



COMUNICADO N° 02

LLAMADO 01/2026

CONAFIN **AFISA**

LLAMADO
PÚBLICO A OFERTAS
N° 01/2026

FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (FISU)

COMUNICADO N°02

02/03/2026

CONSULTAS

Pregunta 1)

¿Hay algún documento donde indique lo que ya está ejecutado y lo que queda por ejecutar?

Respuesta 1)

Se presento una memoria descriptiva de los trabajos realizados hasta Enero 2026 adjunto con la Enmienda 02 de este llamado.

Pregunta 2)

Entendemos que el proyecto ejecutivo forma parte del alcance del contratista, es correcto? En caso que si, como aplica esto a las obras ya ejecutadas, tendremos que validar el proyecto realizado por la empresa que estaba ejecutando las obras?

Respuesta 2)

La empresa adjudicataria tendrá 20 días para poder presentar su ejecutivo de acuerdo a vuestra propuesta presentada en el llamado. La aceptación, culminación y compromiso por parte de la adjudicataria es parte del objeto del llamado.

Pregunta 3)

Las cantidades que figuran en el rubrado del llamado son las cantidades que quedan por ejecutar de la obra?

Respuesta 3)

Es un estimativo que se tomó después del relevamiento realizado en Enero 2026 y contrastado con el ultimo certificado. El rubrado es una guía y es genérico. De todas formas, si la empresa oferente considera necesario, podrá agregar los rubros, ítems y metrajes que crea necesarios para la cotización (en función de su propuesta), sin modificar el formato del Formulario 4.

Pregunta 4)

Por medio de la presente solicitamos una nueva visita para poder asistir referente a Llamado N°01/2026 - FISU: finalización de la construcción de viviendas en Chacarita De Los Padres, Montevideo.

Respuesta 4)

Ver Comunicado 01.

CONAFINAFISA

Pregunta 5)

Desde tesorería me piden el beneficiario de la cuenta bancaria, por favor, ¿nos lo puedan facilitar para poder avanzar con el proceso de compra?.

Respuesta 5)

Ver Enmienda 03.

Pregunta 6)

Respecto de la aislación de las fachadas: Poliestireno expandido esp=3cms, qué densidad debemos considerar en la cotización?

Respuesta 6)

Los muros exteriores deberán cumplir con el coeficiente de transmitancia térmica (U) máximo admisible es de 0,85 W/m²K (adjunto en Anexo 1, sección 6).

Pregunta 7)

Observamos que, en el rubrado para las tipologías de 3 y 4 dormitorios, no figura el rubro cerco perimetral: muro, pero entendemos que sí debe cotizarse, favor confirmar.

Respuesta 7)

El ítem 8,3166 Cerco perimetral: tejido en la tipología de 3D y el 8,4166 Cerco perimetral: tejido en la tipología de 4D, se considera solo el tejido. Los muros están incluidos en el rubro "ejecución de muretes de hormigón". Todos los trabajos que estén al alcance del llamado deberán ejecutarse de acuerdo a la propuesta del contratista.

Pregunta 8)

Confirmar a qué corresponde el rubro "Ejecución de muretes de hormigón" en el entendido que los muretes de los cercos están considerados en el rubro "Cerco perimetral: muro".

Respuesta 8)

En la tipología de 3D y 4D se considera el muro de bloque del cerco posterior y el cerco frontal, el muro divisorio de bloque y el muro cortafuego entre viviendas.

La oferta debe incluir la totalidad de los trabajos necesarios para la completa ejecución del proyecto licitado. Se contrata por un precio total.

Pregunta 9)

De acuerdo a Sección 1 A. DISPOSICIONES GENERALES / 1. Alcance del llamado a ofertas: "La empresa oferente acepta que su participación implica asumir que el proyecto ejecutivo, en caso de que forme parte del objeto del presente llamado, se ejecutará según se detalla en la Sección 6 Anexo: Especificaciones técnicas."

No encontramos este archivo en los recaudos enviados.

