



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

***LLAMADO A PRESENTACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO Y
CONSTRUCCIÓN DE BARRIO CERRADO CON VIVIENDAS
UNIFAMILIARES.
“BARRIO CERRADO YKUA KARANDA`Y”***

Año 2025



INTRODUCCION

La Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay es una entidad civil sin fines de lucro, cuyo objetivo principal es otorgar a sus afiliados y beneficiarios servicios jubilatorios y otros beneficios establecidos en sus Estatutos Sociales.

En línea con su compromiso con el bienestar integral y el desarrollo habitacional de los ciudadanos, la CAJA MUTUAL proyecta la ejecución de un Barrio Cerrado con viviendas unifamiliares, orientado a brindar soluciones habitacionales dignas, seguras y sostenibles.

Con este fin, la institución solicita presupuestos para la elaboración del Proyecto Ejecutivo para el diseño y desarrollo del citado emprendimiento, el cual estará ubicado en un terreno de su propiedad, situado sobre la Avda. Ykua Karanda`y, ciudad de Luque, conforme a los lineamientos establecidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

A -Disposiciones Generales

1 – Objetivos del Concurso

- 1.1. La Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay invita a participar del presente llamado de presentación de Proyecto Ejecutivo con el objetivo de contratar servicios profesionales especializados para la elaboración del Proyecto Ejecutivo de un Barrio Cerrado con viviendas unifamiliares, conforme al anteproyecto previamente aprobado por la Institución.
- 1.2. El objetivo central del concurso es seleccionar la propuesta que mejor se adecue al anteproyecto existente, priorizando criterios de funcionalidad, creatividad, contemporaneidad y viabilidad técnica, en concordancia con los lineamientos establecidos en el presente Pliego.
- 1.3 Asimismo, se busca determinar quién será el responsable de llevar adelante la construcción del Barrio Cerrado, tomando como base la propuesta seleccionada.

2 - Ubicación del predio

- 2.3 El Proyecto, objeto de este llamado, se desarrollará en el inmueble de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay, ubicado sobre la Avda. Ykua Karanda`y, ciudad de Luque, conforme a los datos obrantes en este Pliego.
- 2.4 La propuesta deberá ajustarse a las normativas vigentes para dicha ubicación y a las 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 estudios de arquitectura, empresas constructoras, desarrolladores inmobiliarios, profesionales independientes o consorcios conformados por profesionales del área de arquitectura, ingeniería civil, urbanismo y afines, con experiencia comprobable de 7 (siete) años en proyectos similares.
- 3.3 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 seleccionado, 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 Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay, (www.cmcp.org.py). O podrán hacerlo a través de la CAPACO.
- 5.2 Deberá presentar la oferta en Sobre Cerrado con los documentos citados en la cláusula C, el plazo Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay

para la presentación es hasta el 11 de agosto de 2025.

B- Documentos

6 - Documentos a ser suministrados por la CAJA MUTUAL

6.1 Al momento de inscribirse para la participación tendrán acceso a los siguientes documentos:

Pliego de Bases y Condiciones, que contiene además lo siguiente:

- Anexo I: Esquema de ubicación del inmueble
- Anexo II: Estudio Geotecnico
- Anexo III: Estudio Topografico
- Anexo IV: Anteproyecto

7 - Modificación de los documentos suministrados por la CAJA MUTUAL

7.1 La CAJA MUTUAL podrá enmendar o modificar los documentos a través de la emisión de adendas, las que serán remitidas por correo electrónico a todos los oferentes registrados.

C – Presentación del Proyecto Ejecutivo

8. Los interesados en participar deberán presentar las siguientes documentaciones:

- Un sobre cerrado que contenga la presentación y la propuesta económica correspondiente al desarrollo del Proyecto Ejecutivo, debidamente firmado por el representante legal.
- Currículum de la empresa oferente, acompañado del listado de proyectos realizados por el mismo, en los últimos 7 años.

8.1 La propuesta integral de Proyecto Ejecutivo, deberá contemplar:

- Infraestructura general del barrio cerrado (área comercial, amenidades, garita de acceso, muralla perimetral, calles, servicios públicos, etc.)
- Tipologías de viviendas unifamiliares

Las propuestas deberán estar alineadas al anteproyecto previamente aprobado y responder a los criterios funcionales, estéticos, técnicos y ambientales definidos en el presente Pliego.

