



PROYECTO PRECIO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE 17 VIVIENDAS EN TRES PREDIOS EN ALBIÓN AZARA MONTEVIDEO

PADRÓN N° 405955, N°160327 y N°160342.

Ubicación del predio: Predio A, Mateo Cabral y Larravide;
Predios C y D , Azara entre Larravide y Menorca
Municipio E, CCZ 6, Sección Judicial: 4 Montevideo

LLAMADO A OFERTAS N°04/2026

SECCIÓN 2 – DATOS DEL LLAMADO

CND-CONAFIN/TRAM_LIC/22/2026

JULIO 2026

ÍNDICE

Alcance del Llamado a Ofertas	4
Fuente de los Fondos	8
Definiciones - Dirección de Obra	8
Definiciones - Responsable Técnico	8
Definiciones.....	8
Derecho aplicable y Jurisdicción competente	8
Aceptación del oferente	9
Documentos que se consideran parte integrante del presente Llamado a Ofertas	9
Comunicación entre las partes	9
Consultas y aclaraciones	9
Oferentes admisibles	10
Adquisición de los Documentos del Llamado a Ofertas	10
Visita a la zona de obra	10
Validez de las ofertas	10
Constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta.....	10
Requisitos Formales de las Ofertas.....	11
Identificación y presentación de las Ofertas	12
Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	12
Plazo para la Presentación de Ofertas.....	15
Apertura Pública de las Ofertas	15
Evaluación de las Ofertas	16
Ofertas temerarias	16
Resolución de adjudicación y notificación.....	16
Perfeccionamiento del Contrato	16
Contenido y características del Precio de la Obra.....	16
Ajuste del Precio Total máximo	16
Aportes al BPS.....	16
Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	16
Refuerzo de Garantía.....	17
ANEXO I – Evaluación de Ofertas.....	18
1. Criterio de evaluación.....	18
1.1.- ACTUACIÓN DEL COMITÉ DE CONTRATACIONES DEL FISU	18
1.1.2.1 SOBRE A.....	19

Las Secciones del Pliego son complementarias entre sí.

Las disposiciones de la Sección 2, Datos del Llamado, solo podrán modificar las disposiciones de la Sección 1, Instrucciones a los Oferentes, que este expresamente autorice.

En la presente Sección se establecerán los Datos del Llamado, previa indicación de la cláusula de la Sección 1, Instrucciones a los Oferentes, a que refiera.

SECCIÓN 2: DATOS DEL LLAMADO

N°	Título de la Cláusula	Subtítulo	Datos del Llamado
1	Alcance del Llamado a Ofertas	Contratante	El Contratante es el “Fideicomiso Integración Social y Urbana (FISU).” (en adelante “Contratante”), RUT 219204460011, cuya Fiduciaria es la Corporación Nacional Financiera Administradora de Fondos de Inversión SA (CONAFIN AFISA). Los Fideicomitentes son: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT), Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP) y Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).
1	Alcance del Llamado a Ofertas	Objeto	El objeto del presente llamado es el proyecto y la construcción de 17 viviendas de interés social, en régimen de propiedad horizontal, para realojo en 3 predios que ocupan los padrones 405955, 160327 y 160342, el primero (A) ubicado en la esquina de las calles Larravide y Mateo Cabral, y los otros dos (C y D) en la calle Azara entre las calles Menorca y Larravide, de acuerdo a lo detallado en los recaudos contenidos en la sección 6, que rigen este llamado, en modalidad “llave en mano”. La construcción se deberá hacer en etapas, ya que 1 de los 3 predios (el predio D) contiene construcciones que deberán ser demolidas en distintos momentos de la intervención. Incluye también la demolición de viviendas ubicadas en el Predios C y D, el retiro de escombros y toda la infraestructura, movimientos de suelo dentro de los predios, necesarios para la implantación de las viviendas, y la conexión a saneamiento. La infraestructura por fuera de los límites de los padrones le corresponderá a la Intendencia de Montevideo. La generación de vivienda colectiva deberá asegurar una respuesta integral a las condiciones de habitabilidad que se solicitan en el presente Pliego. Se espera que las propuestas atiendan especialmente a la generación de un hábitat adecuado y estimulante desde el punto de vista espacial en todas sus escalas, atendiendo a la mejora del contexto urbano en el que se inserta, aportando niveles de racionalidad y flexibilidad tipológica y tecnológica incluyendo eficiencia y calidad constructiva, así como optimización en los tiempos y costos de ejecución, en la búsqueda de

acciones sustentables desde el punto de vista físico, social y ambiental.

Objetivos Particulares

El presente llamado a licitación tiene tres objetivos principales por los cuales se valorarán y evaluarán las ofertas:

1. Propuesta Urbano-Arquitectónica relevante, adecuada y racional, que evidencie una preocupación por aportar la mejor habitabilidad familiar y colectiva posible.
2. Propuesta económica que optimice la relación entre el precio, calidad del producto y cantidad de viviendas solicitadas.
3. Propuesta que optimice los tiempos de obra, valorando las acciones que tiendan a una disminución de plazos.

Se proyectarán viviendas simples y dúplex de 1, 2, 3 y 4 dormitorios cuyas cantidades y especificaciones se encuentran en la sección 6. Se adjunta en la sección 6 una propuesta de implantación (planta y tipologías) como modelo ejemplo.

