha encontrado una capa inicial constituida de arenas limosas muy sueltas, de color marrón rojizo. A partir de allí y hasta el final de las perforaciones se ha encontrado un estrato resistente de arenas limosas muy densas, con valores de penetración N_{SPT} superiores a 50.

6. RECOMENDACIONES

Atendiendo a los resultados obtenidos y al tipo de obra proyectada, se presentan las siguientes recomendaciones de fundación:

- Teniendo en cuenta los resultados obtenidos y al tipo de obra proyectada, y considerando que se pretende proyectar un semisubsuelo, se considera que la mejor opción de fundación será la utilización de zapatas apoyadas sobre o dentro del estrato resistente y dimensionadas con una capacidad portante del terreno de 40 ton/m².
- Una vez que se disponga del proyecto arquitectónico y estructural, se podrán estudiar algunos ajustes a las recomendaciones.

7. PLAN DE EXCAVACION PRELIMINAR

Debido a la obra se encuentra en etapa de proyecto, y considerando que se ejecutará un posible semisubsuelo de 1,50 m de profundidad, se hacen las siguientes consideraciones:

Lindero oeste, sector Jejuí: construcción de una planta con cimientado corrido de piedra bruta, probablemente a 1,00 m de profundidad en un largo de aproximadamente 10,00 m. Este sector deberá ser submurado previo a la excavación.

Lindero oeste, sector fondo: el nivel de piso del vecino está a 0,70 m por debajo del 0.00 de Jejuí. La primera parte es propiedad ajena con patio, la última parte es propiedad de CMCP. La excavación estará 80 cm por debajo del nivel de piso, lo cual no requiere ningún tipo de estructura de contención importante.

Fondo norte: nivel de vecino a -1.20 m, no se requiere ninguna estructura de contención.

Lindero este: actualmente ocupado por Corporación Mercantil, en este lindero no existe ninguna construcción a lo largo de todo el terreno. Por otro lado, se accede por una rampa de bajada hasta una cota aproximada de -1.00 m. Esta situación no requiere ningún tipo de estructura de contención importante.

Frente Jejuí: en este sector, partiendo de la base que el edificio podrá tener un retiro, se podrá efectuar una excavación con talud 2:1 (V:H).

8. COMENTARIOS FINALES

Cabe mencionar que todas las recomendaciones del presente informe están basadas en las informaciones contenidas en los perfiles de suelo obtenidos en lugares puntuales, por lo que en algunos casos pueden presentarse durante la ejecución de las fundaciones situaciones diferentes a la

de los sondeos. En caso de producirse esta situación, será necesaria la participación de un ingeniero especialista en fundaciones a fin de definir los criterios a ser adoptados para dichos casos.

Una vez se cuente con el proyecto definitivo, se harán los ajustes necesarios.

Asunción, 25 de septiembre de 2019

Juan Nicolás Zabrodiec García
Ing. Civil-Geotécnico

Carlos R. Bellasai Sisa
Ing. Civil-Geotécnico

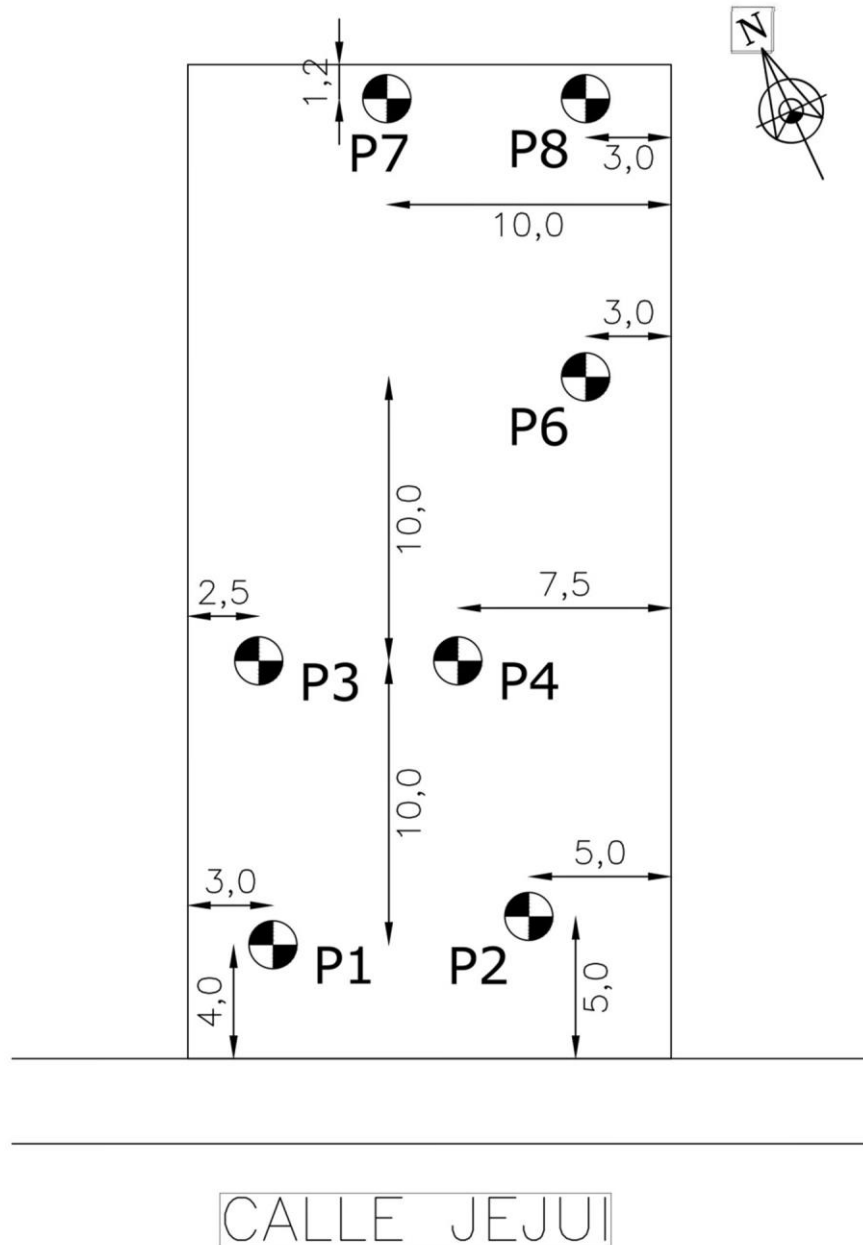
Médicos del Chaco 2405 esq. Ayala Cantero, Asunción
Teléfono: 021 559 465/6
carlosbellasai@gmail.com

ANEXO A

Médicos del Chaco 2405 esq. Ayala Cantero, Asunción
Teléfono: 021 559 465/6
carlosbellasai@gmail.com

PLANO DE UBICACIÓN DE LOS SONDEOS
OBRA: EDIFICIO CMCP JEJUI

Escala 1:200



ANEXO B

Médicos del Chaco 2405 esq. Ayala Cantero, Asunción
Teléfono: 021 559 465/6
carlosbellasai@gmail.com

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P1												
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias																
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15,02 m				Coordenadas												
Fecha de inicio: 17-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:												
Fecha de fin: 17-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:												
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):												
Supervisado por: NZ																				
Cota	Prof. (m)	Golpes	N	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Índice N)				Recup (m)	Peso (gr)	w _N %	w _L %	w _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.U.C.S.	
0							Material de relleno													
							0,40													
1	1,15	3					Arena lamosa suelta de color marrón rojizo.													
	1,30	6					1,00													
	1,45	10	16																	
2	2,02	10	>50																	
3	3,02	10	>50																	
4	4,02	10	>50																	
5	5,02	10	>50																	
6	6,02	10	>50																	
7	7,02	10	>50																	
8	8,02	10	>50																	
9	9,02	10	>50																	
10	10,02	10	>50																	
11	11,02	10	>50																	
12	12,02	10	>50																	
13	13,02	10	>50																	
14	14,02	10	>50																	
15	15,02	10	>50																	
							15,01													
							Fin del sondeo.													
OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.											Sondeo P1									

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P3													
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias																	
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15,02 m				Coordenadas													
Fecha de inicio: 16-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:													
Fecha de fin: 16-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:													
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):													
Supervisado por: NZ																					
Cota	Prof. (m)	Golpes	N	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Índice N)				Recup. (m)	Peso (gr)	W _N %	W _L %	W _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.U.C.S.		
0							Material de relleno														
1	1,15	1					Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	1,30	2																			
	1,45	2	4																		
	1,66	20	>50																		
3	3,03	10	>50				Arena limosa muy densa.														
4	4,02	10	>50																		
5	5,02	10	>50																		
6	6,02	10	>50																		
7	7,02	10	>50																		
8	8,02	10	>50																		
9	9,02	10	>50																		
10	10,02	10	>50																		
11	11,02	10	>50																		
12	12,02	10	>50																		
13	13,02	10	>50																		
14	14,02	10	>50																		
15	15,02	10	>50				Fin del sondeo.														

OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.

Sondeo P3

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P4														
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias																		
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15.02 m				Coordenadas														
Fecha de inicio: 16-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:														
Fecha de fin: 16-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:														
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):														
Supervisado por: NZ																						
Cota	Prof. (m)	Golpes	N	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Indice N)				Recup (cm)	Peso (gr)	W _N %	W _L %	W _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.L.C.S.			
0					Barreno manual		Material de relleno	0,50														
1	1,15	2					Arena limosa suelta de color marrón rojizo.	1,90	4	10/3												
	1,30	2			Washboring		Arena limosa muy densa.															
	1,45	2	4																			
	1,93	10	>50																			
3	3,04	10	>50									10/4										
4	4,02	10	>50									10/2										
5	5,02	10	>50									10/2										
6	6,02	10	>50									10/2										
7	7,02	10	>50									10/2										
8	8,02	10	>50									10/2										
9	9,02	10	>50									10/2										
10	10,02	10	>50									10/2										
11	11,02	10	>50									10/2										
12	12,02	10	>50									10/2										
13	13,02	10	>50									10/2										
14	14,02	10	>50									10/2										
15	15,02	10	>50				Fin del sondeo.	15,02	10/2													

OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.

Sondeo P4

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P6												
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias																
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15,02 m				Coordenadas												
Fecha de inicio: 17-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:												
Fecha de fin: 17-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:												
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):												
Supervisado por: NZ																				
Cota	Prof. (m)	N Golpes	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Índice N)				Recup (m)	Peso (gr)	w _N %	w _L %	w _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.U.C.S.		
0						Material de relleno														
	0,40																			
1	1,15	1		Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	1,30	2	4																	
	1,45	2																		
2	2,15	2		Washboring		Arena limosa muy densa.														
	2,30	4	8																	
	2,45	4																		
3	3,07	20	>50																	
	3,00																			
4	4,03	10	>50																	
5	5,04	10	>50																	
6	6,04	10	>50																	
7	7,02	10	>50																	
8	8,02	10	>50																	
9	9,02	10	>50																	
10	10,02	10	>50																	
11	11,02	10	>50																	
12	12,02	10	>50																	
13	13,02	10	>50																	
14	14,02	10	>50																	
15	15,02	10	>50			Fin del sondeo.														

OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.

