



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

**LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA
CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**

“BARRIO CERRADO YKUÁ KARANDA`Y”

FASE II - VIVIENDAS

Setiembre, 2026

CAP.I

1	INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL LLAMADO.....	4
2	UBICACIÓN DEL PROYECTO	5
3	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO	5
4	ESTRUCTURA DEL PROCESO LICITATORIO	7
5	CRONOGRAMA DEL PROCESO	7
6	REQUISITOS PARA PARTICIPAR.....	8
6.1	Experiencia técnica.....	8
6.2	Capacidad técnica y operativa.....	9
6.3	Equipo técnico mínimo	10
6.4	Equipos y medios operativos	10
6.5	Capacidad económica y financiera	10
6.6	Antecedentes de cumplimiento contractual	11
6.7	Capacidad en caso de consorcio.....	12
7	RESTRICCIONES DE PARTICIPACIÓN.....	12
7.1	Incompatibilidades institucionales.....	12
7.2	Situaciones legales o financieras impeditivas	12
7.3	Conflicto de interés.....	13
7.4	Participación en consorcio.....	13
7.5	Declaración de cumplimiento	13
8	DOCUMENTACIÓN Y ANTECEDENTES DEL OFERENTE.....	14
8.1	Documentación legal y administrativa.....	14
8.2	Antecedentes técnicos.....	15
8.3	Documentación económica y financiera.....	16
8.4	Evaluación de antecedentes	16
9	DOCUMENTACIÓN DEL PROCESO LICITATORIO.....	17
10	CONSULTAS, ACLARACIONES Y ADENDAS.....	17
10.1	Consultas de los participantes.....	17
10.2	Circulares aclaratorias.....	18
10.3	Adendas al pliego.....	18
10.4	Aceptación por parte de los oferentes	19
10.5	Oferta Alternativa - Propuestas de Optimización	19
11	PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	21
11.1	SOBRE N°1 – OFERTA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA 21	
11.2	SOBRE N°2 – OFERTA ECONÓMICA.....	23
11.3	PLAZO DE EJECUCIÓN Y CRONOGRAMA DE OBRA	25
11.4	MONEDA DE LA OFERTA Y TIPO DE CAMBIO	26

11.5	VALIDEZ Y COMPROMISO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA	26
12	OFERTA ECONÓMICA Y ESCALA POR CANTIDAD.....	27
13	ACTO DE APERTURA DE OFERTAS	28
13.1	Verificación inicial de la documentación	28
13.2	Evaluación posterior de las ofertas	29
13.3	Ofertas presentadas en forma distinta	29
14	EVALUACIÓN DE OFERTAS.....	30
14.1	Criterios de evaluación.....	30
14.2	Correcciones y aclaraciones.....	30
14.3	Criterio de adjudicación	31
15	ADJUDICACIÓN.....	31
15.1	Falta de formalización.....	31
15.2	Suspensión o cancelación del proceso.....	31
16	CONTRATO DE OBRA.....	31
17	DERECHOS DE LA CAJA MUTUAL.....	32
18	ACEPTACIÓN DE LAS BASES.....	32
19	ANEXOS.....	33

CAPÍTULO I

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL LLAMADO

Introducción institucional

La **Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay (CMCP)** es una entidad civil sin fines de lucro que tiene por finalidad brindar a sus afiliados y beneficiarios servicios previsionales y otros beneficios establecidos en sus estatutos sociales.

En el marco de su política institucional de desarrollo inmobiliario, la Caja Mutual impulsa el proyecto denominado **“Barrio Cerrado Ykuá Karanda’y”**, orientado a la generación de viviendas de calidad destinadas tanto a afiliados de la institución como al público en general.

A tal efecto, la Caja Mutual convoca el presente llamado a **Cotización para la Construcción de las Viviendas correspondientes a la Fase II del proyecto**.

El presente Pliego de Bases y Condiciones establece los requisitos, condiciones y procedimientos que regirán el proceso de selección.

Objeto del llamado

El objeto del presente llamado es la **selección y contratación de una o más empresas constructoras** para la **ejecución de las obras correspondientes a la Fase II – Viviendas del Proyecto “Barrio Cerrado Ykuá Karanda’y”**, conforme al presente Pliego de Bases y Condiciones, al Proyecto Ejecutivo y demás documentación técnica suministrada por la entidad convocante.

La/s empresa/s adjudicataria/s será/n responsable/s de la ejecución integral de las obras comprendidas dentro del alcance de la presente contratación, incluyendo, según corresponda:

- provisión de materiales;
- mano de obra;
- equipos, maquinarias y herramientas;
- instalaciones provisionales y auxiliares de obra;
- organización y coordinación de los trabajos;
- replanteos y controles necesarios para la correcta ejecución;
- ensayos y controles de calidad;
- cumplimiento de las disposiciones de seguridad e higiene aplicables;
- elaboración y entrega de la documentación conforme a obra;
- limpieza, retiro de instalaciones temporales y entrega final de los sectores intervenidos; y
- gestiones y trámites que, conforme al presente Pliego, la documentación contractual y la normativa aplicable, correspondan al Contratista.

La ejecución deberá realizarse de conformidad con el Proyecto Ejecutivo, las Especificaciones Técnicas, los planos, planillas, cómputos y demás documentos que integren el legajo licitatorio y posteriormente formen parte de la documentación contractual.

CAPÍTULO II

2 UBICACIÓN DEL PROYECTO

La obra se desarrollará en el inmueble propiedad de la **Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay** (CMCP), ubicado sobre la Avenida Ykuá Karanda'y, en la ciudad de Luque, República del Paraguay.

- Cuenta Corriente Catastral N.º 27-7264-08
- Matrícula N.º L08-2756
- Coordenadas de referencia: 25°13'11.3" S, 57°29'06.2" W

La ejecución del proyecto deberá ajustarse a las normativas vigentes aplicables al inmueble.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al Proyecto Ejecutivo aprobado, a las disposiciones municipales vigentes de la ciudad de Luque y a todas las normas nacionales, departamentales, municipales, ambientales, laborales, de seguridad, técnicas y de servicios públicos que resulten aplicables según la naturaleza de cada trabajo.

El Contratista deberá observar asimismo los requerimientos de los organismos y empresas prestadoras de servicios que resulten competentes para las instalaciones comprendidas dentro de la obra.

3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto "**Barrio cerrado Ykuá Karanda'y**" consiste en el desarrollo de un conjunto residencial cerrado implantado sobre un predio de 3 Has. 5.131,47m², organizado mediante lotes residenciales, áreas comunes, amenities, circulaciones e infraestructura de servicios.

El proyecto contempla **noventa y ocho (98) lotes residenciales**, además de las áreas comunes y de los servicios previstos en el Proyecto Ejecutivo.

El presente llamado comprende exclusivamente la ejecución de las obras correspondientes a **la Fase II – Viviendas**, no forman parte del objeto de esta contratación las obras correspondientes a la Fase I – Infraestructura y Amenities.

La Fase II comprende la construcción integral de las viviendas, entre otros y conforme al Proyecto Ejecutivo y demás documentación integrante del legajo licitatorio, incluyendo, entre otros y según corresponda:

- obras preliminares, replanteos y movimiento de suelos correspondientes a cada unidad;
- fundaciones y estructuras;
- mamposterías y cerramientos;
- cubiertas e impermeabilizaciones;
- revoques, revestimientos y terminaciones;
- pisos y zócalos;
- carpinterías y aberturas;
- instalaciones eléctricas;
- instalaciones hidrosanitarias;
- instalaciones y provisiones correspondientes a las demás especialidades previstas en el Proyecto Ejecutivo;
- equipamientos y elementos incorporados a la vivienda previstos en el alcance contractual;
- obras exteriores correspondientes a cada unidad, según Proyecto Ejecutivo; y
- todos los trabajos complementarios necesarios para la terminación y correcta puesta en servicio de las viviendas.

La ejecución deberá comprender todos los trabajos, provisiones, materiales, mano de obra, equipos, instalaciones, controles y demás prestaciones necesarias para la correcta terminación y entrega de las

obras comprendidas dentro del alcance de la presente contratación, conforme al Proyecto Ejecutivo y demás documentación integrante del legajo licitatorio.

CAPÍTULO III

4 ESTRUCTURA DEL PROCESO LICITATORIO

El presente proceso de contratación se desarrollará bajo la modalidad de **Concurso Público**, permitiendo la participación abierta de empresas y/o consorcios interesados que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

Las empresas y/o consorcios interesados deberán presentar, dentro del plazo establecido en el cronograma, la documentación requerida y sus respectivas ofertas técnicas y económicas, conforme a las condiciones establecidas en el presente Pliego.

La Caja Mutual procederá a la evaluación de la documentación presentada, verificando el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos, operativos, de experiencia y financieros establecidos para la ejecución de las obras objeto del presente llamado.

Las ofertas serán posteriormente evaluadas conforme a los criterios y procedimientos establecidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

La Caja Mutual podrá adjudicar una cantidad determinada de dúplex, dividir la contratación en lotes o tramos y seleccionar a uno o más oferentes cuando ello resulte conveniente para los intereses de la Caja Mutual. La participación no otorga derecho a la adjudicación de una cantidad mínima ni de la totalidad de las noventa y ocho (98) unidades.