8.2 Alcance del Proyecto Ejecutivo

El Proyecto Ejecutivo deberá contemplar, como mínimo, los siguientes componentes:

a.) Diseño General del Barrio Cerrado

- Trazado vial interno y accesos.
- Delimitación perimetral y sistemas de seguridad.
- Urbanización completa: infraestructura vial, desagües pluviales, red de agua potable, red eléctrica, alumbrado público, conectividad, disposición de residuos, red cloacal y planta de tratamiento.
- Paisajismo general y tratamiento del espacio urbano.
- Zonificación interna.

b.) Diseño de Áreas Comunes (Amenities)

- Portería y control de acceso.
- Espacios verdes y de recreación (plazas, senderos, canchas, etc.).
- Casa o salón de uso común (SUM).
- Estacionamientos comunes (si aplica).
- Piscina, gimnasio, parrilleros, y/o áreas sociales (según el programa arquitectónico).

c.) Prototipos de Viviendas

Cada tipología deberá estar diseñada bajo criterios de optimización espacial, eficiencia energética, factibilidad constructiva y coherencia estética. Para la cotización de las mismas. En el anteproyecto se establecen los planos y las plantas de las viviendas tipo a ser cotizadas.

En la propuesta debe especificarse:

- Plano de planta, cortes y elevaciones.
- Metraje total, cantidad de ambientes y ocupación del lote.
- Memoria descriptiva con criterios de diseño y materiales sugeridos.
- Alternativas para adaptación o ampliación futura (si corresponde).

Sería de carácter opcional, presentar propuestas de nuevas plantas y diseños para viviendas a ser implantadas.

8.3 Documentación Técnica Obligatoria

Cada propuesta deberá incluir:

- **Memoria descriptiva general** del proyecto.
- **Planos generales** del barrio cerrado: planta de conjunto, vialidad, sectores comunes, ubicación de viviendas.
- **Planos arquitectónicos detallados** de las viviendas (plantas, cortes, fachadas).
- **Esquemas de instalaciones básicas** (eléctrica, sanitaria, pluvial).
- **Propuesta de materiales y sistema constructivo.**
- **Modelos 3D o renders ilustrativos** del conjunto, de los amenities y de las tipologías.
- **Cronograma tentativo de ejecución** por etapas.
- **Presupuesto estimativo referencial** del costo total del desarrollo.
- **Cumplimiento de normativas vigentes** municipales y ambientales.

8.4 Otros Documentos

- a) Copia de cédula de Identidad Civil del representante legal del Oferente y del profesional responsable del Anteproyecto.
- b) Copia del Título profesional del responsable del desarrollo del Proyecto Ejecutivo.
- c) En caso de que el profesional presente título extranjero, el mismo deberá ser homologado debidamente de acuerdo con la reglamentación vigente en el Paraguay.
- d) Currículum actualizado y detallado del profesional responsable, justificando la experiencia requerida, quien deberá contar con amplio conocimiento y manejo de las normativas urbanísticas, reglamentaciones técnicas y limitaciones municipales vigentes aplicables al desarrollo del anteproyecto y del proyecto ejecutivo.
- e) Certificado de cumplimiento tributario del oferente.
- f) 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

9- Plazo para la Presentación de Propuestas

- 9.1 Las propuestas deberán ser entregadas a la CAJA MUTUAL, sito en Avda. Mcal. López N° 5080 c/ RI 2 Ytororo, teniendo como fecha y hora límites las establecidas en el llamado.
- 9.2 Las propuestas no podrán ser modificadas una vez vencido el plazo para su presentación.
- 9.3 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 Oferentes que estaban sujetos a la fecha límite original, quedarán sujetos a la nueva fecha límite para la presentación de propuestas.

10- Apertura de Propuestas para el desarrollo del Proyecto Ejecutivo

En la fecha, hora y lugar establecidos en el llamado, o en la nueva fecha fijada en caso de prórroga, se procederá a la apertura de los sobres que contienen las propuestas presentadas por los concursantes.

D – Derechos de la Caja Mutual

11. La CAJA MUTUAL podrá en cualquier momento y a su exclusivo criterio, suspender o dejar sin efecto este llamado, sin que por ello corresponda a los concursantes cualquier derecho a ser indemnizados.
- 11.1 La CAJA MUTUAL comunicará el resultado a todos los concursantes mediante una nota y en la misma se establecerá el día de la exposición de todas las propuestas.

E - Plazo de Ejecución del Servicio y Objetivo de la Modalidad

El objetivo de esta modalidad de contratación es optimizar los plazos y avanzar de manera eficiente en el desarrollo del proyecto en base a un trabajo en conjunto con El Contratante. Una vez firmado el contrato con la propuesta seleccionada, se establece un plazo de sesenta (60) días corridos para la entrega completa del proyecto ejecutivo (Propuesta optimizable), conforme a los términos establecidos en el presente Pliego. Por tanto, se espera en conjunto con la propuesta financiera un cronograma de trabajos conforme al plazo indicado.

F – Aceptación de las Bases

La presentación de las propuestas significará la aceptación total de estas Bases y Condiciones por los Oferentes.