- Se realizará el loteo, en propiedad horizontal, cumpliendo con la Normativa Vigente por la Intendencia de Montevideo y sus correspondientes alineaciones incluyendo retiros, FOS, etc.
- Todas las unidades cumplirán con las áreas mínimas establecidas en la Ley de vivienda (Ley N°13728).

Se valorará maximizar el acceso de las viviendas desde:

- Vía/calle interior (no pasajes colectivos cubiertos).
 - No se admiten escaleras colectivas.
 - No se admiten unidades independientes una sobre otra.
-

- Todas las unidades deberán cumplir con la condición de accesibilidad convertible.
- Se valorará la minimización de los pasajes colectivos de acceso a las viviendas. En los pasajes el área deberá ser menor al 10% del área total de la construcción.
- Los espacios comunes deben ser accesibles según UNIT 200:2022.
- Se deberán respetar las cantidades de tipologías de 1, 2, 3 y 4 dormitorios para cada predio según lo indicado en la sección 6.
- Todas las unidades contarán con espacio exterior de uso exclusivo según normativas vigentes.
- Considerar azoteas independientes (si la cubierta es liviana, tomar la proyección de Muro Medianero como muro cortafuego).
- No se aceptarán proyectos en los que sea necesario solicitar tolerancias que graven las contribuciones de las futuras viviendas.

La información que determina las Disposiciones Generales y/o Particulares para la generación de vivienda colectiva, se encuentra en la Sección 6 del presente pliego.

El objeto del presente llamado incluye:

- El proyecto urbano-arquitectónico.
 - Proyecto Ejecutivo según norma UNIT 1208:2013.
 - La construcción de las obras.
 - La gestión y realización de todas las tramitaciones, inscripciones y registros, y obtención de habilitaciones, autorizaciones y permisos correspondientes, necesario para llevar a cabo las obras
-

proyectadas.

- La gestión de las conexiones definitivas de los servicios instalados, pero no el pago de las tasas por estos conceptos.
- Todos aquellos trámites frente a la Dirección Nacional de Catastro que sean necesarios para la inscripción de los planos de fraccionamiento finales proyectados para cada predio.
- La demolición y limpieza de los terrenos C y D; mitigar y dar la solución en todos los padrones que intervienen en este llamado que estén contaminados, de acuerdo con la normativa del Ministerio de Medio Ambiente. Realizar los movimientos de suelos, desmonte y sustitución de relleno con aporte necesarios.
- La aceptación y compromiso de realizar la totalidad de los trabajos objeto de este llamado, por el precio y plazo establecido en la oferta.

De las Construcciones:

Las construcciones deberán probar y asegurar la correcta estabilidad, durabilidad, bajo mantenimiento, aislación térmica, húmedica y acústica, de acuerdo con los estándares de desempeño para la vivienda de interés social del MVOT, a lo establecido en este Pliego y acorde a las exigencias determinadas por la Normativa Departamental vigente.

Las construcciones se realizarán con Sistemas constructivos tradicionales, de acuerdo con lo que se describe en la memoria constructiva contenida en la sección 6 de estos pliegos. Deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Memoria Constructiva General del MTOP 2006.

1	Alcance del Llamado a Ofertas	Categoría	El objeto del presente Llamado corresponde a una Categoría 3.
---	--------------------------------------	------------------	---

2	Fuente de los Fondos	Fondos	Los fondos para la realización del presente Llamado a Ofertas corresponden al FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL y URBANA (FISU) - art. 237 Ley 19.996-.
3	Definiciones - Dirección de Obra	Antigüedad del/la Director/a de Obra	El/La Arquitecto/a que ejerza la Dirección de Obra deberá contar con una experiencia no inferior a 5 años de recibido el título, a la fecha límite de recepción de ofertas. Además, su experiencia deberá alcanzar al menos 15 puntos, según la definición del Anexo de esta Sección.
3	Definiciones - Dirección de Obra	Presencia diaria del/la Director/a de Obra	La presencia diaria mínima en la obra será de por lo menos 8 horas, y abarcará la totalidad del proceso de construcción hasta la Recepción Provisoria de toda la obra.
3	Definiciones - Dirección de Obra	Incompatibilidades del/la Director/a de Obra	El/la Director de Obra no podrá haber sido propuesto por más de una Empresa Oferente.
3	Definiciones - Responsable Técnico	Antigüedad del/la Responsable Técnico /a	El Arquitecto/Ingeniero que ejerza como Responsable Técnico de Obra deberá contar con una experiencia no inferior a 5 (cinco) años de recibido el título, a la fecha límite de recepción de ofertas.
3	Definiciones	Supervisión de Contrato	A efectos del presente Llamado, la Supervisión de obras la harán los profesionales designados por MVOT.
4	Derecho aplicable y Jurisdicción competente	Solución de controversias	Para la solución de conflictos que surjan con motivo de la aplicación, interpretación, ejecución, cumplimiento y/o extinción del presente Contrato, las partes acudirán a la justicia ordinaria. Para los conflictos vinculados a los aspectos técnicos las partes acudirán al Arbitraje de acuerdo con el Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje, CMYALIDECO. En todos los casos será de aplicación la legislación uruguaya, tendrá lugar en idioma español y la Sede del Arbitraje será la ciudad de Montevideo. El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) árbitros: cada parte designará un (1) árbitro y ambos árbitros designados por las partes, designarán al tercero, que lo presidirá. En caso de que una parte no designe su árbitro o ante la falta de acuerdo de los árbitros en la designación del Presidente del Tribunal, la designación se realizará por parte del Juez Letrado de Primera Instancia en