5 CRONOGRAMA DEL PROCESO

ETAPA	ACTIVIDAD	FECHA Y HORA
Lanzamiento	Publicación del llamado y disponibilidad del PBC y legajo técnico	30 de setiembre
Inscripción	Periodo de inscripción para la participación del llamado.	30 de setiembre al 05 de octubre.
Licitación	Visita al predio	07 de octubre
Licitación	Recepción de consultas	Desde el 30 de setiembre hasta el 10 de octubre a las 12:00hs
Licitación	Emisión de respuestas oficiales	14 de octubre
Presentación de ofertas	Recepción de ofertas en Casa Matriz - Mcal. López N.º 5080	17 de octubre – 10:00hs
Apertura	Acto de apertura de los Sobres N.º 1 y N.º 2	17 de octubre – 10:30hs
Evaluación	Evaluación técnica y económica	Del 17 al 24 de octubre
Adjudicación	Recomendación al Consejo de Administración	26 de octubre

La Caja Mutual podrá modificar el cronograma del proceso cuando por razones operativas o institucionales así lo requieran, lo cual será comunicado oportunamente mediante los canales oficiales establecidos.

6 REQUISITOS PARA PARTICIPAR

Podrán participar empresas constructoras legalmente constituidas, individualmente o mediante consorcios, que acrediten experiencia comprobada, capacidad técnica y operativa, organización empresarial y solvencia financiera suficientes para asumir la ejecución integral de obras de naturaleza, magnitud y complejidad técnica comparables con las comprendidas en el presente proyecto.

Atendiendo al carácter integral y a la envergadura de la **Fase II – Viviendas del Proyecto “Barrio Cerrado Ykuá Karanda’y”**, que contempla la construcción de hasta **NOVENTA Y OCHO (98) viviendas tipo dúplex**, se requerirá que los participantes demuestren capacidad efectiva para planificar, organizar y ejecutar múltiples unidades habitacionales y frentes de obra en forma simultánea y/o sucesiva, coordinar las distintas especialidades, administrar adecuadamente los recursos humanos y materiales, cumplir los plazos contractuales y asegurar los niveles de calidad, seguridad y terminación requeridos por la Caja Mutual.

No se admitirá la participación de profesionales independientes actuando individualmente como oferentes.

Las empresas y/o consorcios participantes deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

6.1 EXPERIENCIA TÉCNICA

Las empresas deberán acreditar experiencia comprobable y satisfactoria en la ejecución de obras de urbanizaciones y/o desarrollos inmobiliarios de magnitud y complejidad técnica comparable con las comprendidas en el presente llamado.

A los efectos de la evaluación, se considerarán especialmente pertinentes los antecedentes correspondientes a:

- conjuntos habitacionales;
- barrios cerrados y desarrollos residenciales;
- viviendas unifamiliares ejecutadas en conjunto;
- viviendas tipo dúplex;
- condominios; y
- otros desarrollos inmobiliarios de escala y características constructivas comparables.

Como requisito mínimo, el oferente deberá acreditar experiencia como contratista principal, integrante de consorcio con participación sustancial o responsable directo de la ejecución, en al menos DOS (2) obras de construcción residencial o desarrollos inmobiliarios comparables, concluidas dentro de los últimos DIEZ (10) años.

Adicionalmente, deberá acreditar experiencia específica mediante UNA (1) de las siguientes alternativas:

- a) Al menos UNA (1) de las obras acreditadas deberá corresponder a un conjunto habitacional, barrio cerrado, desarrollo residencial o proyecto de construcción seriada, que comprenda un mínimo de DIEZ (10) unidades habitacionales, ejecutadas dentro de un mismo contrato o proyecto; o
- b) La ejecución acumulada de al menos VEINTE (20) viviendas individuales de características y escala comparables, construidas y concluidas satisfactoriamente durante los últimos CINCO (5) años, aun cuando correspondan a distintos contratos o proyectos.

Las obras declaradas deberán haber comprendido de manera coordinada los principales componentes constructivos, incluyendo, según corresponda: obras preliminares y replanteo; fundaciones y estructuras; mamposterías y revoques; cubiertas e impermeabilizaciones; instalaciones eléctricas y

sanitarias; pisos y revestimientos; carpinterías y herrería; pintura, terminaciones y obras exteriores vinculadas.

Los antecedentes deberán permitir comprobar que el oferente tuvo una participación efectiva y sustancial en la ejecución de las obras declaradas. No se considerarán suficientes antecedentes correspondientes exclusivamente a provisión de materiales, trabajos parciales, subcontratos menores, servicios de consultoría, proyecto, fiscalización o gerenciamiento.

Para cada antecedente deberá indicarse como mínimo:

- denominación del proyecto;
- ubicación;
- comitente;
- descripción y alcance de los trabajos;
- tipología y cantidad de unidades, cuando corresponda;
- superficie construida;
- principales rubros ejecutados;
- monto contractual;
- plazo contractual y plazo efectivo de ejecución;
- año de inicio y terminación;
- estado de la obra;
- condición de participación del oferente —contratista principal, consorciado o subcontratista—; y
- porcentaje de participación, cuando corresponda.

Los antecedentes deberán estar respaldados mediante contratos, certificados de obra, actas de recepción, certificados de cumplimiento, constancias del comitente u otros documentos equivalentes que permitan verificar su efectiva ejecución y alcance.

La Caja Mutual podrá verificar los antecedentes declarados directamente con los respectivos comitentes y solicitar documentación complementaria cuando resulte necesaria para comprobar su autenticidad, alcance y nivel de participación.

6.2 CAPACIDAD TÉCNICA Y OPERATIVA

Los oferentes deberán acreditar que cuentan con una estructura técnica, administrativa, organizativa y operativa adecuada, dimensionada conforme a la cantidad de viviendas ofertada, que permita ejecutar integralmente las obras dentro de los estándares de calidad, seguridad y plazo establecidos por la Caja Mutual.

A tal efecto, deberán demostrar capacidad efectiva para la planificación, organización y ejecución simultánea y/o sucesiva de múltiples unidades habitacionales y frentes de obra, incluyendo la coordinación de especialidades y subcontratistas, el abastecimiento de materiales y la disponibilidad de los recursos humanos, técnicos y operativos necesarios.

Como parte de su propuesta, el oferente deberá presentar, como mínimo:

- organigrama propuesto para la obra;
- nómina y antecedentes del equipo técnico;
- cantidad y composición estimada de cuadrillas;
- metodología general y secuencia constructiva;
- planificación de frentes de trabajo;
- capacidad estimada de producción y terminación mensual;
- listado de equipos, maquinarias, herramientas e instalaciones provisionales previstas;
- sistema de coordinación y control de subcontratistas;

- programa general de abastecimiento y manejo de materiales;
- programa de control de calidad; y
- programa de seguridad y salud ocupacional.

El oferente deberá demostrar el dimensionamiento de su estructura técnica y operativa para escenarios de ejecución de UNA (1), DIEZ (10), TREINTA Y DOS (32), SESENTA Y SEIS (66) y hasta NOVENTA Y OCHO (98) viviendas, indicando para cada escala la cantidad estimada de frentes simultáneos, cuadrillas, personal técnico, recursos operativos y capacidad de producción prevista.

La estructura y los recursos propuestos deberán guardar correspondencia con la cantidad de viviendas eventualmente adjudicada, debiendo el oferente demostrar capacidad suficiente para atender los frentes previstos y cumplir con los plazos contractuales correspondientes.

6.3 EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO

El equipo técnico deberá estar dimensionado de acuerdo con la cantidad de viviendas y frentes de obra a ejecutar y contemplará, como mínimo:

- Director o Responsable Técnico de Obra – Arquitecto o Ingeniero Civil;
- Residente o Jefe de Obra – Arquitecto o Ingeniero Civil;
- Responsable de Planificación, Programación y Control;
- Responsable de Seguridad y Salud Ocupacional;
- Profesional responsable de instalaciones eléctricas;
- Profesional responsable de instalaciones hidrosanitarias; y
- demás especialistas que resulten necesarios conforme al Proyecto Ejecutivo.

Los profesionales principales deberán acreditar experiencia específica en obras de naturaleza y complejidad comparables, además de las habilitaciones profesionales que correspondan.

La Caja Mutual podrá admitir que determinados especialistas sean contratados específicamente para la obra, siempre que el oferente acredite formalmente su disponibilidad y compromiso de participación.

Cuando la cantidad de viviendas adjudicadas, el número de frentes simultáneos o el ritmo de ejecución previsto así lo requieran, la Caja Mutual podrá exigir el refuerzo de la estructura técnica y operativa, a fin de asegurar el cumplimiento del programa de obra.

6.4 EQUIPOS Y MEDIOS OPERATIVOS

El oferente deberá acreditar disponibilidad suficiente de equipos, maquinarias, herramientas, instalaciones provisionales y demás medios necesarios para la ejecución de las obras, en correspondencia con la cantidad de viviendas ofertada y la metodología propuesta.

No será requisito que la totalidad de dichos recursos sean propiedad del oferente. Su disponibilidad podrá acreditarse mediante propiedad, arrendamiento, leasing, compromiso de provisión u otro mecanismo verificable.