Sondeo P6

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P7												
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias																
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15,02 m				Coordenadas												
Fecha de inicio: 17-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:												
Fecha de fin: 17-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:												
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):												
Supervisado por: NZ																				
Cota	Prof. (m)	N	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Índice N)				Recup (m)	Peso (gr)	w _N %	w _L %	w _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.U.C.S.		
0						Material de relleno														
	0,70																			
1	1,15	1		Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	1,30	2	4																	
	1,45	2																		
2	2,15	2		Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	2,30	3	7																	
	2,45	4																		
3	3,15	2		Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	3,30	4	9																	
	3,45	5																		
4	4,15	8		Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.														
	4,19	10	>50																	
	5,00																			
5	5,02	10	>50	Washboring		Arena limosa muy densa.														
6	6,02	10	>50																	
7	7,02	10	>50																	
8	8,02	10	>50																	
9	9,02	10	>50																	
10	10,02	10	>50																	
11	11,02	10	>50																	
12	12,02	10	>50																	
13	13,02	10	>50																	
14	14,02	10	>50																	
15	15,02	10	>50																	
	15,02								Fin del sondeo.											

OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.

Sondeo P7

Ing. Carlos Bellasai & Asoc. Ingeniería Civil - Geotecnia				PLANILLA DE REGISTRO DE SONDEO EN SUELO				Sondeo P8											
Obra: CMCP - Jejuí				Solicitado por: Dpto. de Inv. Inmobiliarias															
Ubicación: Jejuí Casi Colon, Asunción				Profundidad de la perforación: 15,02 m				Coordenadas											
Fecha de inicio: 17-09-2019				Método de Perforación: Barreno manual/Washboring				X:											
Fecha de fin: 17-09-2019				Nivel freático: N/D				Y:											
Perforista: HM				Cota nivel freático:				Z (cota):											
Supervisado por: NZ																			
Cota	Prof. (m)	N	NF (m)	Perforación	Perfil	Descripción Tacto-visual	Ensayo SPT (Índice N)				Recup (m)	Peso (gr)	w _N %	w _L %	w _P %	I _P %	P ₂₀₀ %	S.U.C.S.	
0						Material de relleno													
	0,70																		
1	1,30 1,45	1	1	Barreno manual		Arena limosa suelta de color marrón rojizo.													
2	2,15 2,30 2,45	2 2 2	4																
3	3,15 3,30 3,45	2 2 3	5																
4	4,15 4,30 4,45 4,66	2 4 6 5	10 >50																
6	6,02	10	>50	Washboring		Arena limosa muy densa.													
7	7,02	10	>50																
8	8,02	10	>50																
9	9,02	10	>50																
10	10,02	10	>50																
11	11,02	10	>50																
12	12,02	10	>50																
13	13,02	10	>50																
14	14,02	10	>50																
15	15,02	10	>50				Fin del sondeo.												

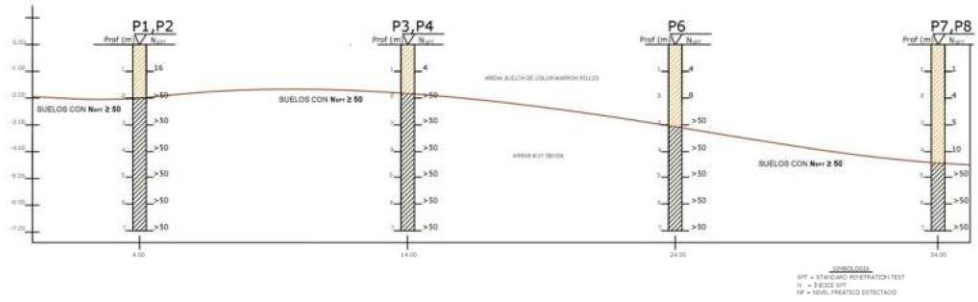
OBSERVACIONES: No se detectó la presencia del nivel freático.

Sondeo P8

ANEXO C

Médicos del Chaco 2405 esq. Ayala Cantero, Asunción
Teléfono: 021 559 465/6
carlosbellasai@gmail.com

PERFIL GEOTECNICO
OBRA: EDIFICIO CMCP JEJUI
Escala 1:150



Anexo III - Modelo de Carta de Presentación del Anteproyecto

[Con membrete de la empresa y/o profesional]

Carta de Presentación

Empresa

[]

Fecha: []

Llamado a Concurso de Anteproyecto de Edificio destinado a departamentos residenciales

A: CAJA MUTUAL DE COOPERATIVISTAS DEL PARAGUAY

Los abajos firmantes presentamos nuestra propuesta de Anteproyecto para el *Concurso de Anteproyecto de Edificio destinado a departamentos residenciales*

Declaramos que:

- a) Hemos examinado y no tenemos reservas a los Documentos del Concurso de Anteproyectos de un edificio destinado a departamentos residenciales de propiedad de la CAJA MUTUAL, ubicado sobre la calle Jejuí entre la Avda. Colón y Montevideo, incluyendo la/s adenda/s N°: [],
- b) Aceptamos que la CAJA MUTUAL tiene el derecho de cancelar o declarar desierto el Concurso, rechazar todas las ofertas en cualquier momento, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a los Concursantes.

Nombre/s del Profesional/es o Representante/s legal/es: []

En calidad de: []

Firma: []

Anexo IV - Modelo de Contrato para desarrollo del Proyecto Ejecutivo

Contrato de Prestación de Servicios Profesionales para el Desarrollo del Proyecto Ejecutivo del Edificio Torre Jejuí

Entre _____, con RUC N° _____, representado/a por el/la _____ con cédula de identidad N° _____, inscripto/a en el Registro Profesional N° _____, en su carácter de representante legal de dicha Sociedad, con facultades suficientes para representarla en este acto, con domicilio en _____ y la CAJA MUTUAL DE COOPERATIVISTAS DEL PARAGUAY, representada por --- -----, con cédula de identidad N° _____, y _____, con cédula de identidad N° _____, en su carácter de Presidente y Tesorero del Consejo de Administración de la misma, respectivamente, con domicilio en la Avda. Mcal. López N° 5080 c/ RI 2 Ytororó de la ciudad de Asunción, se conviene en celebrar el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL EDIFICIO TORRE JEJUI**, que se regirá por las siguientes CLÁUSULAS Y CONDICIONES:

PRIMERA: SUJETOS

Son sujetos de este Contrato, por una parte la CAJA MUTUAL DE COOPERATIVISTAS DEL PARAGUAY, en adelante **LA CAJA**, y por otra parte _____, en adelante **EL PROYECTISTA**.

SEGUNDA: OBJETO.

LA CAJA encomienda a EL PROYECTISTA y éste acepta realizar el DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL EDIFICIO TORRE JEJUI (en adelante denominado el PROYECTO EJECUTIVO), a ser construido en base al Anteproyecto Ganador del Concurso organizado por LA CAJA, destinado a departamentos residenciales, ubicado en el inmueble de propiedad de LA CAJA, sito sobre la Calle Jejuí entre Avda. Colón y la calle Montevideo, identificado como Finca N° [...] con Cuenta Corriente Catastral N° _____; de superficie _____ m². La CAJA adquiere la propiedad de los trabajos y servicios realizados en el marco de este contrato, por lo que el PROYECTISTA reconoce y acepta que no podrá reclamar derechos de autor sobre el Proyecto objeto de este contrato.

Los Servicios profesionales para el desarrollo del PROYECTO EJECUTIVO incluyen:

TERCERA: PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

EL PROYECTISTA se compromete a entregar el Proyecto Ejecutivo completo antes del día [...] del mes [...] del año [...]. Este plazo de entrega podrá ser modificado de común acuerdo por escrito entre las partes.

CUARTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO.

Forman parte de este Contrato los siguientes ANEXOS:

ANEXO A: Copia impresa y digitalizada del Anteproyecto ganador y un listado de las observaciones y modificaciones elaborados por LA CAJA que deben ser incluidas en el Proyecto Ejecutivo;

ANEXO B: Cronograma de entrega de documentos elaborados por EL PROYECTISTA;

ANEXO C: Lista de los profesionales que elaborarán los trabajos especializados del Proyecto.

ANEXO D: Alcance del servicio ofrecido.

QUINTA: ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DEL PROYECTISTA.

Los servicios profesionales relacionados con el desarrollo del PROYECTO EJECUTIVO que debe ejecutar EL PROYECTISTA comprenden:

- 1) Prever la inclusión en el PROYECTO EJECUTIVO de las observaciones y modificaciones de LA CAJA, según se expresa en el ANEXO A de la Cláusula CUARTA;
- 2) Desarrollo del PROYECTO EJECUTIVO completo y detallado, según lo establecido en la Cláusula NOVENA;
- 3) Elaboración y presentación al Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) del Cuestionario Ambiental Básico correspondiente;
- 4) Obtención del Certificado de Localización Municipal;
- 5) Coordinación de estudio de impacto vial y ambiental, si lo hubiere, de conformidad a la Cláusula NOVENA;
- 6) Presentación a la Municipalidad de los documentos y planos necesarios para la obtención del permiso de construcción, su seguimiento y gestión con el propósito de solucionar cualquier inconveniente que pueda suscitarse referente al proyecto, hasta su aprobación;
- 7) Presentación y aprobación de los planos de instalaciones eléctricas en la ANDE;
- 8) Presentación y aprobación de los planos de instalación sanitaria y provisión de agua en la ESSAP S.A.

Todos los documentos deberán cumplir con las reglamentaciones vigentes y la normativa de cada una de las Instituciones involucradas en el Proyecto, con el fin de la obtención de la aprobación para la construcción.

SEXTA: MODIFICACIONES AL PROYECTO EJECUTIVO DURANTE SU ELABORACIÓN

EL PROYECTISTA se obliga a tener en cuenta las sugerencias recibidas de LA CAJA durante la ejecución del PROYECTO EJECUTIVO. Dichas sugerencias para la optimización del Proyecto serán atendidas por EL PROYECTISTA cuando las mismas no alteren materialmente el Anteproyecto original, ni vayan contra las normativas municipales y ambientales vigentes.

SÉPTIMA: REVISIÓN DEL AVANCE DEL PROYECTO Y FORMAS DE ENTREGA DE DOCUMENTACIONES.

A los efectos de las revisiones parciales del avance del Proyecto, establecido en el Cronograma y dentro del plazo establecido en el Anexo B, EL PROYECTISTA entregará a LA CAJA los documentos elaborados hasta la fecha, en archivos magnéticos. Los documentos serán analizados y comentados por escrito al PROYECTISTA, dentro de los plazos establecidos en el Cronograma del Anexo B. Esta entrega por parte del PROYECTISTA y revisión por parte de LA CAJA de los documentos parciales que se están realizando, tiene como objetivo verificar el avance de los trabajos y detectar alguna desviación u omisión sustancial de lo solicitado, si lo hubiere.

Las entregas de documentaciones se harán de la siguiente forma:

- a. En cada etapa de acuerdo al Cronograma, EL PROYECTISTA entregará a LA CAJA, un juego de copias de planos y documentos, impresos y en formato magnético, actualizados, los que una vez revisados serán devueltos al PROYECTISTA a los efectos de elaborar el PROYECTO EJECUTIVO;
- b. EL PROYECTISTA entregará a la CAJA para su firma, los juegos de copias de planos y documentos en la cantidad exigida por la Municipalidad, los que una vez

firmados serán devueltos al PROYECTISTA para la gestión de aprobación Municipal;

- c. EL PROYECTISTA entregará a LA CAJA tres copias (dos para LA CAJA y una para EL PROYECTISTA) en archivo magnético, de los planos y documentos del PROYECTO EJECUTIVO, objeto de este Contrato, en formato AutoCad 2013 o superior y Office 2007 o superior, y tres copias impresas en formato A1 de los planos y en formato A4 para los textos, los que serán firmados en prueba de conformidad por las partes. EL PROYECTISTA entregará una nota con el listado de documentos correspondientes, cuyo duplicado será firmado por LA CAJA como acuse de recibo.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA CAJA

LA CAJA deberá proveer al PROYECTISTA, por escrito, el Anteproyecto ganador con comentarios y recomendaciones que pudieren haber, el levantamiento planialtimétrico del terreno si correspondiere y el estudio de suelo correspondiente, además de los Documentos que requieran las instituciones competentes para llevar adelante cada gestión correspondiente dentro de los plazos estipulados en el cronograma de avance. LA CAJA será la responsable de proveer el dinero para el pago de Tasas, Impuestos, Derechos, Sellados, Certificaciones, y demás gravámenes que pudieren corresponder.