			lo Civil que resulte competente. El Tribunal Arbitral deberá fallar de acuerdo a derecho y el laudo será inapelable. La parte que desee iniciar el Arbitraje deberá enviar una comunicación escrita a la otra parte y al Centro de Mediación y Arbitraje, CMyA-Lideco, informando el inicio de un Arbitraje formal y vinculante, para finalmente resolver la controversia. Las Partes abonarán los honorarios y gastos correspondientes a los peritos que designen o que se nombren ante su omisión; por mitades se abonará el resto. La convención arbitral es autónoma respecto del contrato base. La inexistencia o invalidez de este no implica la nulidad de la convención arbitral. Las cuestiones relativas a la existencia y validez de la convención arbitral serán resueltas por el Tribunal Arbitral, de oficio o a solicitud de parte. Si el Contratista no cumpliera el fallo arbitral, el Contratante podrá disponer la Rescisión del Contrato con pérdida de las garantías vigentes por parte de aquella, a la que se le descontarán de los pagos pendientes, el importe de los trabajos, multas o sanciones que pudiera originar el cumplimiento del fallo.
6	Aceptación del oferente	Num. viii, ix, x	CONAFIN AFISA y CND actuando por si solos y para terceros, o como Fiduciaria de un Fideicomiso.
7	Documentos que se consideran parte integrante del presente Llamado a Ofertas	Literal f)	Los Documentos del Llamado a Ofertas son exclusivamente los enumerados en la cláusula 7 de la Sección 1, Instrucciones a los Oferentes.
11	Comunicación entre las partes	Domicilio y datos de contacto del Contratante	A los efectos del presente Llamado, el Contratante constituye el siguiente domicilio y datos: Domicilio: Rincón 518, Montevideo, Uruguay. Código postal: 11000 Teléfono: (598) 2916 2800 Correo: LL-04-2026-Fideicomiso-fisu@cnd.org.uy Página Web: www.cnd.org.uy
12	Consultas y aclaraciones	Plazo de solicitud	Sólo se admitirán consultas y solicitudes de aclaraciones del Llamado a Ofertas hasta 5 (cinco) días hábiles antes de la fecha de Apertura de Ofertas.
12	Consultas y aclaraciones	Respuestas	Las respuestas a las consultas efectuadas se publicarán en la página web www.cnd.org.uy .

			Hasta 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de apertura de las ofertas.
14	Oferentes admisibles	Nacionalidad	Podrán presentar Oferta empresas nacionales e internacionales.
14	Oferentes admisibles	Consortio y Asociación de Empresas	Para el presente Llamado a Ofertas se admite el Consortio y la Asociación de Empresas siempre que estén debidamente registradas como tales en la CND. Las empresas 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.
19	Adquisición de los Documentos del Llamado a Ofertas	Plazo, horario y dirección	La adquisición de los Documentos del Llamado a Ofertas se podrá efectuar hasta el día hábil anterior inclusive al fijado para la Apertura de Ofertas. El pago se realizará únicamente por transferencia o depósito bancario. El comprobante de la operación deberá enviarse a la casilla de correo electrónico asignada para consultas del llamado. Los documentos del llamado podrán descargarse libremente desde el sitio web de CND.
19	Adquisición de los Documentos del Llamado a Ofertas	Costo y cuenta bancaria	Los interesados deberán acreditar el pago de la suma de \$ 10.000 (pesos uruguayos diez mil con 00/100) en la cuenta corriente \$U 001560361-00059 del Banco República Oriental del Uruguay a nombre de CONAFIN AFISA FIDEICOMISO FISU.
20	Visita a la zona de obra	Visita	El Contratante organizará una visita obligatoria al terreno. Fecha y hora de la visita: 04/08/2026 a las 10:00 hs. Lugar de encuentro: Mateo Cabral y Larravide.
20	Visita a la zona de obra	Solicitud de visitas adicionales	El plazo para que los Oferentes soliciten por escrito que se le autorice a realizar visitas adicionales a la visita obligatoria vence (5) días calendario antes de la presentación de ofertas.
21	Validez de las ofertas	Plazo	Las Ofertas serán válidas por 180 (ciento ochenta) días contados a partir del siguiente a la fecha en que se reciban las ofertas de este Llamado.
22	Constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta	Monto de la garantía a constituir	La Garantía de Mantenimiento de Oferta deberá constituirse por la suma de \$ 680.000 (pesos uruguayos seiscientos ochenta mil con 00/100).