6.5 CAPACIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

Los oferentes deberán acreditar solvencia, liquidez y capacidad financiera suficientes para asumir las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras, incluyendo la adquisición y abastecimiento de materiales, mantenimiento del personal, atención de compromisos contractuales y disponibilidad del capital de trabajo necesario para sostener los distintos frentes de ejecución durante el plazo contractual.

La capacidad económica y financiera será evaluada considerando la cantidad máxima de viviendas para la cual el oferente presente oferta, contemplándose los escenarios de UNA (1), **DIEZ (10)** TREINTA Y DOS (32), SESENTA Y SEIS (66) y hasta NOVENTA Y OCHO (98) viviendas, y el volumen económico correspondiente.

Para su evaluación, los oferentes deberán presentar, como mínimo:

- Estados Financieros correspondientes a los últimos DOS (2) ejercicios fiscales cerrados, debidamente suscriptos por Contador Público habilitado y acompañados de las constancias de presentación ante la autoridad tributaria competente;
- referencias bancarias y/o comerciales;
- información sobre líneas de crédito disponibles u otras fuentes verificables de financiamiento, cuando corresponda;
- declaración de contratos y obras actualmente en ejecución, indicando como mínimo el monto contractual, porcentaje de avance y plazo pendiente de ejecución; y
- demás documentación financiera que pueda ser requerida por la Caja Mutual para verificar la capacidad económica y financiera del oferente.

La evaluación considerará, entre otros aspectos:

- situación patrimonial;
- liquidez;
- nivel de endeudamiento;
- capital de trabajo;
- volumen de operaciones;
- compromisos contractuales vigentes; y
- capacidad financiera disponible en relación con la cantidad máxima de viviendas ofertada y el volumen económico correspondiente.

La Caja Mutual podrá solicitar aclaraciones, documentación complementaria y/o certificaciones emitidas por entidades bancarias, profesionales competentes u otras instituciones, cuando resulte necesario para verificar la información presentada.

6.6 ANTECEDENTES DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Los oferentes deberán acreditar antecedentes satisfactorios de cumplimiento contractual en las obras y contratos ejecutados durante los últimos DIEZ (10) años.

Para su evaluación, la Caja Mutual considerará, entre otros aspectos:

La Caja Mutual podrá considerar, entre otros aspectos:

- cumplimiento de los plazos contractuales;
- calidad de ejecución;
- recepción satisfactoria de las obras;
- antecedentes de rescisión contractual por causas imputables al contratista;
- aplicación de multas o penalidades relevantes;
- atrasos significativos en la ejecución; y
- referencias proporcionadas por comitentes anteriores.

Asimismo, los oferentes deberán declarar la existencia, durante los últimos CINCO (5) años, de contratos rescindidos por causas imputables a la empresa, obras abandonadas, multas o penalidades

relevantes, atrasos significativos, litigios, reclamos contractuales u otros antecedentes relevantes vinculados con la ejecución de obras, indicando las circunstancias, causas y situación actual de cada caso.

La existencia de estos antecedentes no determinará automáticamente la exclusión del oferente, salvo en los casos expresamente establecidos en el presente Pliego. Los mismos podrán ser valorados por la Caja Mutual considerando su gravedad, recurrencia, justificación, situación actual y eventual incidencia sobre la capacidad del oferente para cumplir satisfactoriamente las obligaciones objeto del presente llamado.

La Caja Mutual podrá solicitar aclaraciones, documentación respaldatoria y/o referencias de comitentes anteriores cuando resulte necesario para verificar los antecedentes declarados.

6.7 CAPACIDAD EN CASO DE CONSORCIO

En caso de participación mediante consorcio, la experiencia, capacidad técnica, operativa y financiera podrá ser evaluada considerando de manera conjunta las capacidades acreditadas por sus integrantes, conforme a los criterios establecidos en el presente Pliego.

Sin perjuicio de ello, la empresa que ejerza el liderazgo o representación principal del consorcio deberá acreditar participación sustancial en los antecedentes técnicos presentados y capacidad efectiva para asumir la dirección y coordinación integral de las obras.

Ningún integrante podrá limitar su responsabilidad exclusivamente a la especialidad o porcentaje de participación declarado, manteniéndose la responsabilidad solidaria establecida en el apartado 7.4.

7 RESTRICCIONES DE PARTICIPACIÓN

Con el objeto de preservar la transparencia, imparcialidad y correcta competencia en el presente proceso licitatorio, se establecen las siguientes restricciones de participación.

7.1 INCOMPATIBILIDADES INSTITUCIONALES

No podrán participar en el presente proceso licitatorio, en forma directa ni indirecta:

- Los miembros del **Consejo de Administración** o de cualquier órgano directivo de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay.
- Los **funcionarios o empleados de la Caja Mutual**.
- Los **asesores técnicos, consultores o profesionales** que hayan participado en la elaboración del proyecto, de los documentos técnicos o en la organización del presente proceso licitatorio.
- Las personas físicas o jurídicas que mantengan vínculos de dependencia o relación directa con las personas mencionadas anteriormente.

7.2 SITUACIONES LEGALES O FINANCIERAS IMPEDITIVAS

No podrán participar las personas físicas o jurídicas que:

- Se encuentren en estado de quiebra, convocatoria de acreedores, insolvencia o cesación de pagos.
- Posean interdicción judicial o restricciones legales para contratar.
- Se encuentren inhabilitadas para contratar conforme a la legislación vigente.
- No se encuentren legalmente constituidas o habilitadas para operar en la República del Paraguay.

La detección de cualquiera de estas situaciones será causal de descalificación inmediata del proceso de precalificación o de la licitación, según corresponda.

7.3 CONFLICTO DE INTERÉS

Los participantes deberán declarar que no existe conflicto de interés que pueda afectar la transparencia del proceso.

Se considerará conflicto de interés, entre otros casos:

- participación simultánea en más de una oferta para el mismo proceso licitatorio
- relaciones comerciales, contractuales o societarias que puedan afectar la independencia del participante
- vínculos directos con responsables de la preparación del proyecto o del proceso licitatorio.

La Caja Mutual podrá requerir a los participantes las aclaraciones o documentación que considere necesarias para verificar la inexistencia de conflictos de interés.

7.4 PARTICIPACIÓN EN CONSORCIO

Se permitirá la participación de consorcios de empresas.

Los integrantes deberán identificar al representante común con facultades suficientes para actuar y comprometer al consorcio durante el proceso.

En caso de adjudicación, el consorcio deberá formalizarse conforme a las disposiciones legales aplicables y dentro del plazo establecido por la Caja Mutual.

Los integrantes del consorcio asumirán responsabilidad solidaria frente a la Caja Mutual por las obligaciones derivadas de la oferta y del eventual contrato.

En caso de que una oferta sea presentada por un consorcio o asociación de empresas, todas las empresas integrantes deberán cumplir individualmente con las condiciones y restricciones establecidas en el presente pliego.

La detección de incumplimientos en cualquiera de los integrantes del consorcio podrá dar lugar a la descalificación de la oferta.

7.5 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presentación de oferta implica la aceptación plena de las condiciones y restricciones de participación establecidas en el presente Pliego.

CAPÍTULO IV

8 DOCUMENTACIÓN Y ANTECEDENTES DEL OFERENTE

Las empresas y/o consorcios interesados en participar del presente proceso deberán presentar, dentro del plazo establecido en el cronograma y juntamente con su oferta, la documentación requerida en el presente apartado.

La documentación tendrá por objeto verificar que los oferentes acrediten las condiciones legales, técnicas, operativas y financieras mínimas necesarias para participar en el proceso licitatorio y asumir las obras objeto del presente llamado.

La documentación mínima requerida incluirá:

8.1 DOCUMENTACIÓN LEGAL Y ADMINISTRATIVA

El oferente deberá presentar, como mínimo, la siguiente documentación:

- Escritura de constitución, estatuto social vigente, sus modificaciones y constancia de inscripción en los Registros Públicos, cuando corresponda;
- Documento que acredite la representación legal y facultades suficientes para obligar al oferente;
- Copia del documento de identidad del representante legal;
- Registro Único del Contribuyente (RUC) y constancia de inscripción;
- Certificado de cumplimiento tributario vigente;
- Constancias de inscripción patronal ante el Instituto de Previsión Social (IPS) y ante la autoridad laboral competente, cuando corresponda;
- Certificados vigentes de no quiebra y no interdicción judicial, expedidos con una antigüedad no mayor a TREINTA (30) días a la fecha de presentación;
- Declaración jurada de inexistencia de incompatibilidades y conflictos de interés;
- Currículum o antecedentes institucionales del oferente;
- Formulario de presentación del oferente debidamente firmado; y
- Nota de aceptación del Pliego, Proyecto Ejecutivo, circulares, aclaraciones y adendas que formen parte del presente llamado.

Consortios

En caso de presentación bajo la modalidad de consorcio, deberá acompañarse además la carta de intención o compromiso de conformación del consorcio, con la identificación de todos sus integrantes, participación correspondiente y designación de un representante común con facultades suficientes.