Respuesta 9)

Ver en la web del llamado, Sección 6 Parte I, Parte II y Parte III. El proyecto ejecutivo deberá cumplir con la Normativa Departamental.

CONAFINAFISA

Pregunta 10)

Confirmar que, de acuerdo a la visita las obras de pavimentación de las calles quedan por fuera del llamado.

Respuesta 10)

El alcance de los trabajos es hasta el límite del predio.

Pregunta 11)

Corresponde considerar en nuestra cotización, trabajos de nivelación, veredas y cordones, es correcto?

Respuesta 11)

El alcance de los trabajos es hasta el límite del predio.

Pregunta 12)

Confirmar que, de acuerdo a la visita las obras del colector público quedan por fuera del llamado.

- Se deberá cotizar desde la cámara N°1 de cada vivienda hacia el interior de la manzana?
- La conexión desde la cámara N°1 al colector debemos cotizarla?

Respuesta 12)

El alcance de los trabajos es hasta el límite del predio.

Las conexiones que se deberán cotizar son de 8 viviendas sobre Calle Metallo ya que se conectan a un colector existente. Las demás conexiones ya fueron previstas al construir recientemente la nueva red. Por este motivo no hay que contemplar la totalidad de las conexiones.

Pregunta 13)

En la visita y en el pliego se comenta que: "En el caso de resultar adjudicada su oferta, la empresa deberá verificar el Proyecto Ejecutivo existente en un plazo total de veinte (20) días corridos desde el perfeccionamiento de contrato". Confirmar que este plazo queda por fuera del cronograma y plazos de obra.

Respuesta 13)

El cronograma y plazos de obra empiezan con el Acta de Inicio de Obra. El perfeccionamiento del contrato es anterior al acta.

Pregunta 14)

Agradeceríamos contar con un plano de los niveles actuales del terreno y otro con los niveles finales de proyecto para evaluar metrajes de movimientos de suelos. Sobre todo, en los sectores de patios interiores de las manzanas donde se presentan los desniveles a cubrir con los muros de contención. En los planos enviados no figuran niveles de proyecto de los patios.

Respuesta 14)

Se agrega como enmienda N°05, M01-RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO. El nivel de patio estará a 10cm por debajo del NPT de las viviendas y contará con una pendiente mínima de 3% para garantizar la correcta evacuación. No se cuenta con un plano con los niveles existentes de terreno.

CONAFINAFISA

Pregunta 15)

En los recaudos de eléctrica encontramos el plano E01a-RED-ELECTRICA-Rev.01.pdf. El mismo no coincide con el proyecto de albañilería. Es un plano con un amanzanado diferente. Agradecemos enviar recaudos ajustados al proyecto y les consultamos si las obras correspondientes a esa lámina de alumbrado de las calles proyectadas forman parte del alcance del llamado.

Respuesta 15)

La red pública de electricidad no forma parte del llamado.

Pregunta 16)

Les consultamos si es posible se otorgue una prórroga para entregar las ofertas.

Respuesta 16)

Ver Enmienda 04.

Pregunta 17)

Nos comunicamos para solicitar si fuera posible, una prórroga en la fecha de apertura del llamado de referencia. Necesitamos la misma para poder elevar consultas, recibir respuestas, analizar las mismas y poder estudiar correctamente la propuesta a enviar.

Respuesta 17)

Ver Enmienda 04.

Pregunta 18)

Les escribimos para solicitarles si cuentan con Memoria Descriptiva de la obra, incluyendo detalles de los materiales a emplear.

Respuesta 18)

Ver Enmienda 05.

Pregunta 19)

Queremos consultar sobre el rubrado presentado, si este refleja la realidad actual de los metrajes a febrero 2026?

Respuesta 19)

El rubrado presentado es un estimativo que se tomó después del relevamiento realizado en Enero 2026 y contrastado con el ultimo certificado. El rubrado es una guía y es genérico. De todas formas, si la empresa oferente considera necesario, podrá agregar los rubros, ítems y metrajes que crea necesarios para la cotización (en función de su propuesta), sin modificar el formato del Formulario 4.