Dentro de los 20 (veinte) días hábiles siguientes a la entrega de las documentaciones del PROYECTO EJECUTIVO a la CAJA, por parte de EL PROYECTISTA para su análisis y comentarios, LA CAJA deberá presentar los reclamos y observaciones sobre los mismos.

NOVENA: RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA

- a. Los documentos del PROYECTO EJECUTIVO, como ser, planos, detalles constructivos, especificaciones técnicas, planillas de ambiente, planilla de cómputo métrico y presupuesto detallado, y demás documentos entregados por EL PROYECTISTA, sean éstos de arquitectura como los de los profesionales de las distintas ingenierías, serán de responsabilidad exclusiva de EL PROYECTISTA.
- b. Las modificaciones introducidas en los documentos durante la etapa de desarrollo del proyecto o de trabajos adicionales o complementarios, que fueren realizados por EL PROYECTISTA, si las hubiere por adenda, también serán de responsabilidad del mismo.
- c. EL PROYECTISTA es responsable de los ajustes que se introduzcan o que son técnica o funcionalmente necesarios para el proyecto o un mejor desarrollo o ejecución del mismo y deberá hacerlo sin cargo de honorarios adicionales.
- d. Deberá ser por cuenta del PROYECTISTA, a su entero costo y responsabilidad, la contratación, caso sea necesario, de los profesionales, para llevar adelante los servicios del PROYECTO EJECUTIVO en base al Anteproyecto ganador, tales como:
 - Plano de demoliciones y excavaciones.
 - Estructuras en general.
 - Sistema de Agua Potable.

- Sistema de Desagüe Pluvial.
- Sistema de Desagüe Cloacal.
- Instalaciones eléctricas, electromecánicas, de comunicación y de señales débiles.
- Sistema de Prevención y Combate Contra Incendio (PCI).
- Sistema de Climatización.
- Sistema de Seguridad (cámaras de seguridad).
- Animación en 3D del edificio exterior e interiormente. La animación virtual del mismo con vista del entorno exterior junto con el edificio, y recorrido interior donde se comprendan los espacios, equipamientos y conexiones. Como ambientación se incorporarán según el caso personas caminando, vehículos, vegetación y agua, todo esto en movimiento para dar vida y enriquecer el recorrido. Además se incorporará banda sonora, efectos de transición, desenfoques de cámara, textos explicativos, si se requiere.

Este listado es enunciativo y no limitativo, quedando a consideración de LA CAJA la necesidad de la elaboración de otros documentos. Asimismo toda la documentación deberá ir acompañada por su memoria de cálculo.

En caso que se requiera de un estudio de Impacto Ambiental o Vial o un Tratamiento de Aguas Residuales, EL PROYECTISTA deberá contratar este trabajo que será abonado, previa aprobación, por LA CAJA.

DÉCIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.

Por los servicios objeto del presente contrato, la CAJA abonará al PROYECTISTA la suma total de [...] IVA incluido, en concepto de HONORARIOS profesionales, que serán abonados vía transferencia bancaria a la cuenta indicada por escrito por el PROYECTISTA una vez emitida la factura correspondiente, conforme a lo dispuesto en la presente cláusula.

Los HONORARIOS por el desarrollo del PROYECTO EJECUTIVO se liquidarán por LA CAJA a EL PROYECTISTA por servicios ejecutados, contra entrega en tiempo y forma de los documentos establecidos en las distintas entregas definidas en esta Cláusula, previa aprobación de los mismos por LA CAJA.

Las etapas de entregas se detallan a continuación:

Primera Entrega: A la firma del presente Contrato, LA CAJA entregará a EL PROYECTISTA, el Anteproyecto y las observaciones y modificaciones que deberán ser incluidas en el PROYECTO EJECUTIVO y, a su vez, EL PROYECTISTA entregará a LA CAJA la lista de los profesionales que elaborarán los trabajos especializados del presente proyecto, conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del presente. Una vez que las partes estén de acuerdo, LA CAJA procederá al pago del 15% del total del monto de los Honorarios Profesionales establecidos, es decir, la cantidad de G.

_____ (GUARANIES _____), IVA incluido,

Segunda Entrega: Se hará luego de:

1- La aceptación del proyecto arquitectónico ajustado y elaborado por medio de planos preliminares (plantas; cortes y fachadas) a escala 1:50 por EL PROYECTISTA, conforme al listado de los comentarios y observaciones entregados a la firma del Contrato;

2- La entrega del Informe de los avances de las distintas ingenierías, incluyendo planos preliminares de las soluciones adoptadas;

3- La entrega del Cuestionario Ambiental Básico; y

4- La entrega del número de expediente de mesa de entrada de los documentos exigidos por la Municipalidad para la solicitud del Certificado de Localización Municipal.

El monto será de 40% del total del monto de los Honorarios Profesionales establecidos que es G. _____(GUARANIES _____), IVA incluido,

La Tercera entrega., Se hará luego de la presentación por EL PROYECTISTA de lo siguiente.

1) Planos definitivos de arquitectura: plantas, cortes, fachadas, detalles de aberturas, planillas de locales, y tres perspectivas.

2) Planos definitivos de los proyectos de las distintas Ingenierías.

3) Constancia de la presentación de los documentos exigidos para la obtención de la aprobación Municipal para la construcción.

El monto será de 20% del total del monto de los Honorarios Profesionales establecidos que es G. _____(GUARANIES _____), IVA incluido

La Cuarta entrega., Se hará luego de:

1- La presentación del total de los documentos del PROYECTO EJECUTIVO.

2- La aprobación Municipal para la Construcción.

3- La aprobación por las distintas entidades de los planos de las distintas ingenierías.

4- Cómputo métrico, presupuesto y cronograma de obra.

5- Entrega de la animación en 3D del Edificio

El monto será el 20% del total del monto de los Honorarios Profesionales establecidos que es G. _____(GUARANIES _____), IVA incluido

La Quinta Entrega., Se hará luego de culminar el periodo de consultas y respuestas del proceso licitatorio para la construcción del Edificio TORRE JEJUI. En caso que LA CAJA decida postergar la licitación por cualquier motivo, EL PROYECTISTA cobrará este saldo previo compromiso por escrito de cumplir con lo estipulado en la presente Cláusula en la fecha en que LA CAJA resuelva iniciar el proceso licitatorio. El monto será el 5%, restante que es G. _____(GUARANIES _____), IVA incluido

DÉCIMO PRIMERA: PLAZO CONTRACTUAL

El Contrato comenzará a regir a partir del día ____ del mes de _____ del año ____ hasta el día ____ del mes de ____ del año _____. El PROYECTISTA reconoce que el plazo de cumplimiento de los servicios es de crucial importancia para LA CAJA. El mismo se regirá estrictamente de acuerdo con el Cronograma de Entregas de Documentos del Proyecto establecido en el ANEXO 1.

DÉCIMO SEGUNDA: RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Las causales de rescisión se describen a continuación:

1. Este Contrato podrá ser rescindido por LA CAJA en el caso que surjan imprevistos insalvables relacionados con este Proyecto, y en consecuencia EL PROYECTISTA tendrá derecho a una compensación por los trabajos no desarrollados. Esta compensación económica estará limitada únicamente al 20% del monto de las Entregas no efectuadas y establecidas en la Cláusula DÉCIMA.
2. LA CAJA también podrá rescindir el Contrato por incumplimiento por parte del PROYECTISTA de las obligaciones indicadas en cualquiera de las cláusulas del presente Contrato, para lo cual LA CAJA deberá comunicar por escrito, justificando su decisión, al PROYECTISTA, en cuyo caso LA CAJA no tendrá responsabilidad alguna por la rescisión, y por tanto, no estará obligada a pago alguno por los trabajos no entregados.
3. En el caso que existieren comentarios de LA CAJA no atendidos por EL PROYECTISTA, LA CAJA deberá comunicar al PROYECTISTA por escrito, tal incumplimiento y si en el plazo de quince (15) días no se ha resuelto lo requerido y debidamente comunicado a LA CAJA, se dará por rescindido automáticamente el Contrato, abonando al PROYECTISTA los honorarios hasta la etapa realmente desarrollada, entregada y aprobada, y en consecuencia, los documentos ya entregados pasaran a ser propiedad de LA CAJA.
4. En caso que EL PROYECTISTA por decisión propia solicite la rescisión del Contrato, deberá comunicar este hecho fehacientemente y con antelación mínima de 30 días, en cuyo caso LA CAJA no tendrá responsabilidad alguna por la rescisión y todo el trabajo entregado por EL PROYECTISTA corresponderá a LA CAJA renunciando EL PROYECTISTA a cualquier reclamo.
5. Si LA CAJA no cumpliera con las obligaciones a su cargo estipuladas en las Cláusulas OCTAVA, EL PROYECTISTA podrá solicitar la rescisión del Contrato, mediando preaviso fehaciente del reclamo correspondiente. Si en un plazo de (15) quince días LA CAJA no cumpliera con lo establecido en dichas Cláusulas, se rescindiría el presente Contrato y LA CAJA quedaría obligada a abonar al PROYECTISTA los Honorarios correspondientes a los documentos entregados y aprobados en su totalidad hasta el momento de la rescisión y que están preestablecidos en cada entrega, según la Cláusula DÉCIMA.

En los casos que se tenga que recurrir a una rescisión del Contrato por causa del PROYECTISTA y se abonen los honorarios por los documentos entregados y aprobados, en su totalidad, hasta el momento de su rescisión, LA CAJA pasará a ser propietaria de los mismos y podrá continuar con el desarrollo del Proyecto hasta su culminación, y EL PROYECTISTA desistirá a partir de ese momento, de los derechos sobre todos los documentos y no podrá arrogarse el derecho de propiedad ni interferir en el normal desarrollo del proyecto y de la construcción hasta la culminación, uso, mantenimiento y fin de la vida útil del edificio.

DÉCIMO TERCERA: ATRASOS

En caso de atrasos por causas imputables a EL PROYECTISTA, por cada día de atraso, le corresponderá una multa de G._____ (Guaraníes_____). Esta multa será descontada del pago de la entrega correspondiente.

En caso que EL PROYECTISTA recupere los días de atraso en etapas posteriores, se le devolverá el monto de la multa en ocasión del pago de la entrega correspondiente.

En caso que EL PROYECTISTA en su siguiente entrega tuviere un atraso igual o superior al ya pagado por el mismo se le cobrará la diferencia entre la nueva multa y la anterior ya abonada. En caso que EL PROYECTISTA en una siguiente entrega tuviere una recuperación parcial de los días atrasados, se le devolverá el importe de la multa correspondiente a los días recuperados.

En caso que los atrasos, que, a criterio de la CAJA no sean imputables a EL PROYECTISTA, como ser las aprobaciones de Proyecto en la Municipalidad u otro ente público, o de entrega de documentos por parte de LA CAJA, estos no generarán multa y los plazos aumentarán en la misma cantidad de días que durare tal atraso no imputable. En estos casos, el PROYECTISTA deberá solicitar prórroga de los plazos por escrito a LA CAJA indicando los motivos para la prórroga. La CAJA resolverá acerca de esta solicitud dentro de un plazo razonable, indicando si aplica o no la prórroga de los plazos.