Cada integrante del consorcio deberá presentar la documentación legal, administrativa y demás antecedentes que le sean exigibles conforme al presente Pliego, salvo aquellos documentos que por su naturaleza correspondan exclusivamente al consorcio.

Forma de presentación y autenticación

Toda documentación legal, administrativa y/o económico-financiera que sea presentada en fotocopia deberá encontrarse debidamente autenticada por Escribano Público.

Cuando se presenten documentos originales, documentos emitidos electrónicamente con mecanismos que permitan verificar su autenticidad, o documentación cuya forma de presentación se encuentre

específicamente regulada en otro apartado del presente Pliego, se aplicarán las disposiciones correspondientes.

La Caja Mutual podrá solicitar, en cualquier etapa del proceso, la exhibición de los documentos originales y/o documentación complementaria necesaria para verificar la autenticidad, vigencia o contenido de los antecedentes presentados.

8.2 ANTECEDENTES TÉCNICOS

Los oferentes deberán presentar un **currículum institucional y formulario de antecedentes**, acompañado del listado de las principales obras ejecutadas durante los últimos **DIEZ (10) años**, con especial identificación de aquellas de naturaleza, escala y complejidad comparables al objeto del presente llamado.

Para cada antecedente declarado deberá indicarse, como mínimo:

- denominación del proyecto;
- ubicación;
- comitente;
- año y plazo de ejecución;
- monto contractual;
- superficie, extensión o magnitud de la intervención;
- alcance de los trabajos ejecutados;
- principales sistemas de infraestructura incluidos;
- estado de la obra;
- participación específica del oferente.

Los antecedentes deberán estar respaldados mediante **contratos, certificados de obra, actas de recepción, constancias emitidas por el comitente u otros documentos equivalentes** que permitan verificar su efectiva ejecución y la participación del oferente.

Asimismo, como parte de la documentación técnica, el oferente deberá presentar:

- nómina, currículos y documentos habilitantes del equipo técnico propuesto;
- metodología general, organización y secuencia de ejecución;
- planificación de los frentes de trabajo y composición estimada de cuadrillas;
- cronograma de barras para la ejecución de UNA (1) vivienda y para los escenarios de DIEZ (10), TREINTA Y DOS (32), SESENTA Y SEIS (66) y NOVENTA Y OCHO (98) viviendas;
- cronograma físico-financiero correspondiente a la cantidad máxima de viviendas ofertada;
- listado de equipos, maquinarias, herramientas e instalaciones provisionales previstas;
- programa de seguridad y salud ocupacional;
- programa de control de calidad; y
- declaración de conocimiento del sitio de obra, del Proyecto Ejecutivo y demás documentos que integran el legajo técnico.

La documentación presentada deberá permitir verificar la coherencia entre la experiencia declarada, la cantidad máxima de viviendas ofertada, la metodología de ejecución, los recursos propuestos y los plazos previstos.

La Caja Mutual podrá solicitar aclaraciones o documentación complementaria cuando resulte necesario para verificar la naturaleza, magnitud, alcance o participación del oferente en las obras declaradas, así como la suficiencia de los recursos técnicos y operativos propuestos.

8.3 DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Los oferentes deberán presentar la documentación necesaria para acreditar la capacidad económica y financiera exigida en el presente Pliego, incluyendo como mínimo:

- balances generales, estados de resultados y demás Estados Financieros correspondientes a los últimos DOS (2) ejercicios fiscales cerrados;
- constancias de presentación de los Estados Financieros ante la autoridad tributaria competente;
- referencias bancarias y/o comerciales;
- información sobre líneas de crédito disponibles u otras fuentes verificables de financiamiento, cuando corresponda;
- declaración de contratos y obras actualmente en ejecución, indicando monto contractual, porcentaje de avance y plazo pendiente; y
- demás documentación económico-financiera requerida en el presente Pliego.

La documentación presentada deberá permitir evaluar la solvencia, liquidez, nivel de endeudamiento, capital de trabajo, compromisos vigentes y capacidad financiera disponible, en relación con la cantidad máxima de viviendas ofertada.

La Caja Mutual podrá solicitar aclaraciones, certificaciones o documentación complementaria cuando resulte necesario para verificar la información presentada.

8.4 EVALUACIÓN DE ANTECEDENTES

La Caja Mutual analizará la documentación presentada considerando:

- cumplimiento de los requisitos legales;
- experiencia en obras de naturaleza y complejidad comparable;
- capacidad técnica y operativa;
- antecedentes de cumplimiento contractual;
- solvencia y capacidad financiera.

El resultado de esta evaluación determinará la condición de ADMISIBLE o NO ADMISIBLE del oferente para la continuidad de la evaluación de su Oferta Técnica y Oferta Económica.

La condición de admisible no implicará derecho alguno a la adjudicación ni limitará la facultad de la Caja Mutual de verificar posteriormente la información presentada.

La Caja Mutual podrá solicitar la subsanación, aclaración o complementación de documentación de carácter formal, siempre que ello no implique modificar sustancialmente los antecedentes presentados ni acreditar con posterioridad una condición sustancial que debía existir a la fecha límite de presentación.

La presentación de información falsa, adulterada o materialmente inexacta podrá determinar la exclusión del participante del proceso, sin perjuicio de las acciones que correspondan.

CAPÍTULO V

9 DOCUMENTACIÓN DEL PROCESO LICITATORIO

La Caja Mutual pondrá a disposición de las empresas habilitadas la documentación técnica necesaria para la preparación de las ofertas.

Esta documentación incluirá:

- Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos;
- Proyecto Ejecutivo de Arquitectura de las viviendas;
- Proyectos ejecutivos de las diferentes especialidades correspondientes a las viviendas;
- Planos generales y de detalles;
- Especificaciones Técnicas;
- Memorias técnicas y de cálculo que correspondan;
- Planilla de cómputos métricos y cantidades;
- Estudios técnicos disponibles;
- Documentación técnica complementaria.

Todos los documentos integrantes del legajo deberán encontrarse debidamente identificados mediante denominación, código, fecha y/o número de revisión, según corresponda.

A efectos del presente proceso, únicamente tendrán validez los documentos formalmente suministrados por la Caja Mutual, incluyendo las posteriores circulares aclaratorias y adendas.

Los oferentes deberán analizar integral y cuidadosamente la documentación suministrada.

Cuando detecten contradicciones, inconsistencias, omisiones o diferencias entre los documentos del legajo que puedan afectar la determinación del alcance, cantidades, características técnicas, precio o plazo de ejecución, deberán formular la correspondiente consulta dentro del periodo establecido.

La obligación precedente no implicará trasladar al oferente responsabilidades propias del diseño o del Proyecto Ejecutivo que no resulten razonablemente identificables durante el estudio de la documentación licitatoria.

10 CONSULTAS, ACLARACIONES Y ADENDAS

10.1 CONSULTAS DE LOS PARTICIPANTES

Las empresas interesadas en participar del proceso licitatorio podrán formular consultas respecto del contenido del presente Pliego de Bases y Condiciones, del legajo técnico del Proyecto Ejecutivo, documentación técnica o de cualquier aspecto relacionado con la preparación de las ofertas.

Las consultas deberán:

- formularse exclusivamente por escrito,
- enviarse dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso,
- deberán identificar al interesado, el documento, plano, rubro o numeral consultado y exponer claramente la duda.
- **remitirse al correo oficial del proceso: secretaria@cmcp.org.py, con copia a desarrolloinmobiliario@cmcp.org.py.**

Cada consulta deberá identificar claramente el documento, plano, lámina, partida, especificación, artículo o requisito al cual se refiere.

No se considerarán válidas las consultas realizadas por medios informales, tales como comunicaciones verbales, llamadas telefónicas, aplicaciones de mensajería u otros medios distintos de los canales oficialmente establecidos.

Como parte de la revisión de la documentación licitatoria, los oferentes deberán comunicar, dentro del período establecido para consultas, las omisiones, contradicciones, inconsistencias o faltas de definición que detecten entre los planos, Especificaciones Técnicas, memorias, planillas de cómputos y cantidades y demás documentos integrantes del legajo, cuando las mismas puedan afectar la determinación del alcance, cantidades, características técnicas, precio o plazo de ejecución de las obras.

Asimismo, deberán formular las consultas correspondientes respecto de aquellos trabajos, partidas o componentes que, estando previstos en el Proyecto Ejecutivo o resultando necesarios para su correcta ejecución, no se encuentren claramente contemplados en la documentación licitatoria.

Las consultas y observaciones formuladas serán analizadas por la Caja Mutual y, cuando corresponda, podrán ser sometidas a consideración de la Proyectista y/o de los asesores técnicos competentes.

Cuando como resultado de dicho análisis resulte necesario aclarar, complementar, corregir o modificar la documentación del llamado, la definición adoptada será comunicada a todos los participantes mediante Circular Aclaratoria o Adenda, según corresponda.

Las respuestas y aclaraciones emitidas oficialmente por la Caja Mutual serán las únicas válidas a efectos de la preparación de las ofertas y pasarán a integrar la documentación del proceso conforme a lo establecido en los apartados siguientes.