Pregunta 20)

Es posible otorga plazo para la presentación de la oferta. Requiere de un análisis de cada bloque para hacer una oferta que contemple la situación.

Respuesta 20)

Ver Enmienda 04.

Pregunta 21)

Consultamos si es posible contar con memorias de instalaciones eléctricas y sanitarias para poder complementar los recaudos enviados.

Respuesta 21)

Ver Enmienda 05.

CONAFINAFISA

Pregunta 22)

Favor confirmar que espesor debemos considerar para los contrapisos de tosca cementada de los patios de las viviendas.

Respuesta 22)

Realizar previamente limpieza de capa vegetal, la sub base tiene que estar nivelada y compactada (mínimo CBR 35%) de 15cm de espesor aproximadamente antes de colocar la mezcla. En suelos naturales muy débiles se puede colocar antes una sub base de material granular para mejorar el drenaje su capacidad de soporte. El balasto cementado será de proporción de 1 parte de cemento y 6 de partes de balasto.

Pregunta 23)

Les consultamos para que rubros es necesario presentar los formularios Formulario 2b - DJ Subcontratos y Formulario 2c - Experiencia del oferente como subcontratista. Instalaciones eléctricas, sanitaria, carpinterías de madera, aluminio, herrería?

Respuesta 23)

Deberán declarar en formato de declaración jurada todos los subcontratos que integrarán la oferta de la empresa contratista. Los subcontratos que ejecuten rubros por más del 25% del valor de la oferta deberán presentarse al llamado como asociación de empresas y comprometer consorciarse en caso de resultar adjudicadas.

Pregunta 24)

Tras haber analizado los pliegos y requerimientos técnicos, quisiéramos solicitar formalmente una prórroga para la entrega de las ofertas. Esta solicitud tiene como objetivo principal asegurar que nuestra propuesta técnica y económica sea lo más exhaustiva y competitiva posible.

Respuesta 24)

Ver Enmienda 04.

Pregunta 25)

Rubado y Materiales: ítem 8.1069 – Impermeabilización de muros (Arena, Portland e hidrófugo): Se solicita especificar a qué locales o sectores del proyecto hace referencia el metraje indicado en este rubro.

Respuesta 25)

Ver carpeta de Detalles constructivos, lamina A26.

Pregunta 26)

Rubrado y Materiales: ítem 8.10845 – Contrapiso de tosca cementada: Agradeceríamos nos indiquen el sector o área específica donde se ha previsto la disposición de este pavimento

Respuesta 26)

Es 1/3 del área del lote, que sea inmediatamente a la salida de la cocina o de la previsión de crecimiento de la platea.

Pregunta 27)

Rubrado y Materiales: Escaleras (Viviendas de 3 dormitorios): Observamos que el metraje se expresa en metros lineales (\$11.20\text{ ml}\$). Solicitamos aclarar el criterio de cómputo para dicho valor y si el precio unitario debe considerarse por

CONAFINAFISA

metro lineal o como una partida global.

Respuesta 27)

El precio debe considerarse por metro lineal. El cómputo es un promedio estimativo del avance de este rubro para esta tipología en los diferentes bloques del proyecto.

Pregunta 28)

Carpintería y Herrería: Tipología C01: En la documentación se plantea esta tipología como cerramiento exterior-interior en compensado de madera. Dado que el material podría verse afectado por la exposición a la intemperie, consultamos si es correcta la especificación o si es posible proponer una alternativa más adecuada para exteriores.

Respuesta 28)

Ver Enmienda 05.

Pregunta 29)

Carpintería y Herrería: Planilla de Herrería: Informamos que no se encuentra disponible en los anexos la Planilla H02. Solicitamos tengan a bien compartir dicha documentación para completar la cotización del rubro.

Respuesta 29)

No hay reja para abertura fija de la escalera.