DÉCIMO CUARTA: RESPONSABILIDAD

EL PROYECTISTA responde de todas las consecuencias civiles, laborales y penales emergentes de la prestación de los servicios especificados en el presente contrato, tanto en relación a sus empleados como a LA CAJA y/o en relación a terceros. Igualmente, EL PROYECTISTA es el único responsable de la organización de los elementos de trabajo, idoneidad y eficiencia del equipo de trabajo, así como de otros profesionales afectados a los servicios objeto de este contrato, personal a su cargo, y en general de todos los medios, elementos y recursos usados para la ejecución de los trabajos objeto de este contrato, debiendo mantener a LA CAJA indemne y libre de toda responsabilidad.

DÉCIMO QUINTA: CONFIDENCIALIDAD

El PROYECTISTA se compromete a guardar absoluta reserva y confidencialidad respecto de toda información que a los efectos del cumplimiento del presente Contrato fuese suministrada por LA CAJA, no pudiendo en tal sentido comunicar a cualesquiera terceros, la información no publicada o de carácter confidencial de la que haya tenido conocimiento con motivo de la ejecución de sus obligaciones emanadas del Contrato. En caso de que por requerimientos o disposiciones específicas de autoridades gubernamentales o judiciales fuera obligatorio para el PROYECTISTA revelar o de cualquier otro modo divulgar la información, previamente a cumplimentar tal requerimiento, el PROYECTISTA pondrá en conocimiento de LA CAJA la disposición obligatoria en cuestión, a fin de que ésta ejerza y solicite las acciones y medidas que considere pertinentes. Las obligaciones establecidas en esta cláusula constituirán en responsable al PROYECTISTA de los daños y perjuicios que pudieran irrogar la difusión de datos o informes de carácter confidencial, y subsistirán después del vencimiento, de la rescisión o de la resolución del presente Contrato.

DÉCIMO SEXTA: CAMBIO DE DOMICILIOS

A todos los efectos del presente Contrato, las partes constituyen domicilio en los lugares consignados en el encabezamiento del mismo. Cualquier cambio deberá comunicarse por escrito y fehacientemente, caso contrario se tendrán como válidos los indicados en el encabezamiento del presente Contrato.

DÉCIMO SEPTIMA: RESOLUCION DE CONFLICTOS

El presente Contrato será regido por las leyes de la República del Paraguay. Para todos los efectos no contemplados en este Contrato, y que no puedan ser resueltos de común acuerdo, las Partes se someten a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la ciudad de Asunción, Paraguay.

En prueba de conformidad y aceptación, previa lectura, las partes firman tres (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____.

ANEXO A
ANEXO B
ANEXO C
ANEXO D

PRIMERA ENTREGA: 0

SEGUNDA ENTREGA: 3 meses

TERCERA ENTREGA: 2 meses

CUARTA ENTREGA: 1 meses

QUINTA ENTREGA: 0

Anexo V - Resultado de encuesta



Estudio de factibilidad para la construcción de un edificio de departamentos

Agosto 2019



CONCLUSIONES

- Se puede concluir que existe clientela potencial para el proyecto de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay (CMCP).
- Actualmente los clientes potenciales se pueden dividir en dos o tres grupos, mencionados en orden de importancia:
 1. Personas interesadas en comprar un departamento como inversión
 2. Personas interesadas en comprar un departamento para los hijos
 3. Personas interesadas en comprar un departamento para vivir
- La posible ubicación del departamento resulta interesante, principalmente entre el grupo de residentes en un radio no mayor a 15 cuadras, aunque este está acostumbrado a vivir en casas.
- Los potenciales aspectos positivos percibidos son:
 - Atractivo de la zona
 - Cercanía a puntos de interés (familia, colegios, universidades, entre otros)
 - Facilidad de acceso a la misma como aspectos positivos.
- Los principales aspectos negativos percibidos son:
 - Tráfico y ruido en la zona
 - Zona comercial
 - Zona distante del trabajo de algunos entrevistados



CARACTERÍSTICAS DE UN DEPARTAMENTO IDEAL

- Se considera que vivir en un departamento trae consigo ventajas como seguridad y ahorro en costos de mantenimiento.
- La mayoría prefiere departamentos de 2 habitaciones, aunque un porcentaje importante prefiere departamentos de 3 habitaciones. La distribución del edificio debería ser aproximadamente 50% dos habitaciones, 35% de tres habitaciones y 15% de una habitación.
- Los departamentos de 2 dormitorios y 100m² son los más atractivos, aunque un grupo importante de personas prefiere los de 3 dormitorios y 120 m².
- La cantidad de baños debe ser proporcional a la cantidad de dormitorios, con al menos un baño social.
- En el caso de la cocina no existe una fuerte preferencia determinada hacia un estilo, ya sea cocina comedor o cocina separada, sino que las actitudes se dividen de forma similar en este punto, tendiendo levemente hacia cocina comedor.
- En cuanto a las cocheras, lo ideal serían dos por departamento.



- Realizar un préstamo de la CMCP para comprar alguno de los departamentos resulta muy atractivo.
- Se observa preferencia a pagos en cuotas a largo plazo (20 años).
- Los entrevistados demuestran bastante interés en conocer más acerca del proyecto e inclusive en realizar prestamos para la compra de alguno de los departamentos en el caso de que se avance con el edificio.
- En caso de realizar el proyecto, la campaña de comunicación podría enfocarse a los distintos grupos, destacando las ventajas en cada caso. Una campaña podría dirigirse a las personas interesadas en adquirir departamentos como **inversión**, destacando las ventajas y el retorno que esto representa. Otra podría orientarse a personas interesadas en **vivir en departamentos o comprarlos** para los hijos, mencionando aspectos como la ubicación clave, puntos de interés cercanos y la facilidad de acceso a la zona como atractivos.



Potenciales usuarios residentes en Asunción





Ficha técnica

Fecha de relevamiento:	6 al 12 de agosto de 2019
Universo:	Potenciales usuarios, residentes en zonas aledañas al emprendimiento.
Muestra:	100 casos.
Niveles socioeconómicos:	medio, medio alto y alto.

Tipo de vivienda en la que residen los entrevistados



Casa: 76,2%



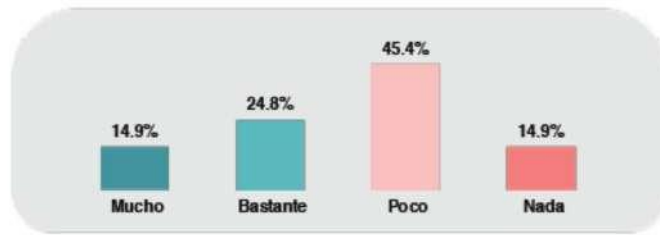
Departamento: 17,8%



Duplex: 4,0%



Grado de interés en vivir en un departamento en Asunción



Mucho / Bastante

Mayor seguridad	52,5%
Comodidad	45,0%
Menor costo de mantenimiento	40,0%
Por la cercanía al trabajo	20,0%
Costo más accesible que el de una casa	7,5%
Cercanía a lugares de interés (universidad, escuela, familia, otros)	7,5%
Por la practicidad (tamaño, limpieza, etc.)	2,5%
Espacio ideal para vivir solo/a	2,5%
Mayor privacidad	2,5%
Menor costo en servicios (luz, agua, etc.)	2,5%
Mayor tranquilidad	2,5%
Espacio ideal para 2 personas	2,5%
Por representar independencia	2,5%

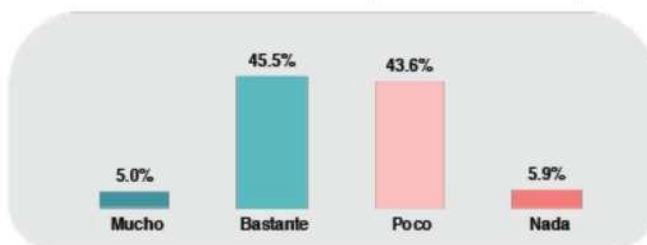
Poco / Nada

Los espacios son pequeños	52,4%
Prefieren espacios más amplios	31,1%
Por el sentimiento de vivir encerrado	19,7%
Por la costumbre de vivir en una casa	16,4%
Por la falta de interés en vivir en un departamento	14,8%
No cuenta con espacios verdes	9,9%
No se puede hacer mucho ruido	9,8%
Ya tiene un terreno en el cual construir una casa	8,2%
No se permiten mascotas	6,6%
La zona es ruidosa	3,3%
Otros	11,2%

- 39,7% de la población se muestra interesada en vivir en un departamento, destacando mayor seguridad, comodidad y menor costo de mantenimiento como aspectos positivos.



Grado de interés en comprar un departamento



Mucho / Bastante

Como inversión	41,7%
Mayor seguridad	27,1%
Comodidad	20,8%
Pensando en el futuro de sus hijos/nietos	20,8%
Poder vivir más cerca del trabajo	18,8%
Menor costo de mantenimiento	14,6%
Comprar para rentar/alquilar el departamento	12,5%
Costo más accesible que el de una casa	10,5%
Para tener una vivienda propia	6,3%
Poder vivir más cerca de la escuela de los hijos	6,3%
Tamaño ideal	2,1%
Es más acogedor	2,1%

Poco / Nada

Los espacios son pequeños	60,4%
Prefiere espacios más amplios	32,1%
Por la falta de interés en vivir en un departamento	13,2%
Por la falta de espacios verdes	11,4%
No se permiten mascotas	7,5%
No se puede hacer mucho ruido	7,5%
Por la costumbre de vivir en una casa	7,5%
Por el sentimiento de vivir encerrado	7,5%
Ya tiene un terreno en el cual construir una casa	5,7%
Otros	3,8%
NS/NR	1,9%

- La mayoría de los entrevistados demuestra interés en comprar un departamento, principalmente como inversión.