La obligación de revisar la documentación y formular consultas no implicará trasladar al oferente responsabilidades propias del diseño, cálculo o desarrollo del Proyecto Ejecutivo, ni respecto de errores, omisiones o deficiencias que no resulten razonablemente identificables durante el proceso de preparación de la oferta.

10.2 CIRCULARES ACLARATORIAS

Las respuestas a las consultas formuladas por los participantes serán emitidas por la Caja Mutual mediante Circulares Aclaratorias, las cuales serán comunicadas simultáneamente a todos los participantes del proceso licitatorio.

Las circulares aclaratorias pasarán a formar parte integrante del presente Pliego de Bases y Condiciones y serán de cumplimiento obligatorio para todos los oferentes.

Las empresas participantes deberán considerar dichas circulares en la preparación de sus ofertas.

Cuando una respuesta implique modificación sustancial del alcance, cantidades, especificaciones, condiciones económicas o documentación técnica, la misma deberá instrumentarse mediante Adenda.

10.3 ADENDAS AL PLIEGO

La Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay podrá, en cualquier momento previo a la fecha de presentación de las ofertas, emitir adendas al presente Pliego de Bases y Condiciones o a la documentación licitatoria.

Las adendas podrán tener por objeto, entre otros:

- modificar o complementar disposiciones del pliego,
- introducir aclaraciones técnicas adicionales,
- ajustar el cronograma del proceso licitatorio,
- incorporar o modificar documentación del legajo técnico.

Las adendas serán notificadas a todos los participantes mediante los canales oficiales del proceso y pasarán a formar parte integrante del presente Pliego.

En caso de que la emisión de una adenda modifique aspectos sustanciales de la documentación licitatoria, la Caja Mutual podrá disponer la prórroga del plazo de presentación de ofertas, a fin de permitir a los oferentes adecuar sus propuestas.

10.4 ACEPTACIÓN POR PARTE DE LOS OFERENTES

La presentación de una oferta implicará la aceptación plena de todas las Circulares Aclaratorias y Adendas emitidas durante el proceso.

Será responsabilidad del oferente verificar, antes de presentar su propuesta, que dispone de la totalidad de la documentación oficial vigente.

10.5 OFERTA ALTERNATIVA - PROPUESTAS DE OPTIMIZACIÓN

Sin perjuicio de la obligación de presentar una **Oferta Base ajustada íntegramente al Proyecto Ejecutivo**, especificaciones técnicas, cómputos, planillas y demás documentación oficial del llamado, los oferentes podrán presentar, con carácter facultativo, una o más Ofertas Alternativas – Propuestas de Optimización, cuando consideren que existen soluciones que permitan mejorar la eficiencia, funcionalidad, constructibilidad, calidad, plazo, costo, mantenimiento y/o vida útil de las obras.

Toda Oferta Alternativa deberá presentarse de **manera separada e independiente de la Oferta Base**, debidamente identificada, y no podrá sustituirla, condicionarla ni modificarla. La Oferta Base constituirá la propuesta principal y la única base común para la evaluación y comparación de las ofertas.

Las Propuestas de Optimización podrán comprender alternativas relativas a soluciones constructivas, materiales, sistemas, equipos, procesos de ejecución, cantidades o dimensionamientos, así como otras soluciones destinadas a optimizar costos, plazos, operación o mantenimiento, siempre que se encuentren debidamente sustentadas técnicamente y mantengan o mejoren las condiciones de calidad, seguridad, funcionalidad, prestaciones y vida útil establecidas en el Proyecto Ejecutivo.

Cada Oferta Alternativa deberá indicar, como mínimo:

- descripción y justificación técnica de la solución propuesta;
- comparación con la solución prevista en el Proyecto Ejecutivo;
- identificación precisa de los planos, especificaciones, cantidades, partidas y demás documentos afectados;
- incidencia económica respecto de la Oferta Base, indicando el **ahorro o costo adicional y el monto resultante**;
- incidencia sobre el plazo de ejecución, mantenimiento, operación y vida útil, cuando corresponda;
- incidencia sobre otras especialidades o componentes del proyecto; y
- documentación técnica, cálculos, fichas, planos u otros antecedentes de respaldo suficientes para permitir su evaluación.

Las alternativas que impliquen modificaciones de **criterios de diseño, soluciones técnicas, capacidades, dimensionamientos, materiales o prestaciones previstas en el Proyecto Ejecutivo** estarán sujetas a la revisión y conformidad de la Proyectista y/o especialistas responsables, según corresponda.

La presentación de una Oferta Alternativa no implicará su aceptación, no generará derecho alguno a favor del oferente ni será considerada para otorgar ventajas en la evaluación o adjudicación de la **Oferta Base**.

La Caja Mutual se reserva el derecho de **analizar, aceptar total o parcialmente o rechazar** las Propuestas de Optimización presentadas, atendiendo a su conveniencia técnica y económica, su compatibilidad con el Proyecto Ejecutivo y los intereses del Proyecto.

Toda alternativa eventualmente aceptada deberá contar, **antes de su ejecución**, con la correspondiente aprobación técnica e institucional y deberá formalizarse documentalmente, incluyendo la definición de su alcance, incidencia económica y eventual incidencia en el plazo contractual.

Cuando la alternativa aceptada requiera desarrollo, **adecuación o actualización de planos, cálculos, especificaciones u otra documentación técnica**, dichos documentos deberán ser elaborados y presentados por el Contratista para su revisión y aprobación, sin que ello autorice su ejecución hasta contar con la correspondiente conformidad.

CAPÍTULO VI

11 PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas deberán presentarse en **dos sobres cerrados**, identificados claramente como:

- **Sobre N°1 – Oferta Técnica y Documentación complementaria**
- **Sobre N°2 – Oferta Económica**

Ambos sobres deberán estar debidamente cerrados, numerados y firmados por el oferente en todas sus páginas e identificados externamente. En la parte exterior deberá consignarse, en letra imprenta, la siguiente información:

- Nombre del Oferente
- Número de sobre correspondiente
- Referencia: Concurso – Construcción de Viviendas – Fase II del Barrio Cerrado Ykuá Karanda'y

Los sobres mencionados deberán estar contenidos dentro de un sobre exterior, el cual deberá estar identificado con los siguientes datos:

- Nombre del proceso licitatorio
- Nombre o razón social del oferente
- Datos de contacto del oferente

Todos los oferentes deberán presentar obligatoriamente una **Oferta Base**, elaborada en estricto cumplimiento del Proyecto Ejecutivo, las Especificaciones Técnicas, las planillas de cálculos y cantidades y demás documentación oficial vigente del llamado, incluyendo las Circulares Aclaratorias y Adendas emitidas.

Las eventuales **Propuestas de Optimización**, previstas en el apartado 10.6 del presente Pliego, tendrán carácter facultativo y deberán presentarse en forma separada y claramente identificada. Las mismas no podrán sustituir, condicionar ni modificar la Oferta Base.

Los sobres deberán ser entregados en el lugar, fecha y hora establecidos en el cronograma del proceso.

No se admitirán ofertas presentadas fuera del plazo establecido, ni aquellas que no cumplan con las condiciones formales de presentación indicadas en el presente pliego.

Todos los oferentes deberán presentar obligatoriamente una Oferta Base elaborada en estricto cumplimiento de la documentación oficial vigente del llamado.

Las eventuales Propuestas de Optimización deberán presentarse separadamente y no podrán sustituir, condicionar ni modificar la Oferta Base.

11.1 SOBRE N°1 – OFERTA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

El Sobre N° 1 deberá contener la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos administrativos y evaluar la propuesta técnica del oferente.

El Sobre N° 1 deberá contener, como mínimo:

A. Documentación administrativa y declaraciones de la empresa:

- o Escritura de constitución de la empresa Participante, sus modificaciones y copia de la inscripción de la sociedad Participante en los Registros Públicos, con constancia de sus anotaciones marginales. Estatutos Sociales en el caso de tratarse de una persona jurídica.
- o Copia de los poderes de el/los representantes/s de la empresa Participante
- o Documento de identidad del representante legal;

- o Copia del RUC (Registro Único del Contribuyente) de la empresa Participante
- o Constancia de RUC
- o Certificado de Cumplimiento Tributario
- o Certificado de Inscripción en el Instituto de Previsión Social.
- o Certificado de Inscripción en el Ministerio de Justicia y Trabajo.
- o Certificado de no quiebra de la empresa emitido por los Registros Públicos con fecha no anterior a treinta (30) días.
- o Certificado de no estar en interdicción judicial de la empresa emitido por los Registros Públicos con fecha no anterior a treinta (30) días.
- o Copia del Balance General de la empresa Participante al 31 de diciembre de los 2 últimos años inmediatamente anteriores a esta Licitación, los cuales deberán estar suscriptos por Contador Público matriculado, con el correspondiente comprobante de presentación ante la SET.
- o Declaración jurada de inexistencia de incompatibilidades y conflictos de interés

Asimismo, deberá incluirse la documentación legal, técnica y financiera requerida en el Capítulo IV – Documentación y Antecedentes del Oferente, cuando la misma no se encuentre ya comprendida en los documentos precedentemente indicados.