22	Constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta	Modalidades de constitución	Se podrá integrar la garantía en una o más de una de las modalidades indicadas en la <i>Sección 1, Instrucciones a los Oferentes</i>, debiendo todas ellas estar constituidas a nombre del Oferente y a la orden del FIDEICOMISO N° 23481/2022 - Fideicomiso de Integración Social y Urbana (FISU) RUT: 219204460011. En caso de que la garantía se constituya mediante depósito en efectivo, el mismo deberá efectuarse en moneda nacional en la cuenta corriente \$U 001560361-00059 del Banco República a nombre de CORPORACIÓN NACIONAL FINANCIERA ADMINISTRADORA DE FONDOS. En caso de constituirse mediante fianza, se recomienda su presentación por medios electrónicos suscrito mediante firma electrónica avanzada o firma digital validada siempre que la modalidad de constitución de la garantía lo permita. La constitución de la garantía de mantenimiento de oferta es un elemento insubsanable. El plazo para la presentación es hasta una hora antes de la hora indicada para la recepción de ofertas, y deberá ser presentada en Rincon 518, 4to piso o enviada por mail al correo del llamado: LL-04-2026-Fideicomiso-fisu@cnd.org.uy en los plazos mencionados. Si no se recibe comprobante en el plazo indicado, el comitente se reserva el derecho de no aceptarla.
26	Requisitos Formales de las Ofertas	Formato	El Oferente deberá presentar su oferta en la plataforma web para los llamados en línea de CND, la que deberá ser identificada y presentada conforme lo establecido en el Manual de Oferentes para presentación de ofertas en línea. Se puede acceder al manual a través del siguiente link: https://www.cnd.org.uy/es/registro-de-proveedores/manual-de-oferentes-para-presentacion-de-ofertas-en-linea Las ofertas serán redactadas en idioma español, en forma clara y precisa.
26	Requisitos Formales de las Ofertas	Firma de documentos	Las ofertas estarán firmadas digitalmente de conformidad con la Ley N°18.600, por el representante legal del oferente. Se podrá presentar la oferta firmada en forma ológrafa y escaneada. En ese caso, los documentos

			originales firmados deberán ser presentados por el adjudicatario como condición para el perfeccionamiento del contrato.
27	Identificación y presentación de las Ofertas		Identificación de oferta Conforme al Manual de Oferentes para presentación de ofertas en línea.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal a) – Líneas de crédito bancario	El Oferente deberá acreditar tener líneas de crédito bancario disponibles por la suma de \$6.800.000 (pesos uruguayos seis millones ochocientos mil con 00/100).
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal b) – Requisitos mínimos e incompatibilidades de Técnicos y Personal Superior	Los requisitos mínimos para cumplir por los/as Técnicos/as y el Personal Superior se encuentran en la cláusula 3 de la <i>Sección 1, Instrucciones a los Oferentes</i>. Ver Anexo <i>Evaluación de Ofertas</i> de la presente sección. Adicionalmente, el Técnico Prevencionista deberá estar presente en toda la jornada de trabajo cuando en la obra o alguna de sus etapas ocupen 100 o más trabajadores. A efectos de evaluar la experiencia presentada como parte de los antecedentes técnicos de la empresa o del personal técnico, se considerarán los montos de contratos declarados en los formularios 1a y 1b, sin ajustar y se compararán a efectos de la evaluación con el monto correspondiente al 75% del Precio de Referencia del llamado. Solo a efectos de la evaluación, el precio de referencia será \$68.000.000 (sesenta y ocho millones con 00/100) este precio no incluye IVA, leyes sociales ni imprevistos. Se deberá presentar: • Formulario 1a - Equipo Técnico • Formulario 1b - Declaración Jurada equipo técnico
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal c) – Proyección del avance de obra	La oferta deberá incluir una proyección del avance mensual de la obra, en porcentaje de cada Rubro. Además, el porcentaje de avance mensual para la totalidad de la obra. • Cronograma básico de avance físico con los rubros principales, en %, <u>sin cantidades de moneda.</u>

29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal d) – Memoria Descriptiva	Se deberá presentar una Memoria Descriptiva que demuestre la factibilidad de cumplimiento de los plazos.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal e) – Documentación de los Subcontratos de Obra	La Empresa Oferente deberá presentar una lista de los Subcontratistas por Rubro (<i>Formulario 2a: Lista de Subcontratistas</i>). Deberá indicar el porcentaje que representa cada rubro subcontratado en el valor de la oferta (NO presentar valores en moneda). Se deberá presentar: • Formulario 2a – Lista Subcontratos • Formulario 2b - Declaración Jurada Subcontratos
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal f) – Plazo de ejecución de la Obra	El plazo máximo de ejecución de la obra es de 450 días calendario, excluyendo el período de licencia reglamentaria de la construcción, contado desde el Acta de Tenencia e Inicio de Obra.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal g) – Certificado ISO 9001 vigente	No es requisito excluyente, será valorado como indica el Anexo de esta Sección 2. Si el oferente cuenta con certificado, debe cargarlo en el Registro de Empresas. Si el certificado está en trámite, podrá aportar evidencia como parte del Sobre A.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal h) – Otros documentos del Sobre “A”	La experiencia de la empresa se presenta por medio del Formulario 1c: Experiencia de la empresa. Ver Puntaje Técnico Mínimo (Anexo I). Asimismo, se deberán presentar los siguientes formularios, adicionalmente a los indicados en la Sección 1 Instrucciones a los oferentes: • Formulario 0 - Identificación del oferente. • Formulario 1d - Declaración Jurada Ing. Civil • Formulario 1e - Declaración Jurada del responsable técnico • Formulario 1f - Declaración jurada de planos conforme a obra • Formulario 2d - Declaración de plazo total de ejecución de las obras • Formulario 2e - Ficha viviendas • Formulario 2f - Ficha Técnica dwg y pdf. • Formulario 2g - Ficha Recaudos • Formulario 2h - Proyecto de Fraccionamiento • Propuesta Urbano - Arquitectónica de

acuerdo a la Sección 6 del presente llamado.

El Proyecto Urbano Arquitectónico se ingresa a la Oferta como adjunto. La documentación podrá presentarse en los formatos admitidos por el portal.

Los tipos de archivo que puede subir son: .txt,.rtf,.pdf,.doc,.docx,.xls,.xlsx,.odt,.ods,.zip,.rar y 7z.

