

Barrio Cerrado Ykuá Karanda'y – Fase I – Infraestructura y Amenities

Concurso Público – Construcción – Proyecto residencial Barrio cerrado Ykuá Karanda'y – Fase I.

En el marco del llamado a concurso público para la construcción del proyecto residencial “Barrio cerrado Ykuá Karanda'y – Fase I”, y conforme a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones, se emite la presente Circular a efectos de dar respuesta a las consultas y solicitudes de aclaraciones recibidas durante la Etapa 2 – Licitación Formal.

Las aclaraciones contenidas en la presente Circular forman parte integrante de la documentación del Concurso y deberán ser consideradas por los oferentes para la preparación y presentación de sus ofertas.

DOCUMENTO CONSOLIDADO DE CONSULTAS Y RESPUESTAS

1. Reglas generales de cotización

Criterio	Aplicación
Prevalencia	Para alcance y cantidades rige la Planilla de Cómputo Métrico R07 ; para geometría, dimensiones y ejecución técnica rigen los planos y detalles vigentes. Cuando este documento establezca expresamente una cantidad, material o exclusión, prevalece esta respuesta. https://www.dropbox.com/scl/fi/cz6pxedlv3ix074dzp9bu/BCYK-FASE-1-C-mputo-m-trico-Licitacion_R07.xlsx?rlkey=lc5fzr681m3ghnrdhgq0zbcy2&st=m4f0pz00&dl=0
Oferta base	La oferta base debe mantener el formato y las cantidades de la Planilla R07 . No se deben agregar, eliminar ni trasladar partidas. Las optimizaciones o alternativas se presentarán por separado, sin alterar la oferta base. https://www.dropbox.com/scl/fi/cz6pxedlv3ix074dzp9bu/BCYK-FASE-1-C-mputo-m-trico-Licitacion_R07.xlsx?rlkey=lc5fzr681m3ghnrdhgq0zbcy2&st=m4f0pz00&dl=0
Alcance completo	Cada precio unitario o global incluye materiales, mano de obra, equipos, accesorios, fijaciones, soportes, pruebas, puesta en marcha y trabajos auxiliares necesarios para entregar el rubro terminado, salvo exclusión expresa o partida independiente.
Partidas en cero	Las partidas con cantidad cero son referencias fuera del alcance de esta etapa y no deben cotizarse.
Equivalencias	Las distintas grafías de una misma unidad (m²/M2, un/uni/unid, gl/global) se consideran equivalentes.

2. Consultas y respuestas consolidadas

GENERAL

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué documento prevalece ante discrepancias y cómo deben presentarse las alternativas?	Rigen las reglas generales de este documento. La oferta base se cotiza sin modificar la Planilla R07. Toda alternativa técnica o económica se presenta en anexo separado, identificando variación de costo, plazo y desempeño.

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Las diferentes formas de expresar las unidades representan magnitudes distintas?	No. Las grafías equivalentes representan la misma unidad de medición. Se uniformizarán en la próxima emisión de la planilla.
¿Deben cotizarse las partidas con cantidad cero?	No. Toda partida con cantidad cero queda fuera del alcance de esta etapa y no debe tener precio. Su permanencia en la planilla es únicamente referencial.
¿Dónde se cotizan accesorios y trabajos necesarios que no tienen partida independiente?	Se incluyen en el precio unitario o global del rubro principal correspondiente, sin duplicación. Esto comprende canalizaciones, excavaciones menores, rellenos, soportes, fijaciones, mecanismos, conexión, pruebas y puesta en marcha cuando sean necesarios para completar el rubro.
¿Qué revisiones de planos deben utilizarse?	Se utilizarán únicamente las revisiones más recientes incluidas en el legajo de la licitación. Toda referencia interna a revisiones anteriores se entiende sustituida por la revisión vigente equivalente.
¿Cuál es la base topográfica para movimiento de suelo?	Para la elaboración de la Oferta Base deberán considerarse las cotas, niveles y cantidades establecidos en el plano PG-AR14 REV7 y en la Planilla R07. Al inicio de los trabajos se podrá realizar un relevamiento conjunto para verificar las condiciones existentes. Cualquier diferencia detectada deberá ser documentada y evaluada por la Fiscalización y el Contratante, conforme a los procedimientos contractuales, sin que ello implique el reconocimiento automático de modificaciones económicas o de plazo.
¿Cómo se tratan diferencias entre el cómputo y los detalles estructurales?	Las cantidades se cotizan según la Planilla R07 y la configuración técnica se ejecuta según el detalle estructural vigente. Las modificaciones que eventualmente resulten necesarias durante la ejecución estarán sujetas a evaluación y autorización expresa del Contratante, conforme a las condiciones contractuales..