B. Equipo técnico propuesto

El oferente deberá presentar la nómina del equipo técnico asignado específicamente a la obra, conforme a los requisitos establecidos en el presente Pliego, incluyendo como mínimo:

- o Director o Responsable Técnico de Obra – Arquitecto o Ingeniero Civil;
- o Residente o Jefe de Obra – Arquitecto o Ingeniero Civil;
- o Responsable de Planificación, Programación y Control;
- o Responsable de Seguridad y Salud Ocupacional;
- o Profesional responsable de instalaciones eléctricas y alumbrado;
- o Profesional responsable de instalaciones sanitarias, abastecimiento de agua, saneamiento y drenaje;
- o demás especialistas que resulten necesarios conforme al Proyecto Ejecutivo.

Para cada profesional deberá presentarse, según corresponda:

- o Curriculum Vitae;
- o Título profesional y habilitación correspondiente;
- o Antecedentes y experiencia específica;
- o Compromiso de participación en la obra; y
- o Dedicación prevista.

C. Planificación y metodología de ejecución

El oferente deberá presentar una Metodología de Ejecución de Obra que demuestre su comprensión del proyecto y describa la estrategia prevista para ejecutar los trabajos dentro del alcance, calidad y plazo establecidos.

- o implantación y organización general de obra;
- o logística, abastecimiento y circulación interna;
- o organización y secuencia de ejecución de las unidades habitacionales;
- o cantidad y organización de frentes de trabajo simultáneos;
- o cantidad y composición estimada de cuadrillas;

- o replanteos y controles;
- o ejecución de fundaciones, estructuras, mamposterías, cubiertas y cerramientos;
- o ejecución y coordinación de instalaciones;
- o ejecución de terminaciones;
- o coordinación de especialidades y subcontratistas;
- o gestión de materiales y abastecimiento;
- o pruebas, terminación y entrega de las viviendas; y
- o gestión de residuos, limpieza y mantenimiento de los sectores intervenidos.
- o recursos para los escenarios de 1, 10, 32, 66 y 98 dúplex

D. E. Antecedentes técnicos

Deberán presentarse:

- o currículum institucional;
- o formulario o listado de obras ejecutadas;
- o antecedentes técnicos requeridos; y
- o documentación respaldatoria correspondiente,

conforme a los requisitos establecidos en el capítulo de Documentación y Antecedentes del Oferente.

E. Organización de obra

F. Equipos y maquinarias

G. Programa de Seguridad y Salud Ocupacional

H. Programa de Control de Calidad

I. Cronograma de Obra

J. Antecedentes técnicos y currículo de la empresa

K. Listado de obras ejecutadas

11.2 SOBRE N°2 – OFERTA ECONÓMICA

El Sobre N° 2 deberá contener la **Oferta Económica Base**, elaborada exclusivamente sobre la documentación oficial vigente suministrada por la Caja Mutual.

La oferta económica deberá presentarse utilizando la **planilla de cálculos y precios unitarios** suministrada por la entidad convocante.

La Oferta Base deberá presentarse en guaraníes (Gs.) e incluir como mínimo:

- Carta de Oferta Económica, debidamente firmada por el representante legal;
- Planilla oficial de cálculos métricos, precios unitarios y presupuesto correspondiente a UNA (1) unidad habitacional tipo dúplex;
- Escala económica para la ejecución de 10, 32, 66 y 98 unidades habitacionales, indicando para cada escenario el precio resultante por unidad y el monto total correspondiente;
- Cronograma Físico-Financiero valorizado; y
- demás formularios económicos establecidos en el presente Pliego.

La planilla oficial suministrada por la Caja Mutual deberá ser completada sin modificar su estructura, rubros ni cantidades, salvo aquellas modificaciones expresamente comunicadas mediante Adenda.

No se permitirá eliminar, incorporar, fusionar, subdividir o modificar unilateralmente partidas o cantidades de la planilla oficial.

La documentación económica deberá presentarse impresa y debidamente firmada, así como en archivo PDF y en formato Excel con fórmulas visibles y verificables.

Los precios unitarios ofertados deberán comprender todos los costos directos e indirectos necesarios para la correcta y completa ejecución de las obras, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, maquinarias, herramientas, transporte, desperdicios, cargas sociales, gastos generales, beneficios, tributos y demás costos asociados, salvo aquellos conceptos expresamente contemplados en partidas independientes.

La escala económica deberá reflejar expresamente las economías de escala ofrecidas en función de la cantidad de unidades eventualmente adjudicadas, manteniendo inalteradas las características, alcance, calidad y especificaciones técnicas de la Oferta Base.

Los oferentes deberán presentar y completar la siguiente documentación:

- Planilla de cómputo métrico y presupuesto, elaborada por el oferente, con detalle de precios unitarios por rubro. La misma deberá entregarse impresa y firmada, así como en formato digital PDF y Excel formulado, respetando el formato proporcionado por LA CAJA MUTUAL.
- Cronograma de ejecución de obra detallado, elaborado por el oferente en sistema de barras (diagrama de Gantt), presentado impreso y firmado, además de su archivo digital en formato nativo editable.
- Cronograma físico-financiero de la obra, que refleje la relación entre avance físico y desembolsos previstos durante el plazo de ejecución.
- Listado de infraestructura disponible para la ejecución de la obra, incluyendo equipos, maquinarias, instalaciones de obra (oficinas, sanitarios, depósitos), y cualquier otro recurso relevante.
- Programa de Higiene y Seguridad en obra, conforme a la normativa vigente aplicable.
- Programa de Control de Calidad de la obra, indicando procedimientos de control por rubros o etapas constructivas.
- Propuesta económica, **la cual deberá expresarse en guaraníes (Gs.).**
- **Versión impresa debidamente firmada;**
- **Archivo pdf; y**
- **Planilla electrónica en formato excel, con fórmulas visibles y verificables.**

Propuestas de Optimización

Cuando el oferente presente Propuestas de Optimización conforme al apartado 10.5, las mismas deberán incluirse en un **Anexo independiente y claramente identificado**, sin alterar el monto ni la composición de la **Oferta Base**.

Cada propuesta deberá indicar separadamente su incidencia económica respecto de la Oferta Base, identificando el eventual ahorro o costo adicional que implicaría su aceptación y, cuando corresponda, su incidencia sobre la escala económica ofertada según la cantidad de unidades habitacionales.

La evaluación económica principal y la comparación entre oferentes se realizarán sobre las respectivas Ofertas Base y las escalas económicas requeridas en el presente Pliego, sin considerar las Propuestas de Optimización.

Los precios ofertados deberán incluir todos los costos asociados a la correcta y completa ejecución de las obras.

11.3 PLAZO DE EJECUCIÓN Y CRONOGRAMA DE OBRA

11.3.1 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo de ejecución de las obras objeto del presente proceso licitatorio estará determinado en función de la cantidad de unidades habitacionales eventualmente adjudicadas, conforme a las siguientes escalas:

- **10 unidades habitacionales: máximo doce (12) meses;**
- **32 unidades habitacionales: máximo diez y ocho (18) meses;**
- **66 unidades habitacionales: máximo veinte y cuatro (24) meses;**
- **98 unidades habitacionales: máximo treinta (30) meses.**

Los plazos serán computados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Obras o del documento equivalente que formalice el inicio de los trabajos.

Dichos plazos constituyen los plazos máximos de referencia establecidos por la entidad convocante para la planificación del proyecto y la elaboración de las propuestas por parte de los oferentes.

El oferente deberá presentar un Cronograma de Obra para cada una de las escalas indicadas, demostrando la organización de los frentes de trabajo, la secuencia constructiva y los recursos previstos para el cumplimiento del plazo ofertado.

Los plazos propuestos deberán guardar coherencia con la Metodología de Ejecución, el Cronograma Físico-Financiero, el equipo técnico y la capacidad operativa declarada por el oferente.

Los oferentes podrán proponer plazos inferiores a los máximos establecidos, siempre que los mismos se encuentren debidamente sustentados, mantengan la coherencia técnica de la propuesta y no comprometan la calidad ni la correcta ejecución de las obras.

11.3.2 CRONOGRAMA DE OBRA

Los oferentes deberán presentar un cronograma de ejecución de obra, desarrollado en sistema de barras (tipo Gantt), en el cual se identifiquen claramente las principales actividades y etapas constructivas del proyecto.

El cronograma deberá identificar:

- principales actividades y etapas de ejecución;
- duración de las actividades;
- secuencia y relaciones de precedencia;
- hitos principales;
- ruta crítica;
- fechas previstas de inicio y terminación;
- organización y secuencia de los distintos frentes de trabajo y unidades habitacionales;
- principales recursos asociados, cuando corresponda; y
- plazo total de ejecución.

El oferente deberá presentar el cronograma correspondiente a cada una de las escalas de contratación de 10, 32, 66 y 98 unidades habitacionales, considerando los plazos máximos establecidos en el apartado 11.3.1, salvo mejor propuesta.

El cronograma deberá ser técnicamente coherente con la Metodología de Ejecución y con los recursos humanos, equipos y maquinarias propuestos, y deberá demostrar la capacidad del oferente para organizar y ejecutar simultáneamente los frentes de trabajo necesarios para el cumplimiento del plazo ofertado.

Se presentará en formato PDF debidamente identificado y firmado, así como en formato digital editable, según lo indicado en el presente Pliego.