Pregunta 30)

Solicitud de archivos DWG que nos puedan facilitar, de sanitaria, eléctrica y albañilería.

Respuesta 30)

Ver Enmienda 05.

Pregunta 31)

En Rubrado de Tipología 2D no figuran los portones. Se entiende que deben considerarse en todas las viviendas. ¿Es correcto?

Respuesta 31)

Si, se debe considerar en todas las viviendas.

Pregunta 32)

A qué corresponde el Rubro: ¿Revoques interiores en muros divisorios? Según la Planilla de Muros aportada, las terminaciones interiores de los muros medianeros son en todos los casos Pintura Vinílica Lavable al Agua. Sin embargo, en la Planilla de Muros aportada en el LL 06.2023 vía Enmienda, dichos muros contaban con terminación revoque. Se solicita aclarar qué terminación corresponde.

Respuesta 32)

Los recaudos vigentes son los publicados en este llamado. El revoque en los muros divisorios, en una cara, es para alcanzar los 20cm de espesor que pide la normativa.

Pregunta 33)

Si bien en los recaudos se incluyen Redes de Saneamiento y Agua Potable proyectadas, se entiende que las mismas no forman parte del llamado. ¿Es correcto?

Respuesta 33)

El alcance de los trabajos es hasta el límite del predio.

CONAFINAFISA

Pregunta 34)

Con el fin de solicitar una aclaración respecto al ítem 29 del pliego de condiciones: Líneas de crédito bancario: ¿Cuál es el plazo de vigencia o antigüedad máxima aceptable para las certificaciones de crédito a presentar?

Respuesta 34)

La acreditación se realizará mediante documentación expedida por el/los Banco/s de que se trate, con una antelación no mayor a 15 (quince) días calendario de la Apertura de Ofertas.

Pregunta 35)

Garantía de mantenimiento de oferta: Se consulta si el documento de garantía debe contar con certificación de firmas por escribano público o si es suficiente con la firma simple de los representantes legales.

Respuesta 35)

Las garantías de mantenimiento de oferta que se presenten en formato digital deberán contar con firma digital certificada de las personas debidamente autorizadas por la aseguradora.

En caso de presentarse en formato físico, deberán contener firma ológrafa y su correspondiente aclaración.

Pregunta 36)

Solicitamos una nueva visita en el horario matutino.

Respuesta 36)

Ver Comunicado 01.

Pregunta 37)

Aprovechamos la ocasión para solicitar una prórroga de 30 días con el objetivo de estudiar a fondo el proyecto.

Respuesta 37)

Ver Enmienda 04.

Pregunta 38)

Se solicita se nos indique número de Permiso de construcción presentado y aprobado. (fraccionamiento, arquitectura, sanitaria)

Respuesta 38)

Esta presentado, no aprobado.

Pregunta 39)

Existen diferencias entre gráficos y rubrado, a modo de ejemplo cisterna mochila en gráficos y cisterna aparente en rubrado. Se consulta que distancia se dejó a la pared del desagüe correspondiente.

Respuesta 39)

Se adjunta memoria sanitaria como Enmienda 05. Las medidas ya consolidadas se pueden corroborar en la visita de obra y el estado de las mismas.

CONAFINAFISA

Pregunta 40)

Existen muros de yeso donde se solicita en amure de lavatorio y calefón. Se consulta si se dejaron los refuerzos correspondientes.

Respuesta 40)

Ver Enmienda 05.

Pregunta 41)

Se consulta si el calefón y la tapa de inodoro son suministros a instalar o si no forman parte del contrato.

Respuesta 41)

Ver Enmienda 05.

Pregunta 42)

En caso de que la instalación sanitaria existente no sea acorde a gráficos y sea necesaria su adecuación, ¿se considerara dicha adecuación como un adicional?

Respuesta 42)

Todos los imprevistos que se puedan generar en obra serán aprobados por orden de servicio generados por la supervisión de obra.