ALCANCE Y OBRA CIVIL

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Cuántos lotes integran el alcance y se incluye el sector comercial?	Se consideran 98 lotes de viviendas. El sector comercial y sus obras propias no forman parte de esta etapa.
¿Se incluye el movimiento de suelo de lotes de viviendas y del lote comercial?	No. Ambos sectores quedan fuera del alcance de esta etapa. Se cotizan solamente calles, amenities y sectores expresamente incluidos en la Planilla R07. https://www.dropbox.com/scl/fi/cz6pxedlv3ix074dzp9bu/BCYK-FASE-1-C-mputo-m-trico-Licitaci-n_R07.xlsx?rlkey=lc5fzr681m3ghnrdhgg0zbcy2&st=m4f0pz00&dl=0
¿Qué veredas se incluyen?	Las veredas correspondientes a los frentes de los lotes de viviendas no forman parte del alcance de la Fase I. Las veredas exteriores sobre calle pública podrán presupuestarse de

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
	manera independiente en la pestaña «Obras no contempladas», sin modificar la Oferta Base ni incidir en su evaluación y adjudicación.
¿Se incluye el cordón cuneta de la calle pública?	No. Se cotizan 1.701,24 ml de cordón cuneta. Los 400,24 ml correspondientes a la calle pública quedan fuera del alcance.
¿Qué paquete debe considerarse para el empedrado?	Se cotiza pavimento de empedrado completo sobre subrasante preparada y compactada, con suelo seleccionado compactado al 95 % Proctor, lecho de asiento, piedra, trabazón, relleno, compactación y terminación, conforme al Manual de Carreteras del Paraguay 2019. No se agrega una base granular independiente salvo propuesta alternativa.
¿Qué cantidad rige para la mampostería de camineros exteriores?	Para la oferta rige la cantidad de 295,55 m² indicada en la Planilla R07. Comprende bordes, canteros y elementos incluidos en la descripción del rubro; los 78,34 m² del cuadro parcial no constituyen el total contractual.
¿Los muros de contención y pilotines integran la muralla perimetral?	Sí. El rubro integral de muralla incluye fundaciones, estructura, mampostería, muros pantalla o de contención indicados en el proyecto y pilotines que resulten necesarios por las condiciones del terreno. Para la oferta se considera la cantidad contractual de la Planilla R07 y los detalles MU-01/MU-02 y PG-AR13 vigentes. Los elementos de fundación y contención deberán responder a las soluciones expresamente definidas en el proyecto ejecutivo. Cualquier propuesta de solución alternativa deberá presentarse por separado, sin modificar la Oferta Base.
¿El solado exterior será paver o canto rodado cargado in situ?	La solución base definitiva es paver de hormigón de 6 cm. Incluye nivelación, cama de asiento de arena, compactación, sellado y terminación. La referencia a canto rodado queda sin efecto.
¿Qué drenajes y desagües pluviales forman parte del alcance?	Se incluyen los desagües pluviales de los bloques y la red expresamente computada en INFRAESTRUCTURA. No se incluye el drenaje paisajístico tipo espina de pez ni alcantarillado exterior no computado. La descarga se ejecutará hasta el punto indicado en el proyecto hidrosanitario.
¿Qué detalle se utilizará para registros pluviales y cloacales?	Se aplicará el detalle constructivo incluido en el legajo vigente. El precio incluye tapas, rejillas, sellos y accesorios cuando no exista una partida independiente que los mida.