11.3.3 CRONOGRAMA FÍSICO FINANCIERO

Los oferentes deberán presentar además un cronograma físico-financiero de la obra, que refleje la distribución estimada de la ejecución física y del flujo financiero del proyecto a lo largo del plazo de ejecución.

Este cronograma deberá:

- avance físico previsto por período;
- monto de ejecución previsto por período;
- avance físico acumulado;
- avance financiero acumulado; y
- correspondencia con los principales hitos de obra.
- estar basado en el **plazo total de doce (12) meses, salvo mejor propuesta**
- estar vinculado con el cronograma de ejecución de obra,
- reflejar la evolución estimada de las certificaciones mensuales.

El Cronograma Físico-Financiero deberá guardar correspondencia con la Oferta Económica, la Metodología de Ejecución, los frentes de trabajo previstos y el plazo ofertado para cada escala de contratación.

11.4 MONEDA DE LA OFERTA Y TIPO DE CAMBIO

11.4.1 Moneda de la oferta

Las ofertas económicas deberán presentarse **expresadas en guaraníes (Gs)**, que será la moneda oficial de evaluación, comparación y eventual contratación del presente proceso licitatorio.

Los oferentes deberán completar la planilla de cálculos y precios unitarios suministrada por la entidad convocante consignando los precios unitarios y totales en guaraníes.

A los efectos de la evaluación económica de las ofertas, la Caja Mutual considerará exclusivamente los valores expresados en guaraníes.

11.4.2 Corrección de errores aritméticos

En caso de detectarse inconsistencias entre precios unitarios, subtotales y totales de la oferta económica, prevalecerá el precio unitario ofertado, realizándose las correcciones aritméticas correspondientes.

11.4.3 Costos de preparación de ofertas

Todos los costos asociados a la preparación y presentación de las ofertas serán asumidos exclusivamente por los oferentes.

11.5 VALIDEZ Y COMPROMISO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

Las ofertas deberán mantenerse válidas por un período mínimo de **ciento ochenta (180) días calendario**, contados desde la fecha límite establecida para la presentación de ofertas.

A tal efecto, cada oferente deberá presentar dentro del Sobre N° 1 – Oferta Técnica y Documentación Complementaria una Nota de Compromiso de Mantenimiento de Oferta, debidamente suscrita por su representante legal, conforme al modelo incorporado como Anexo del presente Pliego.

Mediante dicho documento, el oferente se comprometerá a mantener durante el período establecido la totalidad de las condiciones técnicas, económicas, comerciales y de plazo contenidas en su Oferta Base.

El Compromiso de Mantenimiento de Oferta tendrá carácter de declaración formal y expresa del oferente y no constituirá garantía bancaria, póliza de caución ni otro instrumento financiero.

En caso de que el proceso de evaluación y adjudicación requiera excepcionalmente extenderse más allá del período indicado, la Caja Mutual podrá solicitar a los oferentes una prórroga voluntaria del plazo de mantenimiento de sus ofertas.

El oferente podrá aceptar o rechazar dicha solicitud. El rechazo de la extensión no afectará la validez de la oferta durante el período originalmente comprometido.

12 OFERTA ECONÓMICA Y ESCALA POR CANTIDAD

La construcción completa de **UNA (1) unidad habitacional tipo dúplex** constituirá la **Oferta Base** obligatoria y será la unidad común de comparación entre los oferentes. El precio deberá corresponder a una unidad totalmente terminada conforme al Proyecto Ejecutivo, las Especificaciones Técnicas y demás documentación integrante del legajo, sin reservas ni exclusiones no autorizadas.

Adicionalmente, el oferente deberá informar el efecto económico correspondiente a una eventual contratación de **DIEZ (10), TREINTA Y DOS (32), SESENTA Y SEIS (66) y NOVENTA Y OCHO (98) unidades habitacionales tipo dúplex**.

Para cada escenario, el oferente deberá consignar el **porcentaje de ajuste respecto del precio base, el precio unitario resultante, el precio total** y el **plazo de ejecución propuesto**, conforme a los límites establecidos en el apartado 11.3.1.

En todos los casos, los valores deberán ser claros, completos y verificables, manteniéndose inalterados el alcance, características, calidad y especificaciones técnicas establecidos para la Oferta Base.

Cant. de Viviendas	Precio base por dúplex Gs.	Ajuste sobre precio base %	Precio unitario resultante Gs.	Precio total Gs.	Plazo propuesto
1		-			
10					
32					
66					
98					

Para UNA (1) unidad habitacional no corresponderá ajuste porcentual.

Para los escenarios de 32, 66 y 98 unidades, el porcentaje de ajuste se aplicará sobre el precio base unitario correspondiente a UNA (1) unidad habitacional, determinándose de esta manera el precio unitario resultante para cada escala.

En caso de discrepancia entre el porcentaje de ajuste, el precio unitario resultante y el precio total consignado, prevalecerá el precio unitario resultante expresamente ofertado, efectuándose las correcciones aritméticas correspondientes, sin que ello pueda implicar un aumento del precio unitario ofertado.

La presentación de las escalas económicas no implicará compromiso alguno de la Caja Mutual de contratar una cantidad determinada de unidades.

La Caja Mutual podrá efectuar la **adjudicación total o parcialmente, por cantidades o lotes**, a uno o más oferentes, conforme a los criterios de evaluación y adjudicación establecidos en el presente Pliego.

En caso de que la cantidad eventualmente adjudicada no coincida exactamente con alguna de las escalas ofertadas, la determinación del precio aplicable deberá guardar coherencia con la escala económica presentada por el oferente y será definida y formalizada previamente a la contratación.

13 ACTO DE APERTURA DE OFERTAS

Las ofertas serán presentadas mediante los dos sobres independientes establecidos en el presente Pliego:

- **Sobre N° 1 – Oferta Técnica y Documentación Complementaria.**
- **Sobre N° 2 – Oferta Económica.**

La apertura de ambos sobres se realizará en un único acto, en forma sucesiva, en la fecha, hora y lugar establecidos en el cronograma del proceso.

El acto será realizado en presencia de los representantes de la Caja Mutual, miembros del Comité de Evaluación que se encuentren presentes y de los oferentes o sus representantes que deseen asistir.

Durante el acto de apertura se procederá, para cada oferente, conforme al siguiente orden:

1. verificar que la oferta haya sido recibida dentro del plazo establecido;
2. identificar al oferente;
3. verificar la existencia e integridad exterior de los Sobres N° 1 y N° 2;
4. abrir el Sobre N° 1 – Oferta Técnica y Documentación Complementaria, realizando una verificación general de su contenido y dejando constancia de la documentación presentada;
5. abrir seguidamente el Sobre N° 2 – Oferta Económica, dejando constancia del monto total de la Oferta Base presentada; y
6. cuando corresponda, dejar constancia de la existencia de Oferta/s Alternativa/s – Propuesta/s de Optimización, identificando su denominación y la incidencia económica declarada por el oferente respecto de la Oferta Base.

De todo lo actuado se labrará un **Acta de Apertura**, en la cual se registrará, como mínimo:

- identificación de los oferentes;
- documentación general presentada en el Sobre N° 1;
- monto total de cada Oferta Base en el Sobre N°2;
- existencia de Ofertas Alternativas – Propuestas de Optimización, cuando corresponda;
- monto o incidencia económica declarada para cada Oferta Alternativa, cuando corresponda;
- observaciones o circunstancias relevantes producidas durante el acto.

La apertura y registro de la documentación y de los montos ofertados tendrán carácter preliminar y formal, y no implicarán evaluación, calificación, aceptación ni determinación de admisibilidad de las ofertas, cuestiones que corresponderán al análisis posterior del Comité de Evaluación.

13.1 VERIFICACIÓN INICIAL DE LA DOCUMENTACIÓN

Durante el acto de apertura se realizará una verificación preliminar y general de la documentación contenida en el Sobre N.º 1, con el objeto de identificar y registrar los documentos presentados por cada oferente.

Esta verificación tendrá carácter exclusivamente formal y no implicará análisis de fondo, evaluación, calificación, aceptación técnica ni determinación definitiva de admisibilidad de las propuestas.

Las omisiones aparentes, observaciones o circunstancias detectadas durante el acto serán registradas en el Acta correspondiente, sin perjuicio del análisis detallado que posteriormente efectúe el Comité de Evaluación.

La presentación extemporánea, la falta de documentos considerados esenciales, la ausencia de firma en la Carta de Oferta Económica o la imposibilidad de determinar inequívocamente el precio ofertado podrán constituir causales de rechazo, conforme al análisis posterior del Comité de Evaluación.

13.2 EVALUACIÓN POSTERIOR DE LAS OFERTAS

Una vez concluido el Acto de Apertura, el Comité de Evaluación procederá al análisis detallado de las propuestas presentadas, conforme a los requisitos y criterios establecidos en el presente Pliego.

El proceso de evaluación comprenderá las siguientes etapas:

1. **Verificación de admisibilidad**, mediante el análisis de la documentación y requisitos formales exigidos.
2. **Evaluación técnica**, basada principalmente en el contenido del Sobre N° 1, incluyendo antecedentes, equipo técnico propuesto, metodología de ejecución, organización, recursos y cronograma de obra.
3. **Evaluación económica**, basada en el contenido del Sobre N.º 2, considerando la Oferta Base, las escalas económicas para 32, 66 y 98 unidades habitacionales, la coherencia del presupuesto, precios unitarios, cronograma físico-financiero y demás documentación económica requerida.