Vivir en un departamento

RESPUESTA MÚLTIPLE



Ventajas

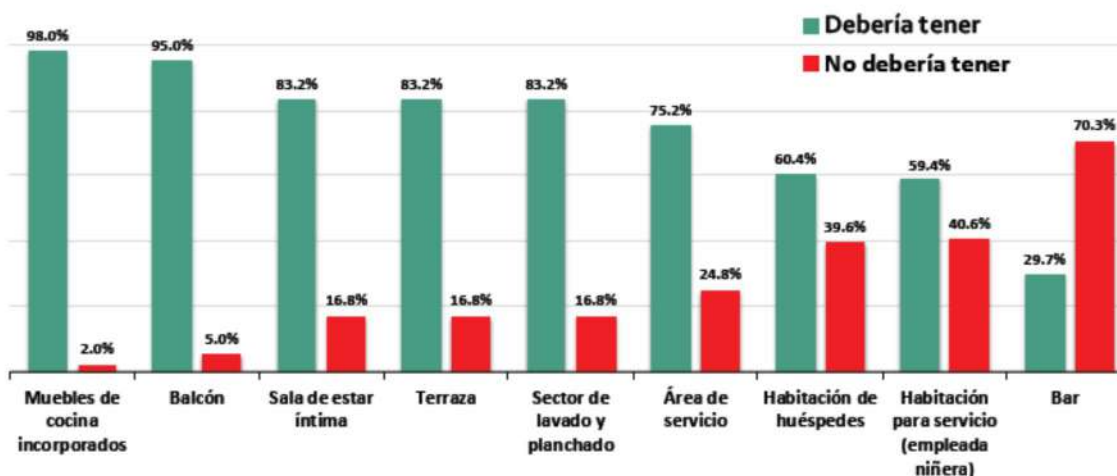
Seguridad	49,5%
Menor costo de mantenimiento	29,7%
Vivir en Asunción	25,7%
Percepción de buena ubicación	20,8%
Vivir cerca del trabajo	20,8%
Percepción de menor costo que de una casa	13,9%
Cercanía a puntos de interés (escuela, servicios, etc.)	9,0%
Espacio ideal (parejas, vivir solo)	5,0%
Ahorro en costos de servicios básicos	2,0%
Comodidad / practicidad	2,0%
Tener como inversión	1,0%
Otros	4,0%
NS/NR	5,0%

Desventajas

Espacios pequeños	55,4%
Falta de espacios verdes	36,6%
Espacios cerrados	25,7%
No poder hacer ruido	13,9%
Cambio de estilo de vida	9,9%
Percepción de costos elevados	6,9%
Desinterés en compartir espacio con desconocidos	6,9%
No poder tener mascotas	5,0%
Posibles incendios	2,0%
Inseguridad, entran muchas personas extrañas al edificio	2,0%
Cochera reducida (1 por familia)	2,0%
Falta de privacidad	1,0%
Otros	5,0%
Ninguno	1,0%
NS/NR	4,0%



Áreas/dependencias de un departamento ideal



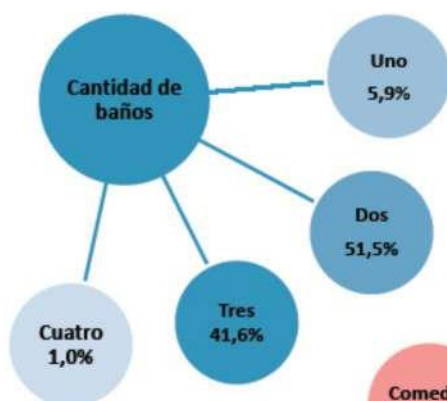
Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal



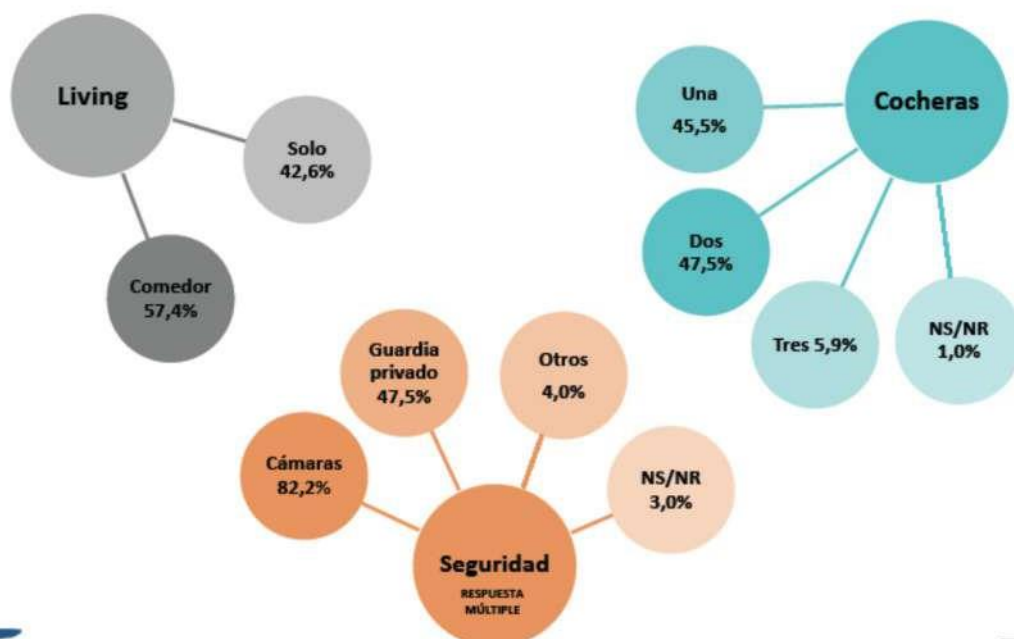
- Los entrevistados prefieren departamentos de tres y dos habitaciones respectivamente, con un dormitorio en suite.



Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal



Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal

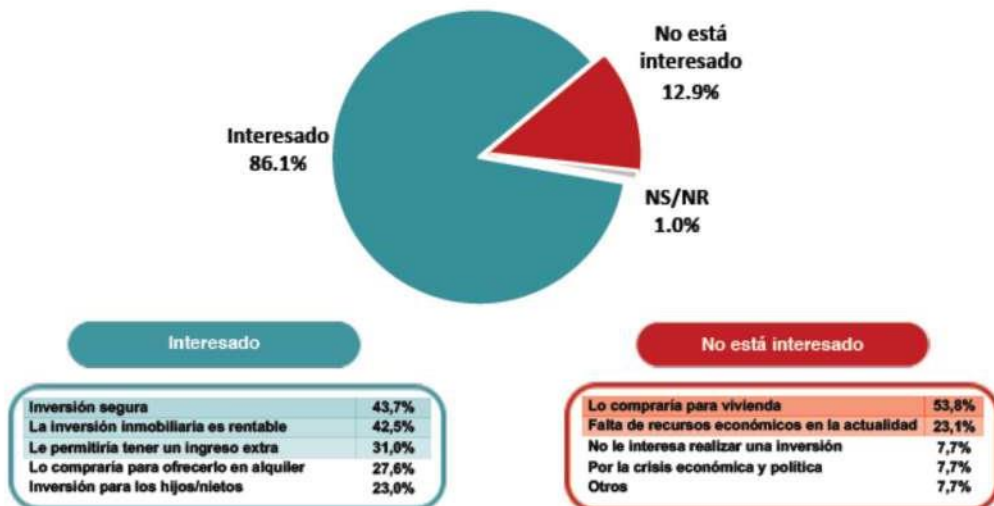


Áreas comunes compartidas (amenities) que debería tener un departamento





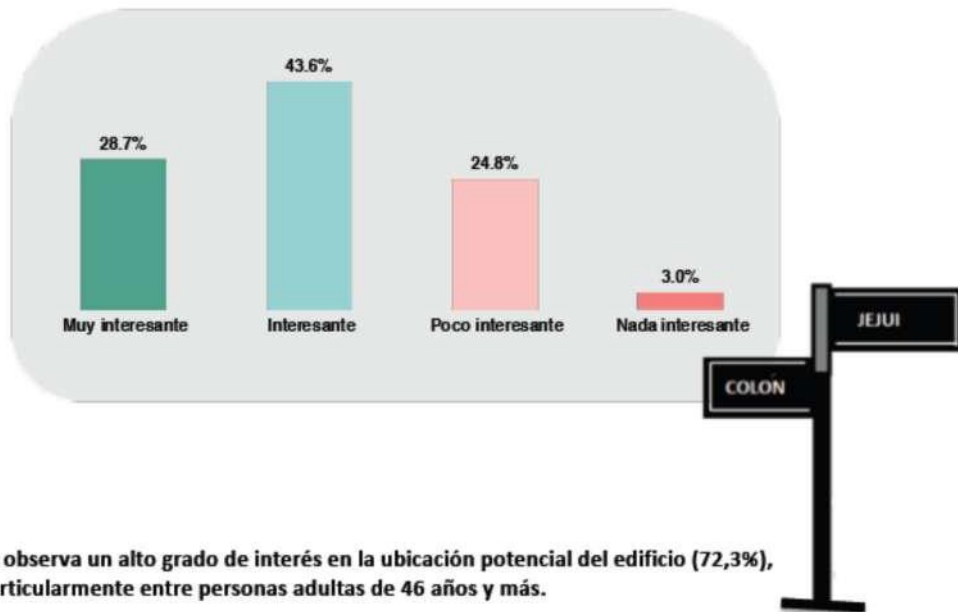
Interés en comprar un departamento como inversión



- La mayoría de los entrevistados demuestra interés en comprar un departamento como inversión, debido a que considera como una inversión segura, rentable y generaría un ingreso extra.



Grado de interés en la zona (Jejui y Colón) para la construcción de un edificio de departamentos



- Se observa un alto grado de interés en la ubicación potencial del edificio (72,3%), particularmente entre personas adultas de 46 años y más.



Grado de interés en la zona (Jejui y Colón) para la construcción de un edificio de departamentos

RESPUESTA MÚLTIPLE

Motivos

Muy interesante / Interesante

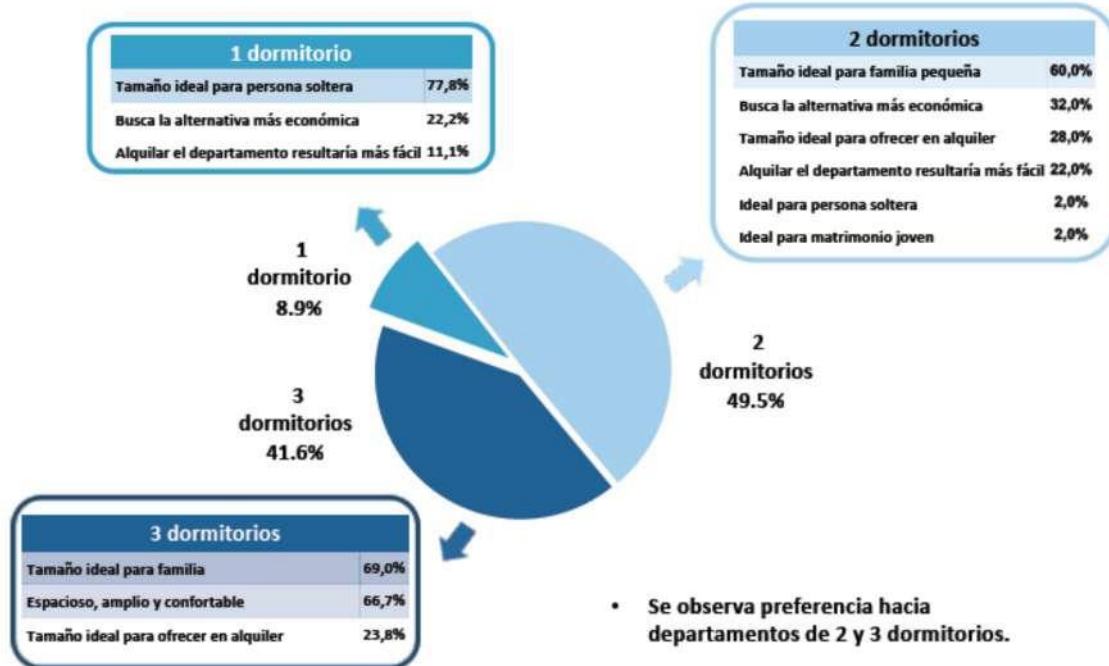
Poco interesante / Nada interesante

Por la cercanía a puntos de interés (costanera, familia, colegios, etc.)	64,4%
Zona de fácil acceso	41,1%
Zona atractiva / ubicación	37,0%
Cuenta con servicios a mano (farmacia, súper, mercado, bancos etc.)	20,5%
Se reactivaría el centro	11,0%
Por la cercanía al trabajo	6,8%
Percepción de revalorización de la zona	6,8%
Mucho movimiento comercial	4,1%
Es una zona tranquila	2,7%
Es un barrio histórico y tradicional	1,4%
Otros	12,3%

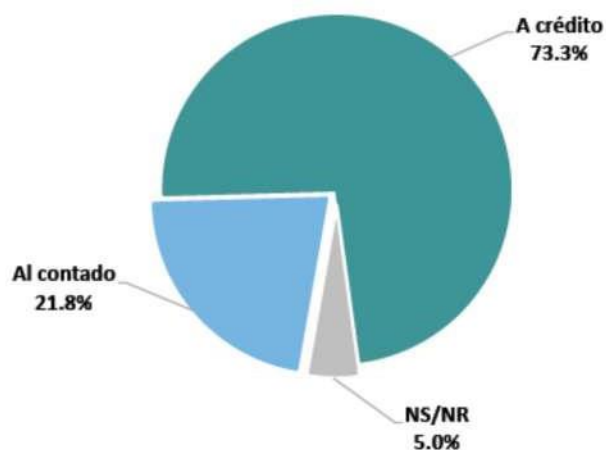
Mucho ruido en la zona	35,7%
Zona no residencial	32,2%
Hay mucho tráfico	25,0%
Ubicación poco atractiva	25,0%
Le queda lejos del trabajo	17,9%
Zona peligrosa	10,7%
Percepción de que la zona está decayendo	7,1%
Dificultad en el acceso	3,6%
Falta de atractivos	7,2%
Poca zona verde	3,6%
Otros	3,6%



Intención de compra de un departamento de...