ARQUITECTURA

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué terminación corresponde a la pintura exterior sobre enduido cementicio?	Enduido cementicio apto para exterior, con terminación final color gris. El sistema completo de preparación, sellado y pintura exterior se incluye en el precio del rubro.

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué pisos y zócalos deben considerarse en cada bloque?	En Caseta Principal se cotiza piso cerámico. En Quinchos, SUM, GYM y SSHH se cotiza semigrés/porcelanato esmaltado conforme a la especificación de la Planilla R07. Los zócalos serán del mismo material del piso. Para SSHH rigen 32,15 ml.
¿La mesada maderada MM01 del SUM forma parte del alcance?	Sí. Se cotiza una unidad MM01 de MDF de 2,30 × 0,60 m dentro de Carpintería de Madera.
¿Qué accesorios sanitarios deben considerarse en SSHH?	Se incluyen barra articulada, barra fija y cambiador plástico del sanitario accesible; 6 sifones cromados; 4 dispensers de jabón líquido; y los demás accesorios indicados en SN-AR10. Esta respuesta sustituye las cantidades contradictorias anteriores.
¿Qué grifería corresponde al lavatorio de la Caseta Principal?	Se cotiza un monocomando de lavatorio de línea clásica/económica conforme a la Planilla R07. No se cotiza la grifería temporizada Decamatic para este ambiente.
¿Qué perfiles de correas y vigas deben utilizarse?	Para la estructura metálica del SUM y demás bloques prevalecen las dimensiones indicadas en los detalles estructurales vigentes. La descripción de la Planilla R07 se entiende ajustada a dichos detalles.
¿Cuántos equipos de aire acondicionado se cotizan en el SUM?	Dos equipos de 60.000 BTU/h y un equipo de 24.000 BTU/h, incluyendo provisión, montaje, conexiones y bocas correspondientes.

PAISAJISMO Y EQUIPAMIENTO

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué material y alcance corresponde a los juegos infantiles?	Los juegos serán de plástico rotomoldeado en PEAD, con protección UV, herrajes galvanizados, fundaciones, anclajes y montaje completos. Cantidades y tipologías según la Planilla R07. Para la Oferta Base deberán considerarse las tipologías, materiales, cantidades y especificaciones establecidas en la Planilla R07 y demás documentos vigentes del legajo de licitación, incluyendo los elementos necesarios para su correcta instalación y funcionamiento. Cualquier propuesta de materiales o soluciones alternativas deberá presentarse por separado, sin modificar la Oferta Base.-
¿Qué especificaciones rigen para bancos, basureros y demás equipamiento?	Se cotizan los modelos y cantidades de la Planilla R07. Se admitirán equivalentes de igual o mejor resistencia, terminación y durabilidad, sujetos a aprobación previa. Cualquier propuesta de equipamiento alternativo deberá presentarse por separado, acompañada de su correspondiente justificación técnica y económica, sin modificar la Oferta Base.
¿Se incluyen los flejes separadores de paisajismo?	Sí. Se incluyen dentro del apartado de paisajismo, en las longitudes indicadas en los planos de herrería: 612 ml en amenities y 85 ml en plaza/paseo central.