Los planos se presentarán en formato dwg y pdf (en ambos formatos) en carpetas comprimidas (zip, 7z o .rar) clasificadas por rubros.

Los archivos deberán presentarse sin contraseñas ni bloqueos para su impresión o copiado.

IMPORTANTE: Cada sobre no podrá superar los **256 Mb** según lo permitido por el portal web. En caso de ser necesario se ingresarán más de una carpeta comprimida por cada rubro.

Descripción del adjunto: Se sugiere realizar la descripción de cada adjunto de la siguiente manera:

Nombre de la Empresa_ Rubro

En caso de adjuntar más de una carpeta comprimida por rubro, se agregará el número correspondiente de carpeta.

Ejemplo: Empresa_Sanitaria.1

En caso de incumplimiento de la forma de identificación de las Ofertas prevista en la presente cláusula, la Administración no asumirá responsabilidad alguna en caso de que la parte de la Oferta se pierda o sea abierta prematura o tardíamente.

29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “A”, literal i) – Asociación de Empresas o Consorcio	Se exigirá compromiso de constitución de consorcio.
----	---	---	---

29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “B”, literal a) - Formulario 3: Oferta Económica	El monto de imprevistos, sin impuestos, será de un diez por ciento (10%) del monto de obra prevista cotizado sin impuestos, de acuerdo con el Formulario 3. Incluir versión editable del <i>Formulario 3: Oferta Económica</i>.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	“Sobre B”, literal b) - Formulario 4: Rubrado	Como dice la <i>Sección 1 Instrucciones a los oferentes</i>. Incluir versión editable del Formulario 4: Rubrado. Los Costos Indirectos no podrán superar el quince por ciento (15%) del precio básico, sin imprevistos y sin impuestos. Si esto sucediera, la oferta no será considerada en el llamado.
29	Contenido de los Sobres de Presentación de las Ofertas	Sobre “B”, literal d) – Otros documentos del Sobre “B”	- Planificación de Recursos Humanos - Plan de Trabajo: Diagrama de Barras (GANTT) tiempo/avance de los ítems por períodos mensuales, mediante barras que muestren la magnitud del avance porcentual de los trabajos con respecto al ítem en particular y al suministro en general. <u>Cronograma de avance Físico-Financiero con los rubros principales, porcentajes y cantidades en moneda.</u>
30	Ofertas alternativas de los Oferentes	Admisibilidad de ofertas alternativas	No se admiten ofertas alternativas.
31	Plazo para la Presentación de Ofertas	Fecha y Hora	La presentación de las Ofertas podrá realizarse hasta la siguiente fecha y hora: 01 de Setiembre de 2026 a las 11:00 horas.
33	Apertura Pública de las Ofertas	Fecha, Hora y Lugar	La Apertura de las Ofertas se realizará a continuación del vencimiento del plazo para la presentación de ofertas. Será realizada por las Escribanas actuantes de CND, considerando únicamente aquellas ofertas recibidas en modalidad de llamados en línea.
33	Apertura Pública de las Ofertas	Modalidad de Apertura Pública	Se realizará en primer lugar la apertura del sobre “A” con diferimiento de la apertura del sobre “B”. El Escribano actuante entregará para su estudio y evaluación los Sobres “A” al Comité de Contrataciones del FISU.

37	Evaluación de las Ofertas	Evaluador	La evaluación de las Ofertas estará a cargo de un equipo técnico multidisciplinario conformado por la CND y MVOT-DINISU.
37	Evaluación de las Ofertas	Forma de Evaluación	La evaluación de ofertas se realizará de acuerdo con lo indicado en el Anexo de la presente Sección.
43	Ofertas temerarias	Porcentaje de diferencia	Si el monto de comparación de la oferta se encuentra por debajo de un 25% en relación con el precio medio de las ofertas de comparación, podrá ser rechazada.
46	Resolución de adjudicación y notificación	Adjudicación parcial	El contratante se reserva el derecho de realizar una adjudicación parcial del objeto de este llamado.
47	Perfeccionamiento del Contrato	Plazo para el perfeccionamiento	Se deberá presentar los requisitos exigidos en el Pliego en un plazo de 10 días hábiles.
47	Perfeccionamiento del Contrato	Literal c) adecuar documentos	Si corresponde se informará en la notificación de adjudicación.
47	Perfeccionamiento del Contrato	Literal d) Otras condiciones	No corresponde.
49	Contenido y características del Precio de la Obra	Precio tope	No aplica precio tope.
51	Ajuste del Precio Total máximo	Ajuste	El Precio del Contrato estará sujeto a ajustes durante el período de cumplimiento del Contrato. Los ajustes de precio se calcularán en moneda nacional aplicando el último Índice del Costo de la Construcción de Vivienda Público (ICCVpu) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas que esté publicado a la fecha del Certificado correspondiente. A esos efectos se tomará como ICCVpu base el último publicado por el INE a la fecha límite de recepción de ofertas. El Monto Imponible se ajustará en la fecha y por el índice que establezca el convenio salarial para la Industria de la Construcción.
53	Aportes al BPS	Límite máximo del Monto Imponible del total de las obras imprevistas	El Monto Imponible del total de las obras imprevistas será el equivalente al 20% del monto de imprevistos cotizado sin el Impuesto al Valor Agregado.
56	Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	Emisión	Las Garantías de Fiel Cumplimiento de Contrato deberán estar emitidas a nombre del adjudicatario y la orden del “Fideicomiso Integración Social y

			Urbana (FISU)” como beneficiario y ser de vigencia abierta.
56	Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	Liberación	El Contratante liberará el 100% de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato después de la Recepción Definitiva sin reservas. El Contratante podrá liberar hasta el 85% de la Garantía, o del importe que corresponda devolver, cuando la Recepción Definitiva no pueda otorgarse por causas no imputables al Contratista.
58	Refuerzo de Garantía	Liberación	El Contratante podrá liberar hasta el 85% del refuerzo de garantía o del importe que corresponda devolver, cuando la Recepción Definitiva no pueda otorgarse por causas no imputables al Contratista.