La evaluación y comparación principal entre oferentes se realizará sobre las **respectivas Ofertas Base y escalas económicas requeridas en el presente Pliego**.

Las Propuestas de Optimización, cuando hayan sido presentadas, podrán ser analizadas separadamente conforme a lo establecido en el apartado correspondiente del presente Pliego y no sustituirán ni modificarán la evaluación de la Oferta Base ni de las escalas económicas requeridas.

13.3 OFERTAS PRESENTADAS EN FORMA DISTINTA

La presentación de las ofertas deberá respetar la organización establecida en el presente Pliego para el Sobre N.º 1 – Oferta Técnica y Documentación Complementaria y el Sobre N.º 2 – Oferta Económica. Los defectos meramente formales de presentación, identificación, foliado u ordenamiento documental no determinarán automáticamente la exclusión del oferente, siempre que no afecten condiciones sustanciales ni impidan determinar inequívocamente el contenido de la propuesta.

Podrán ser rechazadas las ofertas condicionadas, parciales respecto de la Oferta Base, formuladas en moneda distinta a la establecida, que contengan alteraciones no autorizadas de la planilla oficial o que impidan su evaluación o comparación objetiva. Las Propuestas de Optimización únicamente serán consideradas cuando se acompañe la Oferta Base completa.

La admisibilidad definitiva de las ofertas será determinada por el Comité de Evaluación durante el análisis posterior, pudiendo solicitarse aclaraciones o subsanaciones de carácter formal siempre que no impliquen modificar sustancialmente la propuesta ni incorporar posteriormente condiciones que debían existir a la fecha de presentación.

CAPÍTULO VII

14 EVALUACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas serán evaluadas por el Comité de Evaluación designado por la CAJA MUTUAL, considerando aspectos técnicos, económicos, financieros y operativos.

El proceso de evaluación incluirá las siguientes etapas:

1. **Verificación de admisibilidad de las ofertas**, mediante el análisis del cumplimiento de los requisitos legales, documentales y demás condiciones exigidas en el presente Pliego.
2. **Evaluación técnica**, considerando la experiencia y antecedentes del oferente, capacidad técnica y operativa, equipo propuesto, metodología de ejecución, recursos y cronogramas de obra.
3. **Evaluación económica**, considerando la Oferta Base, las escalas económicas requeridas, la coherencia del presupuesto, precios unitarios, cronograma físico-financiero y demás condiciones económicas de la propuesta.

La Caja Mutual podrá solicitar aclaraciones o información adicional a los oferentes cuando lo considere necesario para el análisis de las propuestas.

14.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Para la evaluación de las ofertas se considerarán, entre otros, los siguientes aspectos:

- cumplimiento del Pliego y del legajo técnico;
- experiencia en obras residenciales y construcción seriada;
- capacidad técnica, operativa y financiera para asumir las escalas de 32, 66 y/o 98 unidades habitacionales;
- idoneidad y disponibilidad del equipo técnico propuesto;
- coherencia entre metodología de ejecución, cronogramas, frentes de trabajo y recursos;
- solvencia y capacidad financiera;
- razonabilidad y coherencia del presupuesto y precios unitarios;
- precio de la Oferta Base correspondiente a UNA (1) unidad habitacional y economías de escala para 32, 66 y 98 unidades;
- plazos de ejecución propuestos;
- antecedentes de cumplimiento contractual; y
- conveniencia técnica y económica para la Caja Mutual.

14.2 CORRECCIONES Y ACLARACIONES

Los errores aritméticos podrán ser corregidos aplicando criterios uniformes a todas las ofertas. En caso de discrepancia entre precios unitarios, subtotales y totales, prevalecerá el precio unitario expresamente ofertado, realizándose las correcciones aritméticas correspondientes.

La Caja Mutual podrá solicitar las aclaraciones que resulten necesarias, siempre que las mismas no impliquen modificación sustancial, sustitución o mejora posterior de la oferta presentada.

Toda corrección que afecte el monto resultante de la oferta será comunicada al oferente. La negativa a aceptar la corrección podrá determinar el rechazo de la oferta.

14.3 CRITERIO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se realizará considerando **la oferta o combinación de ofertas que resulte más conveniente para la CAJA MUTUAL**, teniendo en cuenta la totalidad de los aspectos técnicos, económicos, financieros y operativos evaluados.

La adjudicación no se basará exclusivamente en el menor precio, sino que considerará conjuntamente la experiencia y antecedentes del oferente, su capacidad técnica, operativa y financiera, metodología y recursos propuestos, plazos de ejecución, cumplimiento del legajo, precio de la Oferta Base y economías de escala correspondientes a 32, 66 y 98 unidades habitacionales.

La cantidad de unidades eventualmente adjudicada a cada oferente deberá guardar correspondencia con la capacidad efectivamente acreditada durante el proceso de evaluación, sin que la presentación de precios para una determinada escala implique por sí misma derecho o garantía de adjudicación de dicha cantidad.

La Caja Mutual podrá efectuar la adjudicación total o parcialmente, por cantidades o lotes, a uno o más oferentes, conforme al resultado de la evaluación y a las condiciones establecidas en el presente Pliego.

CAPÍTULO VIII

15 ADJUDICACIÓN

Concluido el proceso de evaluación, el Comité de Evaluación elaborará el informe correspondiente con la recomendación de adjudicación, que será elevada al **Consejo de Administración de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay**, quien adoptará la decisión final.

La adjudicación será comunicada por escrito y quedará sujeta a la presentación de los documentos y garantías requeridos para la formalización de la contratación.

La Caja Mutual podrá adjudicar la totalidad o parte de las cantidades previstas, por cantidades o lotes y a uno o más oferentes, considerando la capacidad técnica, operativa y financiera acreditada por cada empresa y las condiciones de su oferta. Ningún oferente tendrá derecho adquirido sobre cantidades que no hayan sido expresamente adjudicadas y formalizadas contractualmente.

15.1 FALTA DE FORMALIZACIÓN

Si el adjudicatario no presentare dentro del plazo establecido la documentación o garantías requeridas, o no formalizare el contrato por causas que le sean imputables, la Caja Mutual podrá dejar sin efecto la adjudicación y considerar la adjudicación a otro oferente, conforme al resultado del proceso de evaluación, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el presente Pliego.

15.2 SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN DEL PROCESO

La Caja Mutual podrá, en cualquier momento previo a la adjudicación, suspender, prorrogar, cancelar o declarar desierto el proceso, rechazar la totalidad de las ofertas o resolver no adjudicar, cuando existan razones institucionales, técnicas, económicas o jurídicas que así lo justifiquen.

La participación en el proceso no generará derecho a compensación o indemnización alguna para los oferentes por los gastos incurridos en la preparación y presentación de sus ofertas.

16 CONTRATO DE OBRA

La empresa adjudicataria deberá suscribir el contrato correspondiente dentro del plazo que establezca la entidad convocante.

17 DERECHOS DE LA CAJA MUTUAL

La Caja Mutual se reserva el derecho de declarar desierto el proceso o rechazar todas las ofertas cuando así lo considere conveniente para los intereses institucionales.

18 ACEPTACIÓN DE LAS BASES

La presentación de una oferta implica la aceptación plena de las condiciones establecidas en el presente pliego.

ANEXO A: FORMULARIO DE PRECALIFICACIÓN DE EMPRESAS FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DEL OFERENTE

- INFORMACIÓN DEL OFERENTE
- ANTECEDENTES Y EXPERIENCIA TÉCNICA DE LA EMPRESA
- OBRAS Y CONTRATOS ACTUALMENTE EN EJECUCIÓN
- ANTECEDENTES DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

ANEXO B: DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PBC Y DEL LEGAJO LICITATORIO

ANEXO C: DECLARACIÓN JURADA DE INEXISTENCIA DE INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

ANEXO D: NOTA DE COMPROMISO DE MANTENIMIENTO DE OFERTA – 180 DÍAS

ANEXO E: FORMULARIO DEL EQUIPO TÉCNICO

- NÓMINA DEL EQUIPO PROPUESTO
- EXPERIENCIA DE LOS PROFESIONALES PRINCIPALES
- CARTA DE COMPROMISO DE PARTICIPACIÓN DEL PROFESIONAL

ANEXO F: FORMULARIO DE EQUIPOS, MAQUINARIAS Y MEDIOS DISPONIBLES PARA LA OBRA

ANEXO G: PLANILLA OFICIAL DE CÓMPUTOS, PRECIOS UNITARIOS Y PRESUPUESTO (xlsx)

ANEXO H: FORMULARIO DE OFERTA ALTERNATIVA – PROPUESTA DE OPTIMIZACIÓN

ANEXO I: CARTA DE INTENCIÓN/COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE CONSORCIO (Solo aplicable cuando corresponda)

ANEXO J: LISTA DE ORDEN Y VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS – SOBRE N° 1 Y SOBRE N° 2