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué preparación y césped se consideran?	Se incluye limpieza, retiro de malezas y escombros, nivelación, descompactación, aporte de tierra vegetal y plantación de grama brasileña/bahiana. Se excluyen las superficies internas de los lotes de viviendas.
¿Qué incluye la provisión de vegetación?	Incluye plantas con los portes totales indicados en planos, cepellón o maceta adecuados, transporte, descarga, excavación, abono según fabricante, tutores y plantación. En palmeras, la altura indicada corresponde a la altura total.
¿Se incluyen destronque y retiro de vegetación existente?	Sí. Se incluyen tala autorizada, destocoado, carga y retiro de residuos de los ejemplares indicados en MU-AR05.
¿Se incluyen sistema de riego y mantenimiento posterior?	El sistema de riego automático no forma parte de la Oferta Base. No obstante, los oferentes podrán presentar una propuesta técnica y económica para su implementación en la pestaña «Obras no contempladas», de manera independiente y sin incidencia en la evaluación y adjudicación de la Oferta Base.- El mantenimiento de las áreas verdes posterior a la recepción de las obras no está contemplado. Durante la ejecución, el contratista deberá garantizar la conservación y entrega en buen estado de la vegetación incluida en el alcance contratado.-
¿Se admiten alternativas para la base de la cancha?	La oferta base deberá cumplir los criterios FIFA Basic. Cualquier propuesta de optimización o solución alternativa podrá presentarse exclusivamente por separado, acompañada de su justificación técnica, incidencia económica y plazo de ejecución.-

PISCINA

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué cantidades corresponden al borde y a la escalera de piscina?	Se cotizan 44 ml de borde atérmico. La escalera de HºAº de cuatro peldaños, plataforma de 4,00 m forma parte del alcance y se ejecuta conforme a los cortes del proyecto.
¿Qué debe incluir el precio global de las instalaciones de piscina?	Incluye pases, cañerías, skimmers, retornos, drenaje de fondo, barrefondo, filtrado, bombeo, iluminación, tablero, pruebas hidráulicas, puesta en marcha y conexiones a las redes indicadas en el proyecto.

SANITARIA Y PTAR

Consulta consolidada	Base aplicable
¿Qué sistema de bombeo de agua corriente debe cotizarse?	Planilla R07 – INFRAESTRUCTURA
¿Se incluyen las conexiones cloacales domiciliarias de las viviendas?	Planilla R07
¿Qué incluyen las partidas globales de instalaciones sanitarias de los bloques?	Planilla R07 + planillas hidrosanitarias

Consulta consolidada	Base aplicable
¿Qué capacidad y tecnología debe considerarse para la planta de tratamiento?	Memoria sanitaria + esta respuesta
¿Qué nivel de automatización debe incluir la PTAR?	Especificación funcional consolidada
¿Cuál es el alcance de la descarga del efluente tratado?	Proyecto hidrosanitario y aprobaciones aplicables

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿El Acceso 2 lleva detección de incendios?	No se cotiza detección local en Acceso 2. El lazo troncal hacia los demás bloques se mantiene únicamente donde esté computado en INFRAESTRUCTURA.
¿Cuántas bocas de incendio equipadas se cotizan?	Diecinueve BIE completas.
¿Qué cantidades rigen para dispositivos de áreas comunes?	Once detectores, ocho extintores ABC y tres baldes de arena, distribuidos conforme a las hojas de cada bloque y de INFRAESTRUCTURA.
¿Qué equipo de bombeo PCI debe considerarse?	Bomba principal de 30 HP, bomba jockey de 3 HP, tanque hidroneumático, tableros, válvulas, alimentación, control y accesorios completos, conforme al cálculo hidráulico. El respaldo de energía se cotiza según los generadores incluidos en la Planilla R07; la mención anterior a un generador independiente de 60 kVA queda sin efecto.

ELÉCTRICA Y ANDE

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Cuál es la solución eléctrica obligatoria para la oferta base?	La oferta base se elaborará con el capítulo INSTALACIÓN ELÉCTRICA de la Planilla R07 consolidada y sus cantidades. Los planos anteriores se utilizan para trazados y ubicación cuando no contradigan la planilla. Una red aérea u otra optimización podrá presentarse únicamente como alternativa separada, sin sustituir la oferta base.
¿Cuántos puntos de medición y pilastras deben considerarse?	Se consideran 98 posiciones de medición para los 98 lotes: 34 pilares simples y 32 pilares dobles, incluyendo puesta a tierra y punto de entrega en el límite de cada lote.
¿Se aceptan marcas equivalentes?	La Oferta Base deberá ajustarse estrictamente a las marcas, especificaciones técnicas y condiciones establecidas en el legajo de licitación, sin modificaciones ni sustituciones. Cualquier propuesta de marca equivalente o alternativa técnica podrá presentarse exclusivamente como Oferta Alternativa, en documento separado, acompañada de las fichas técnicas, certificaciones y justificación correspondiente, acreditando prestaciones iguales o superiores y homologación por ANDE, cuando corresponda.-