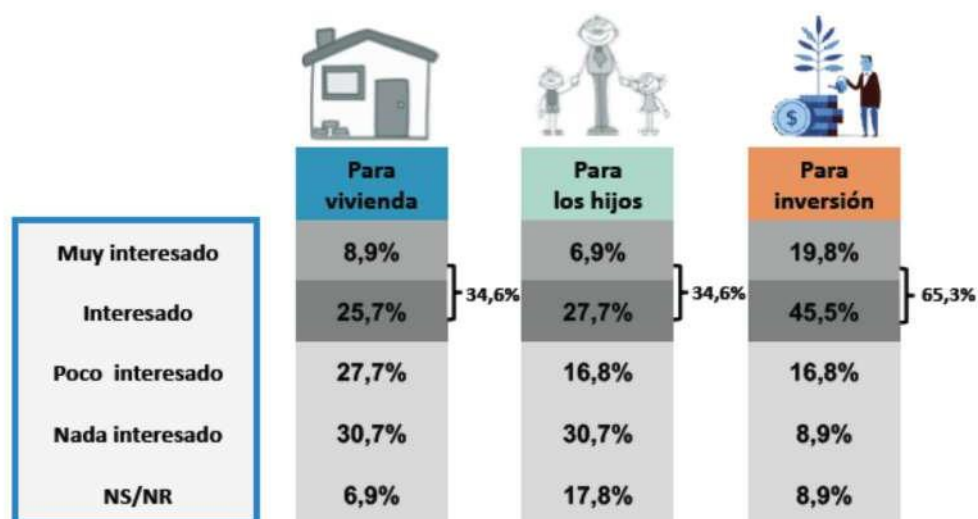
Forma de pago preferida para adquirir un departamento financiado por la CMCP



- El método de pago preferido para realizar una inversión en un departamento es a crédito.



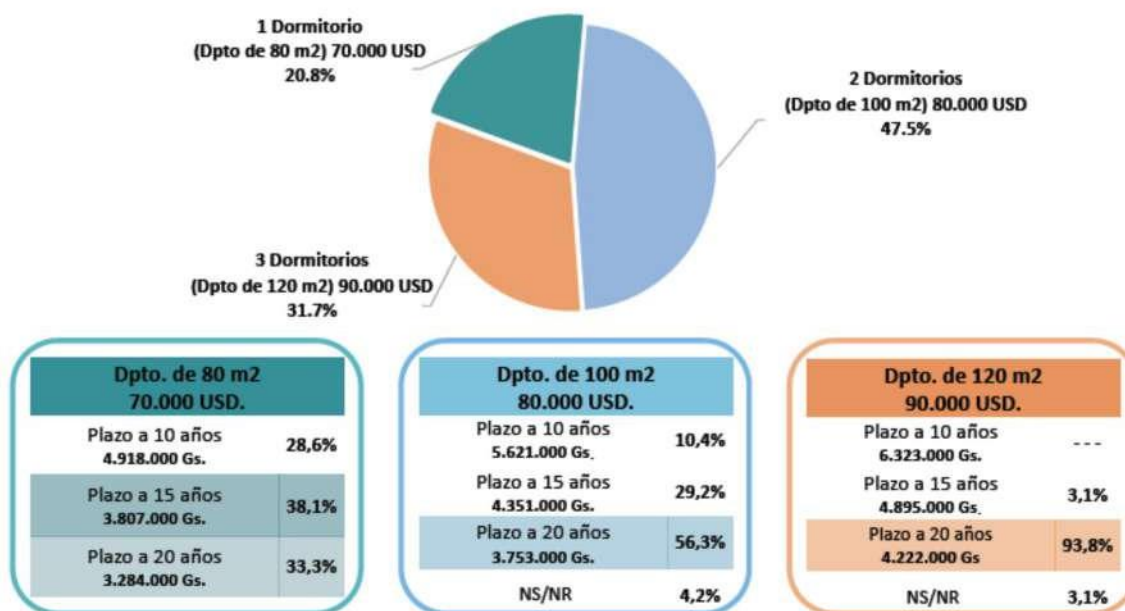
Grado de interés en realizar un préstamo de la CMCP para comprar alguno de los departamentos del proyecto



- El 65,3% demuestra interés hacia la posible realización de un préstamo de la CMCP para comprar alguno de los departamentos como inversión.
- Comprar un departamento para los hijos resulta atractivo principalmente para las personas de 46 años en adelante.



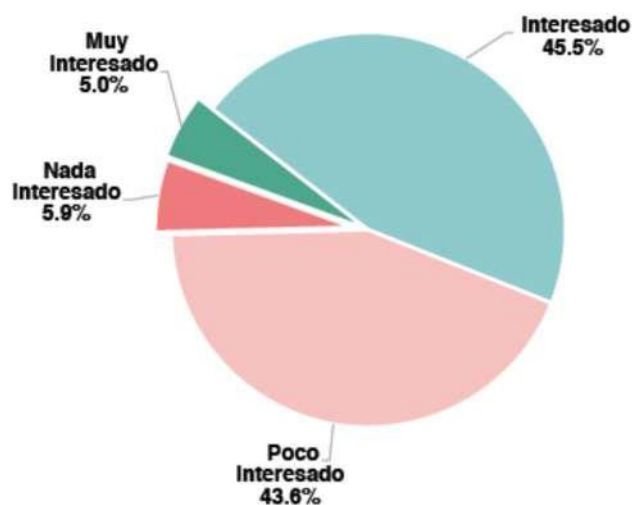
Tamaño de departamento más atractivo



- Al momento de mencionar las posibles características de los departamentos, el tamaño de preferido es el de 2 dormitorios, con dimensiones de 100m2 con un costo de aproximadamente USD 80.000, pagándolo en un plazo de 20 años.



Grado de interés en obtener mayor información sobre del proyecto



- Se observa un alto grado de interés por parte de los entrevistados en conocer más acerca del proyecto, aspecto a ser utilizado por la CMCP.

First
ANÁLISIS Y ESTUDIOS



Empleados públicos



Ficha técnica

Fecha de relevamiento:	12 al 19 de agosto de 2019
Universo:	Empleados públicos con sueldos que les permitan ser potenciales compradores.
Muestra:	100 casos.



Tipo de vivienda en la que residen los entrevistados



Casa: 81,2%



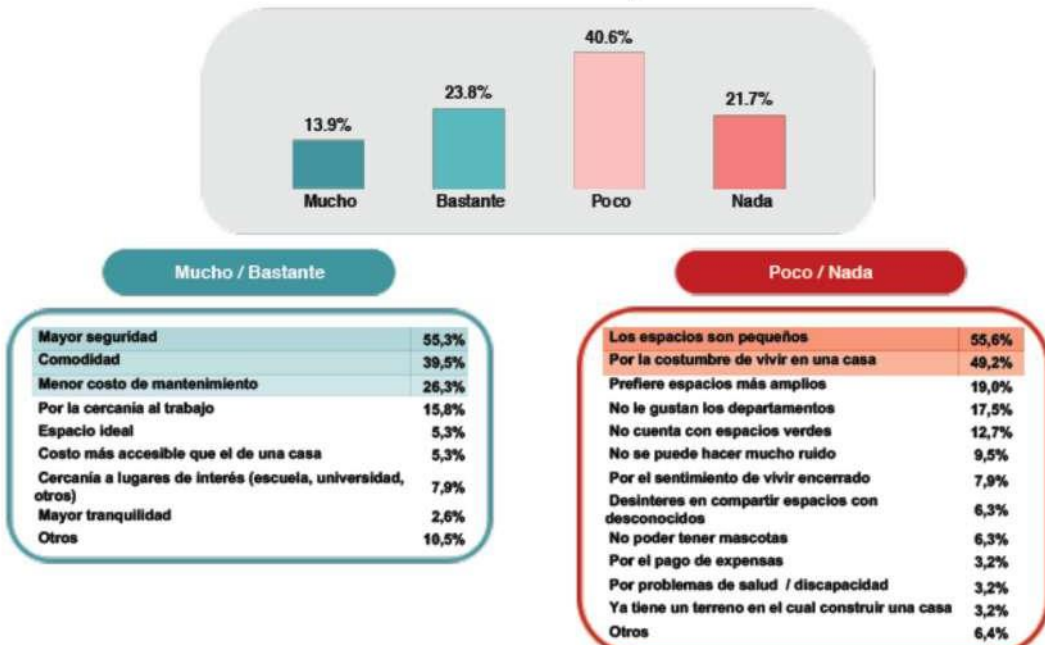
Duplex: 9,9%



Departamento: 8,9%



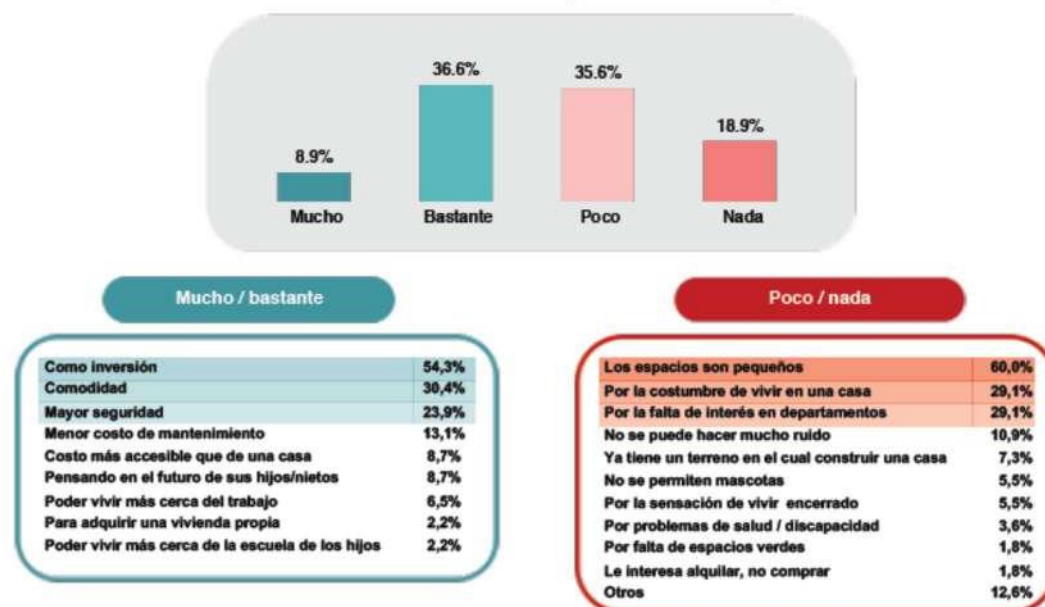
Grado de interés en vivir en un departamento en Asunción



- 37,7% de los entrevistados demuestra interés en vivir en un departamento, destacando mayor seguridad, comodidad y menor costo de mantenimiento como principales aspectos positivos.