ANEXO I – Evaluación de Ofertas

Corresponde para obras categorías 2 y 3

Cuando haya diferimiento en apertura de Sobre B

1. Criterio de evaluación

Para la Evaluación de las Ofertas, se corroborará que las Propuestas presentadas incluyan toda la documentación obligatoria solicitada por el Pliego, cumpliendo los requerimientos indicados y en la forma que allí se establece.

1.1.- ACTUACIÓN DEL COMITÉ DE CONTRATACIONES DEL FISU

1.1.1.- Estudio de las ofertas.

El Sobre “A” (Oferta Técnica) deberá contener la Propuesta Urbano Arquitectónica PUA, además de todo lo indicado en sección 1.

Se evaluarán y se puntuarán la PUA y la oferta técnica propiamente dicha.

No se aceptarán variantes de la oferta. El Comité de contrataciones (CC) no tomará en consideración las variantes ofertadas y limitará su evaluación a la oferta básica. Asimismo, no se admitirán ofertas con proyectos técnico-arquitectónicos que impliquen tolerancias que graven las contribuciones inmobiliarias de las futuras viviendas y por lo tanto el CC no recomendará la oferta.

1.1.2- Criterios de evaluación de las propuestas.

La evaluación de las propuestas se realizará en dos grandes aspectos:

Propuesta Urbano Arquitectónica / Técnica (SOBRE A) y Propuesta Económica (SOBRE B).

Sólo se evaluará la propuesta Económica de aquellas ofertas cuya Propuesta Urbano-Arquitectónica (PUA) y Capacidad técnica (PCT) **alcance o supere el 50% en su puntaje.**

Resultará adjudicada la oferta más conveniente en cuanto al puntaje total calculado en base al puntaje obtenido en las dos etapas de evaluación, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PT = 25\% PUA + 25\% PCT + 50\% POE$$

Donde:

PT = puntaje total

PUA = puntaje de la propuesta urbano-arquitectónica.

PCT = puntaje Capacidad Técnica empresa constructora

POE = puntaje de la oferta económica

1.1.2.1 SOBRE A

a. Evaluación Propuesta Urbano-Arquitectónica (PUA)

El puntaje de la Propuesta Urbano Arquitectónica será asignado de acuerdo con las Dimensiones de Evaluación establecidas en el Anexo II de esta sección de acuerdo con el siguiente criterio:

(Máx. 100 puntos) Se establece un puntaje mínimo de 50 puntos.

DIMENSIÓN	PUNTOS
Urbano Arquitectónica	60
Tecnológica	30
Ambiental	10
TOTAL	100

Se ordenarán las propuestas, según el puntaje obtenido en esta etapa.

Puntuación Capacidad Técnica (PCT)

Con todas las ofertas, tanto Básicas como Alternativas que hayan cumplido con los requisitos anteriores, se procederá a realizar la evaluación técnica de acuerdo con lo establecido en el presente anexo.

(Máx. 100 puntos) Se establece un puntaje mínimo de 50 puntos.

Experiencia de la empresa	Concepto	Puntos Máx. 40
Experiencia en contratos con montos similares o superiores.(*)	Sin contratos	0
	Entre 1 y 2 contratos	2
	Entre 3 y 5 contratos	5
	Entre 6 y 11 contratos	12
	12 o más contratos	20
Experiencia en contratos con características técnico- constructivas similares.	Sin contratos	0
	Entre 1 y 2 contratos	2
	Entre 3 y 5 contratos	5
	Entre 6 y 11 contratos	12
	12 o más contratos	20

Experiencia del personal clave	Concepto	Puntos Máx. 50
Experiencia en contratos con montos similares o superiores. (*)	Sin contratos	0
	Entre 1 y 2 contratos	5
	Entre 3 y 6 contratos	15
	7 o más contratos	20
Experiencia en contratos con características técnicas similares.	Sin contratos	0
	1 y 2 contratos	10
	Entre 3 y 6 contratos	20
	7 o más contratos	30

Se evaluará al Director de Obra y al Responsable Técnico, por separado, de acuerdo con lo indicado en el cuadro, y el puntaje de la propuesta será el promedio simple de esos dos números.

Para la empresa y para el personal clave:

- Solamente se tendrá en cuenta lo expresado en los formularios de oferta.
- Un mismo contrato podría aportar puntos por monto similar y por características similares.
- Se computará únicamente la experiencia de los últimos 5 años relativos al mes de recepción de ofertas del llamado: a) obras terminadas con fecha de recepción en ese periodo, y b) obras que se estén ejecutando al momento de recepción de ofertas.
- A efectos de evaluar monto similar se considerarán los montos de contratos declarados por el oferente, sin ajustar, y se compararán con el 75% del monto indicado en la Cláusula 37 de esta Sección 2 Datos del Llamado.