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué comprende la gestión ante ANDE?	El oferente incluye proyecto ejecutivo en formato ANDE, protocolos, certificados, tramitación, inspecciones, recepción y transferencia de la red La Oferta Base deberá contemplar los trabajos, documentaciones y gestiones ante ANDE establecidos en la Planilla R07 y demás documentos del legajo de licitación, incluyendo la preparación de la documentación técnica requerida, tramitaciones, inspecciones y gestiones necesarias para la recepción de las instalaciones, conforme al alcance contratado. Las tasas y aranceles oficiales serán asumidos por el Contratante, según las condiciones contractuales. Cualquier modificación técnica exigida por ANDE que implique una alteración del alcance contractual deberá ser previamente documentada, justificada y sometida a evaluación y autorización expresa del Contratante, antes de su ejecución. Las eventuales solicitudes de ampliación de plazo deberán encontrarse debidamente justificadas y se resolverán conforme a las disposiciones contractuales, sin reconocimiento automático.
¿Qué grupos electrógenos integran la oferta base?	Se cotizan exclusivamente los grupos electrógenos y potencias que figuran con cantidad distinta de cero en la Planilla R07 consolidada, con sus tableros de transferencia, conexiones y puesta en marcha. Cualquier equipo mencionado en documentos anteriores y no incluido en R07 queda sin efecto.
¿Los interruptores diferenciales forman parte del alcance?	Sí. Todos los diferenciales necesarios según unifilares y normativa vigente se incluyen en los tableros correspondientes. Se aceptará el calibre comercial inmediato superior cuando el valor exacto no esté disponible, manteniendo sensibilidad y número de polos.
¿Los mecanismos y tomacorrientes están incluidos?	Sí. Interruptores, pulsadores, tapas y tomacorrientes con puesta a tierra se incluyen en el precio de cada boca. Todos los tomacorrientes deberán tener conductor de protección y contacto de tierra.
¿Las canalizaciones de alimentadores están incluidas?	Sí, salvo que exista una partida separada. El precio del alimentador incluye ductos, excavación, cama, protección mecánica, señalización, relleno, registros y terminación completa, evitando duplicar conceptos medidos independientemente.
¿Se admiten regletas tetrapolares en tableros pequeños?	Sí. Se admiten regletas tetrapolares o sistemas equivalentes en tableros con corriente nominal inferior a 50 A, siempre que cumplan capacidad, nivel de cortocircuito, aislamiento, identificación y seguridad del proyecto.
¿Qué documento define los artefactos de iluminación y su ubicación?	El tipo y características de los artefactos se cotizan según la Planilla R07. La ubicación se ejecuta según los planos vigentes y podrá ajustarse a la estructura final sin modificar cantidades ni precio, salvo orden escrita. Las eventuales modificaciones económicas o de plazo se registrarán por las condiciones contractuales.

CCTV Y SEÑALES DÉBILES

Consulta consolidada	Respuesta definitiva
¿Qué sistema CCTV debe cotizarse y cómo se mide?	Se cotiza un sistema completo de 37 cámaras: 28 tipo bullet y 9 tipo domo, conforme a PG-IE04.1/2/3 y a la Planilla R07. Incluye soportes, registros, fuentes, cableado, ductos, conectores, rack, grabación, UPS, configuración, certificación y puesta en marcha. La partida de materiales e instalación se considera global para el sistema completo y no debe duplicarse por cámara.

La presente Circular forma parte integrante de la documentación del Concurso de Precios para la contratación de la Construcción del Barrio cerrado Ykuá Karanda'y - Fase I, debiendo ser considerada por todos los participantes para la preparación y presentación de sus ofertas.