Pregunta 43)

Se solicita se nos indique la carpeta de UTE con la viabilidad de las instalaciones, donde figure la aceptación de la centralización de medidores. Asimismo, se consulta si la cañería instalada tiene guía o en su defecto, si fue corroborada la continuidad de la misma.

Respuesta 43)

Se responde en Enmienda 05. Las construcciones consolidadas se pueden corroborar en la visita de obra y el estado de las mismas.

Pregunta 44)

En caso de que la instalación eléctrica existente no sea acorde a gráficos y sea necesaria se adecuación, ¿se considerara dicha adecuación como un adicional?

Respuesta 44)

Todos los imprevistos que se puedan generar en obra serán aprobados por orden de servicio generados por la supervisión de obra.

Pregunta 45)

Se consulta si se realizaran Recepciones Provisorias parciales, con entrega de unidades, debido al alto costo de la seguridad. En caso de que las mismas dependan de la ejecución de redes de agua y saneamiento, que están fuera del alcance del presente contrato, se solicita se nos indique la fecha estimada de culminación de las mismas.

Respuesta 45)

De acuerdo a la sección 5: La Recepción podrá efectuarse por toda la obra, o por sector, total o parcialmente, con o sin reservas, a opción de la Contratante, en cuyo caso, la Recepción del último de ellos sin reservas constituirá la Recepción Provisoria de la Obra. Únicamente se admitirá la Recepción Provisoria de la Obra con reservas, cuando la Contratante considere imprescindible la ocupación urgente de toda la obra o de un sector de la misma.

CONAFINAFISA

Pregunta 46)

Instalaciones y Obras Complementarias

- Cámara para Caudalímetro: En los planos originales se visualiza una cámara principal para el caudalímetro; sin embargo, no se identifica un ítem específico en el pliego de rubros. Se solicita confirmar si dicha cámara debe ser cotizada y en qué ítem debe incluirse.

Respuesta 46)

El nicho para el caudalímetro esta por fuera del alcance de este llamado.

Pregunta 47)

Movimiento de Suelos y Niveles

- Referencia Altimétrica: Para el relleno y nivelación de los centros de manzana, se solicita la cota de referencia (BM) o plano de altimetría correspondiente para el cálculo preciso de los m³ de excavación y aporte de suelo.

Respuesta 47)

Se agrega como Enmienda 05: M01-RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO.

El nivel de patio estará a 10cm por debajo del NPT de las viviendas y contará con una pendiente mínima de 3% para garantizar la correcta evacuación. No se cuenta con un plano con los niveles existentes de terreno.

Pregunta 48)

Movimiento de Suelos y Niveles

- Tosca Cementada: Respecto al contrapiso de tosca cementada previsto para ese sector, se solicita definir el espesor nominal de diseño.

Respuesta 48)

Realizar previamente limpieza de capa vegetal, la sub base tiene que estar nivelada y compactada (mínimo CBR 35%) de 15cm de espesor aproximadamente antes de colocar la mezcla. En suelos naturales muy débiles se puede colocar antes una sub base de material granular para mejorar el drenaje su capacidad de soporte. El balasto cementado será de proporción de 1 parte de cemento y 6 de partes de balasto.

Pregunta 49)

Ajuste de Cómputo en Herrerías y Carpinterías

Se ha detectado una discrepancia cuantitativa entre las planillas de carpintería y herrería. Solicitamos verificar los siguientes totales:

- Ventanas A01 vs. Rejas H01: La planilla de carpintería indica 184 unidades de ventanas A01, mientras que el cómputo de herrería H01 refleja solo 124 unidades. Asimismo, según nuestro relevamiento en planos, el total de ventanas A01 asciende a 190 unidades.
- Ventanas A07: Nuestro metrado arroja un total de 12 unidades para la tipología A07.

Respuesta 49)

El rubrado es una guía y se contrata por un precio total. Si la empresa oferente considera necesario, podrá agregar los rubros, ítems y/o modificar metrajes que crea necesarios para la cotización, sin modificar el formato del Formulario 4.