Grado de interés en comprar un departamento



- El 45,5% de los empleados públicos también demuestra interés en comprar un departamento, preferentemente como inversión.



Vivir en un departamento

RESPUESTA MÚLTIPLE



Ventajas

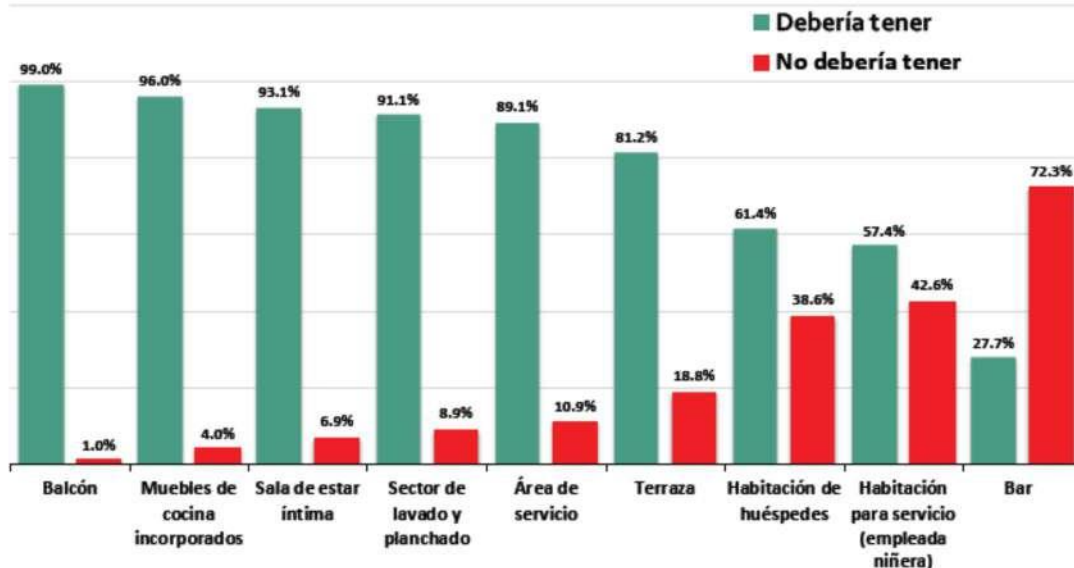
Seguridad	78,2%
Menor costo de mantenimiento	32,7%
Costo más accesible que el de una casa	16,8%
Vivir en Asunción	11,9%
Percepción de buena ubicación	7,9%
Vivir cerca del trabajo	7,9%
La comodidad / practicidad	2,0%
Espacio Ideal (parejas, vivir solo)	2,0%
Otros	8,0%
Ninguna	1,0%
NS/NR	2,0%

Desventajas

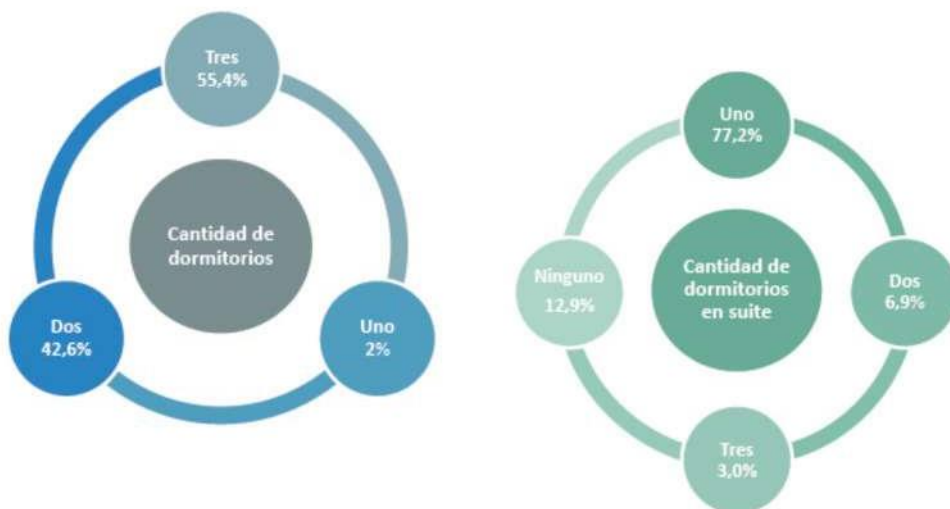
Espacios pequeños	54,5%
Falta de espacios verdes	44,6%
Cambio de estilo de vida	20,8%
Desinterés en compartir espacio con desconocidos	14,9%
Espacio cerrado	13,9%
No poder hacer ruido	12,9%
Percepción de costos elevados	5,9%
No poder tener mascotas	5,0%
Falta de privacidad	4,0%
Percepción de gastos elevados en expensas	3,0%
Percepción de ruido por parte de vecinos	2,0%
Cochera reducida (1 por familia)	2,0%
Otros	9,0%
Ninguna	2,0%



Áreas/dependencias de un departamento ideal



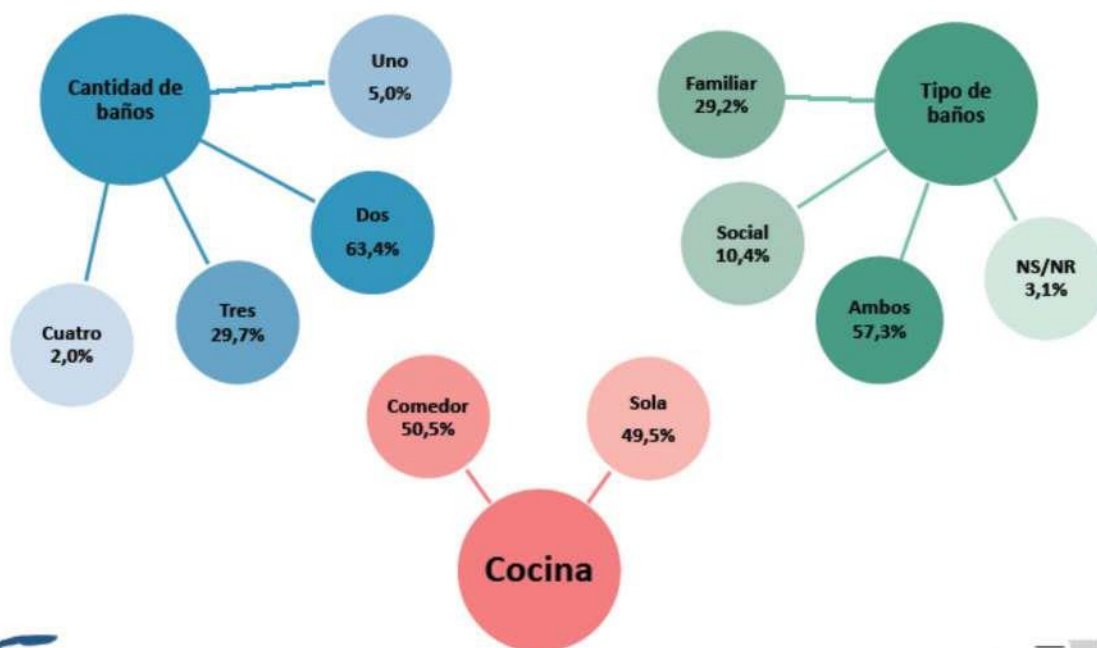
Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal



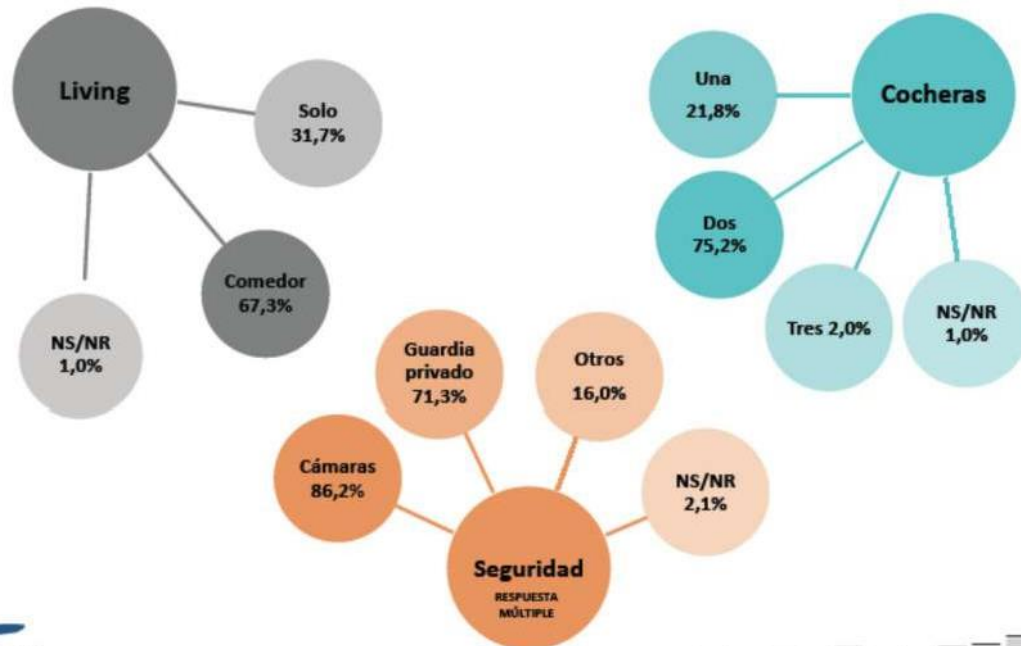
- Se observa preferencia hacia departamentos de tres habitaciones con un dormitorio en suite.



Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal



Áreas/dependencias que debería tener un departamento ideal



Áreas comunes compartidas (amenities) que debería tener un departamento





Interés en comprar un departamento como inversión



Interesado

La inversión inmobiliaria es rentable	52,6%
Inversión segura	47,4%
Le permitiría tener un ingreso extra	34,6%
Lo compraría para ofrecerlo en alquiler	17,9%
Inversión para los hijos/nietos	16,7%

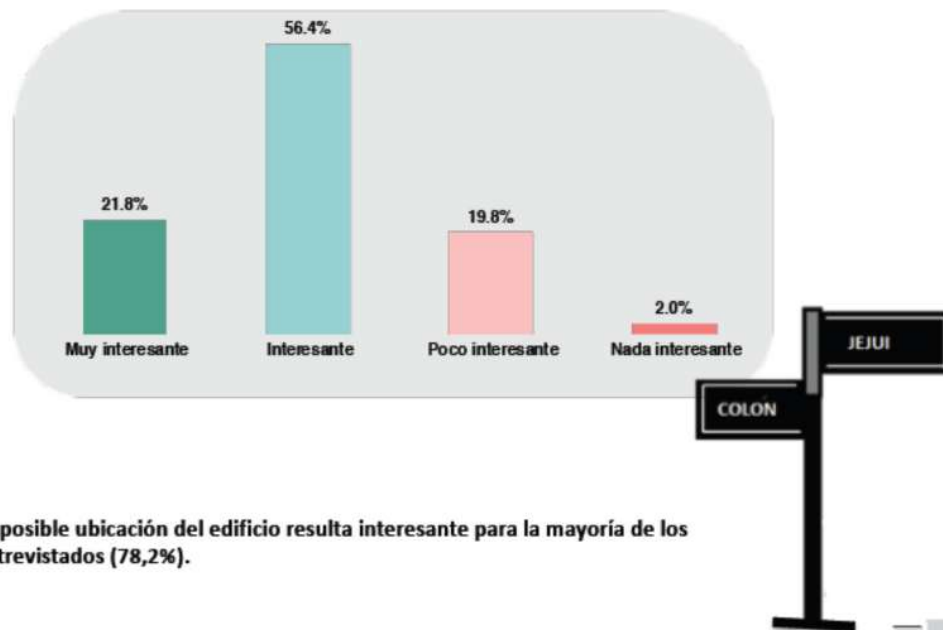
No está interesado

Lo compraría para vivienda	60,9%
No le interesa realizar una inversión	30,4%
No es una inversión rentable	8,7%
Percepción de costos elevados	4,3%
Otros	8,7%

- El interés en comprar un departamento como inversión es alto, considerando una inversión de este tipo como rentable y segura.