A los efectos de la evaluación técnica, se considerarán como obras con características técnico-constructivas similares aquellas que presenten tipologías, sistemas estructurales, niveles de terminación y grados de complejidad que impliquen la coordinación de rubros y exigencias técnicas equiparables a las del objeto del presente llamado. Asimismo, para que las obras sean computadas en esta categoría, deberán tener una superficie mínima construida de 1000 m².

Certificación de Calidad de la Empresa	Concepto	Puntos Máx. 10
Presentación de certificación en calidad, en el Registro de Empresas de CND.	Sin datos	0
	En Trámite	3
	Certificación Aprobada	10

Las propuestas que totalicen menos de 10 puntos en experiencia de la empresa o menos de 50 puntos en la evaluación de Capacidad Técnica total serán rechazadas, sin dar lugar a reclamo alguno, y sus Sobres B no serán abiertos.

Evaluación de la Propuesta Económica (POE)

Sólo se evaluará la propuesta Económica de aquellas ofertas cuya Propuesta Urbano-Arquitectónica (PUA) y Capacidad técnica (PCT) alcance o supere el 50% en su puntaje y cumpla con las condiciones obligatorias (ver anexo II).

Para la evaluación económica, se considerará el valor promedio por unidad de vivienda de la oferta calculado de la siguiente forma:

$$VP = ITOF/TV$$

Donde:

VP = Valor promedio por unidad de vivienda.

ITOF = Importe Total de la oferta (Obra prevista + Obra Imprevistos + Leyes Sociales Obra prevista + Leyes sociales Obra imprevistos)

TV= Total de viviendas

La oferta que contenga el menor valor promedio por vivienda así calculado obtendrá el máximo puntaje de 100 puntos; las demás ofertas obtendrán un puntaje inversamente proporcional. Por tanto, el valor VP determinará el puntaje POE.

SOBRE B

Determinación de la Oferta Económica.

A los fines de evaluación, la Oferta Económica se calculará como el monto ofertado por obra prevista e imprevista, impuestos incluidos (OFERTA EN \$ IVA INCLUIDO), más el 75,8% del monto imponible de la oferta prevista e imprevista.

El Contratante se reserva el derecho de realizar consultas adicionales en los siguientes casos:

Oferta anormalmente baja: es aquella cuyo precio, en combinación con otros elementos constitutivos de la Oferta, parece ser tan bajo que despierta serias dudas en el Contratante sobre la capacidad del Oferente para ejecutar el Contrato al precio cotizado.

Oferta desequilibrada o con pagos iniciales desproporcionados: Es aquella que, a juicio del Contratante, tiene una distribución del avance financiero seriamente desequilibrada o implica pagos iniciales abultados.

En caso de detectar lo que podría constituir una Oferta anormalmente baja o desequilibrada o con pagos iniciales desproporcionados, el Contratante pedirá al Oferente que brinde aclaraciones por escrito, y en especial, que presente análisis pormenorizados del Precio de la Oferta en relación con el objeto del contrato y el alcance de las obras, la metodología propuesta, el cronograma, la distribución de riesgos y responsabilidades y cualquier otro requisito establecido en los documentos del llamado.

Después de evaluar la información y los análisis pormenorizados de precios presentados por el Oferente, el Contratante puede, según proceda:

- a) aceptar la Oferta, o
- b) solicitar que el monto de la Garantía de Cumplimiento se incremente a expensas del Oferente hasta un nivel que no supere el 20 % del Precio del Contrato, o
- c) rechazar la Oferta sin dar lugar a reclamo alguno.

Sección 2 – Anexo II

GUÍA DE EVALUACIÓN DE ANTEPROYECTO

El siguiente cuadro presenta el listado de condiciones obligatorias que deberán cumplir todas las propuestas. El no cumplimiento de alguno de estos criterios se considera excluyente y la propuesta no será evaluada.

Condiciones obligatorias para todas las propuestas	Cumplimiento	
Todas las unidades cumplen con las áreas mínimas según la Ley de vivienda (Ley N° 13728).	SI	NO
Las propuestas cumplen con la cantidad de tipologías de 1, 2, 3 y 4 dormitorios por predio según especificaciones en sección 6.	SI	NO
Todas las unidades cumplen con la condición de accesibilidad convertible.	SI	NO
Todas las unidades cuentan con espacio exterior de uso privado.	SI	NO
La propuesta para el Predio A cuenta con 1 vivienda de 3 dormitorios ubicada en planta baja con acceso hacia la calle.	SI	NO

En el siguiente cuadro se establece el puntaje máximo para cada Dimensión, a los efectos de puntuar la Propuesta Urbano Arquitectónica:

DIMENSIÓN DE EVALUACIÓN	PUNTOS
Urbano arquitectónica	60
Tecnológica	30
Ambiental	10

Dentro de cada dimensión, se definen criterios a juzgar con las ponderaciones que entiende razonable el CC para este tipo de propuesta, y se puntuará cada criterio de acuerdo con su cumplimiento, y según el siguiente cuadro:

Grado	Se refiere a:	Nota
ALTO	Todo el proyecto cumple con el enunciado	3
MEDIO	El proyecto cumple parcialmente con el enunciado	2
BAJO	El proyecto cumple escasamente con el enunciado	1
NO CUMPLE	El proyecto no cumple con el enunciado	0

La Nota de la Oferta obtenida en cada ítem de evaluación será:

PONDERACIÓN X GRADO DE CUMPLIMIENTO= NOTA DE LA OFERTA

DIMENSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA
MAX. 60 PUNTOS

Se valoran aquellas propuestas que mejor se adaptan a las características de la morfología urbana, y que introducen mejoras en el entorno por su estructura espacial, y calidad arquitectónica. La valoración de la calidad arquitectónica de cada obra se hace desde la óptica de su relación con la ciudad y la calidad propia del proyecto en sí mismo.