Grado de interés en la zona (Jejui y Colón) para la construcción de un edificio de departamentos



- La posible ubicación del edificio resulta interesante para la mayoría de los entrevistados (78,2%).



Grado de interés en la zona (Jejui y Colón) para la construcción de un edificio de departamentos

RESPUESTA MÚLTIPLE

Motivos

Muy interesante / Interesante

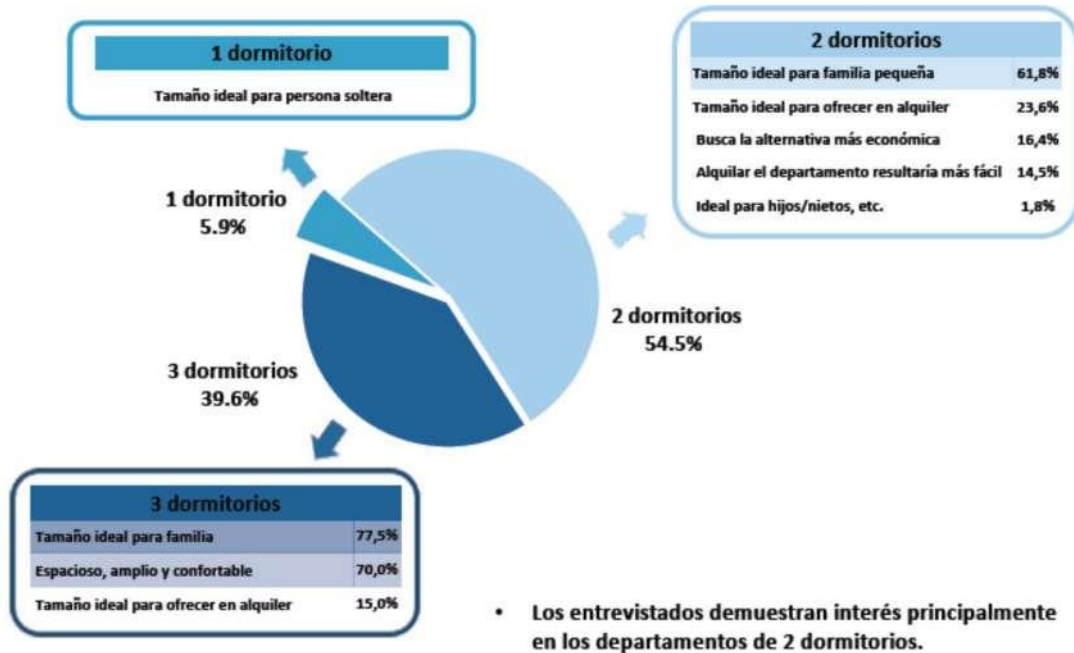
Zona atractiva, céntrica / buena ubicación	53,9%
Por la cercanía a puntos de interés (familia, colegios, universidades, etc.)	50,1%
Zona de fácil acceso	37,2%
Cuenta con servicios a mano (farmacia, súper, mercado, bancos etc.)	23,1%
Por la cercanía al trabajo	18,0%
Se reactivaría el centro	7,7%
Por la cercanía a la costanera	7,7%
Zona concurrida	3,8%
Zona segura	2,6%
Es un barrio histórico y tradicional	2,6%
Otros	2,6%

Poco interesante / Nada interesante

Mucho tráfico en la zona	47,8%
Le queda lejos del trabajo	30,4%
Mucho ruido en la zona	26,1%
Ubicación poco atractiva, distante de lugares de interés	30,3%
Percepción de que la zona está abandonada/decaendo	21,7%
Zona no residencial	17,3%
Muy cercano a zonas marginales	4,3%
Falta de atractivos en la zona	4,3%
Otros	4,3%

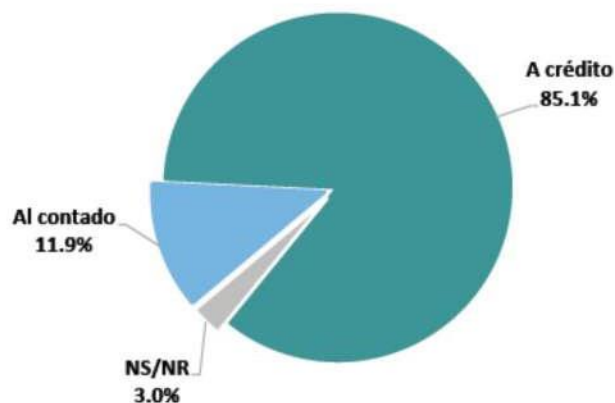


Intención de compra de un departamento de...



First
INVERSIÓN Y GESTIÓN

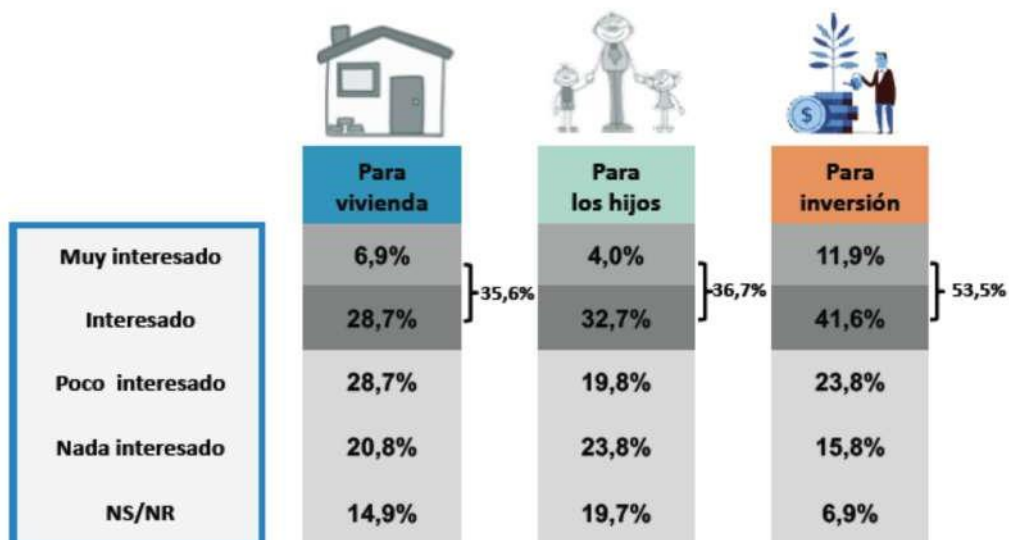
Forma de pago preferida para adquirir un departamento financiado por la CMCP



- El método de pago preferido para realizar una inversión en un departamento es a crédito.

First
INVERSIÓN Y GESTIÓN

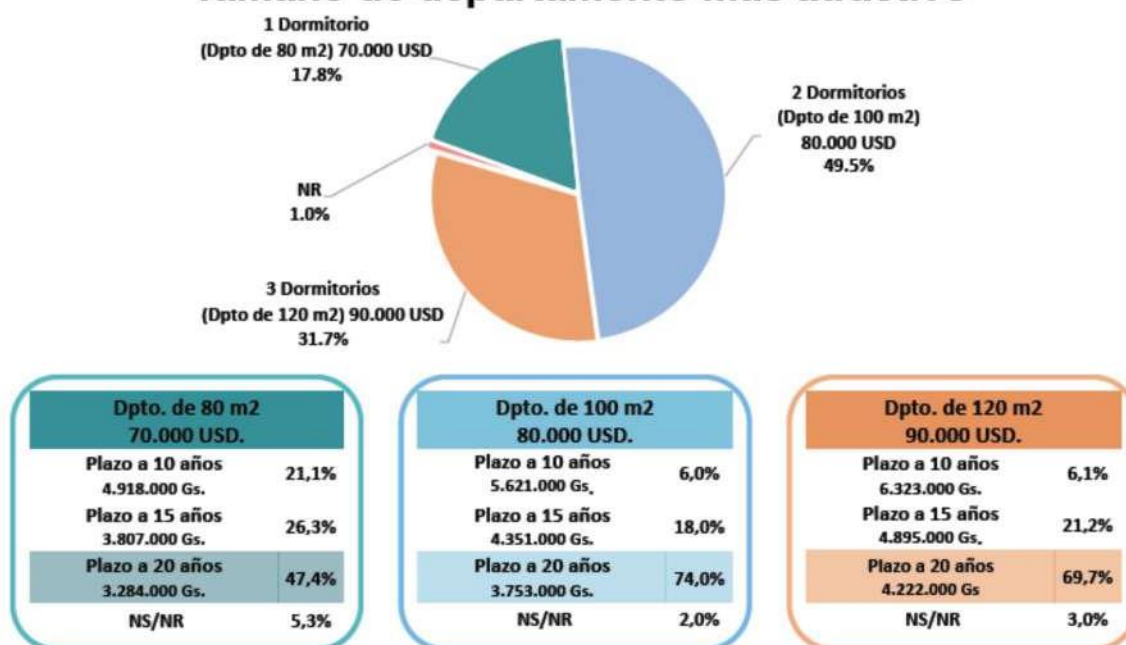
Grado de interés en realizar un préstamo de la CMCP para comprar alguno de los departamentos del proyecto



- Los entrevistados demuestran interés en realizar un préstamo de la CMCP para comprar alguno de los departamentos principalmente como inversión.



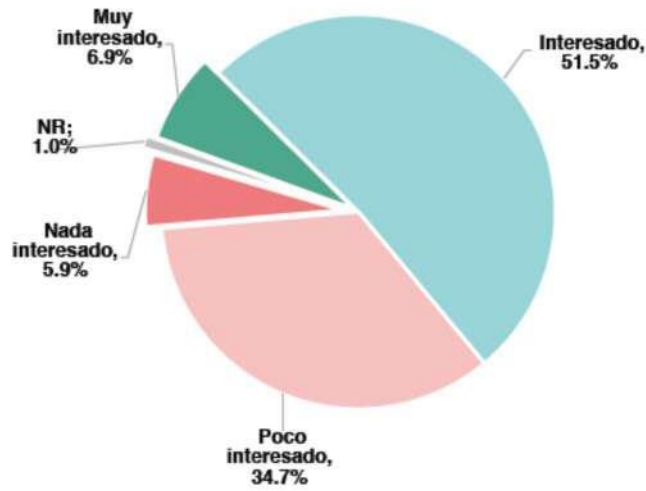
Tamaño de departamento más atractivo



- Al momento de mencionar las posibles características de los departamentos, el tamaño de preferido es el de 2 dormitorios, con dimensiones de 100m2 con un costo de aproximadamente USD 80.000, pagándolo en un plazo de 20 años.



Grado de interés en obtener mayor información sobre del proyecto



- En este grupo de entrevistados también se observa gran interés en conocer más acerca del proyecto.