CRITERIOS	PONDERACIÓN	GRADO	NOTA DE LA OFERTA	MÁXIMA POSIBLE
-----------	-------------	-------	-------------------	----------------

A. Implantación

La implantación del proyecto en el sitio, responde a una idea rectora clara en relación a la manera de vincularse a los padrones linderos, al contexto preexistente y al control arquitectónico de la nueva situación a generar.	4		0	12
El conjunto resuelve la relación entre espacio público y privado propiciando una integración positiva y evitando interferencias que puedan resultar perjudiciales entre éstos.	4		0	12
El proyecto alcanza el óptimo uso del suelo, en lo referente al FOS y a la cantidad de viviendas resultantes, evitando la generación de espacios remanentes sin uso, que requerirán un mantenimiento inevitable en la etapa de uso.	4		0	12
El proyecto maximiza el acceso directo de la vivienda a la vía pública y en planta baja y minimiza las áreas comunes.	4		0	12

B. Del Conjunto

Toma de partido arquitectónico y composición del conjunto. Aprovecha las características y potencialidades del predio en la organización general y los espacios resultantes.	4		0	12
La inserción del conjunto en el sitio contribuye a una mejor conformación del entorno construido en cuanto a escala, configuración del espacio urbano, sus bordes, desarrollo volumétrico y calificación del entorno circundante.	4		0	12
El proyecto de espacios exteriores, arbolado, y de áreas libres de parcelas aporta y complementa el proyecto.	3		0	9

C. De la vivienda

En las unidades de vivienda, el espacio refleja una organización funcional simple y clara, y logra una correcta sectorización y aprovechamiento del espacio. (ej.: agrupamiento de servicios y ordenamiento de circulaciones)	5		0	15
Flexibilidad y adaptabilidad de la vivienda. Prevé el crecimiento de un dormitorio adicional en el 40% de sus tipologías.	5		0	15
La volumetría resultante favorece las condiciones de habitabilidad en cuanto a privacidad, calidad de los espacios entre bloques, en forma coherente con el desarrollo y organización funcional del conjunto	3		0	9

Nota	0	120
------	---	-----

PUNTOS	0
--------	---

DIMENSIÓN TECNOLÓGICA
MAX. 30 PUNTOS

Existe una estrecha relación entre los aportes del mundo de la tecnología (estructuras, sistemas constructivos, instalaciones) y las condiciones de la vivienda. Se valoran los proyectos que utilizan sistemas estructurales y constructivos acordes con los espacios y funciones en la vivienda, y que han sido previstos para facilitar las posibilidades de flexibilidad y transformación. Se valorarán las propuestas que utilicen sistemas constructivos en favor de reducir plazos.

CRITERIOS	PONDERACIÓN	GRADO	NOTA DE LA OFERTA	MÁXIMA POSIBLE
-----------	-------------	-------	-------------------	----------------

A. Condiciones técnico-constructivas

El proyecto utiliza sistemas estructurales y constructivos acordes con los espacios y funciones, es abierto, flexible y admite fácilmente transformaciones a futuro.	5			15
Las terminaciones de muros y cubiertas son diseñadas de manera de requerir bajo o nulo mantenimiento.	5			15
El sistema constructivo propuesto tiene una calidad constructiva que asegura una vida útil y minimiza su mantenimiento acorde con los usuarios a los que está destinado el programa.	5			15

Nota		45
------	--	----

PUNTOS	
--------	--

DIMENSIÓN AMBIENTAL
MAX. 10 PUNTOS

La vivienda del inmediato futuro ha de basarse en el eficaz aprovechamiento de los recursos, fomentar el uso de las energías renovables dentro de la vivienda y gestionar la correcta y selectiva recolección de residuos. Es por ello que se valoran aquellos proyectos que mejor se sitúan en las condiciones climáticas del entorno, que favorecen una vida sana y potencian la sostenibilidad, aproximándose a los principios de la arquitectura bioclimática, que tienen en cuenta el ahorro de energía y de consumo de agua.

CRITERIOS	PONDERACIÓN	GRADO	NOTA DE LA OFERTA	MÁXIMA POSIBLE
-----------	-------------	-------	-------------------	----------------

A. Acondicionamiento pasivo del edificio

Ventilación cruzada CUMPLIMIENTO ALTO: de 80% a 100% de las viviendas. CUMPLIMIENTO MEDIO: de 65% a 79% de las viviendas. CUMPLIMIENTO BAJO: El 64% o menos de las viviendas.	4			12
Uso de energías renovables. vivienda considera usos de acondicionamiento natural.	5			15
Teniendo en cuenta las características del terreno, el proyecto maximiza las posibilidades de asoleamiento de las viviendas. Criterio de cumplimiento: Asoleamiento directo durante una hora mínimo, en por lo menos un local habitable, durante todo el período de invierno. CUMPLIMIENTO ALTO: de 80% a 100% de las viviendas cumplen el criterio. CUMPLIMIENTO MEDIO: de 65% a 79% de las viviendas cumplen con el criterio. CUMPLIMIENTO BAJO: Menos del 64% de las unidades cumplen el criterio.	3			9

Nota	36
------	----

PUNTOS	
--------	--

