

LLAMADO
PÚBLICO A OFERTAS
Nº 06/2026

FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (FISU)

COMUNICADO Nº03

08/09/2026

CONSULTAS

Pregunta 3)

Unidades de vivienda: La normativa de la Intendencia de Canelones exige áreas mínimas de locales considerablemente mayores a las usuales para las viviendas tipo realojo (por ejemplo, en unidades de 2D el estar debe ser de 16 m2 como mínimo, el dormitorio principal de 10 m2 como mínimo y el secundario de 7 m2 como mínimo). En función de esto, las unidades resultantes (especialmente si son dúplex) exceden las áreas mínimas en más del 5% de tolerancia indicados en el pliego.

Respuesta 3)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 4)

Unidades de vivienda: ¿Se prevé admitir por este motivo áreas mayores a las establecidas en el pliego?

Respuesta 4)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 5)

Unidades de vivienda: ¿Las únicas unidades de 1 nivel son las de 1D, o podrían ser todas de 1 nivel?

Respuesta 5)

Se sugiere una implantación, aunque la propuesta será de la contratista, que deberá cumplir con la normativa departamental.

Pregunta 6)

Unidades de vivienda: Confirmar si las unidades en PH serán 6 de 2D y 1 de 4D.

Respuesta 6)

Las propuestas de implantación (planta y tipologías) que se encuentran en la sección 6 son a modelo de ejemplo.

Pregunta 7)

Unidades de vivienda: ¿Las unidades en propiedad común deben tener retiro lateral para permitir acceso directo al fondo, o podrían no tenerlo?

Respuesta 7)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 8)

Conjunto: Según la normativa de Canelones, para la localidad de Toledo (suelo urbano no consolidado) rigen retiros frontales de 5 m, FOS del 40% y FOT del 120%, pero en el plano de referencia (Sección 6/Recaudos/Gráficos-Archivo “20260714 IMPLANTACIÓN V12”), se indican retiros frontales de 3,00 m, FOS del 60% y FOT del 120%.

Respuesta 8)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 9)

¿Se realizó alguna gestión ante la Intendencia para definir estos parámetros o esto lo debe tramitar el adjudicatario?

Respuesta 9)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 10)

Según la Normativa, la densidad de ocupación habitacional para la categoría de suelo correspondiente al predio es de 1,25 viviendas cada 200 m². De esta manera, las 7 unidades en PH requerirían un predio de 1120 m², pero en el plano de referencia ocupan un predio de aproximadamente 831 m². ¿Se realizó alguna gestión ante la Intendencia para definir estos parámetros o esto lo debe tramitar el adjudicatario?

Respuesta 10)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 11)

De acuerdo a lo anterior, el área de los predios individuales (Propiedad Común) debería ser de 160 m², pero en el plano de referencia hay predios mucho menores. ¿Se realizó alguna gestión ante la Intendencia para definir estos parámetros o esto lo debe tramitar el adjudicatario?

Respuesta 11)

Se publica **Enmienda 04** sobre el PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO, donde la IMC establece una normativa específica para esta zona, describiendo las afectaciones al padrón.

Pregunta 12)

Infraestructura: ¿La infraestructura (eléctrica, sanitaria, etc.) que se encuentra incluida dentro del alcance de esta licitación, es únicamente la correspondiente al terreno de las 33 viviendas (Manzana 01, Fracción 02 del Padrón 3689 según Plano Registrado incluido en la sección 6 del pliego), o es para todas las manzanas, tal como figura en Sección 6/ Recaudos/ Infraestructura/ Abastecimiento / Archivo “CA.003.SF Anteproyecto AP-Realojo_V02” y en Sección 6/...../Saneamiento / Archivo “Red_SAN-esquemática_RS SAN_CA.003.SF_Planta esquema realojo SF-LC_V02”?

Respuesta 12)

Correcto. Solo para las 33 Viviendas.

Pregunta 13)

Implantación y loteo alternativos: En la Sección 6 se adjunta una propuesta de implantación a modo de referencia, y se establece el loteo de 26 viviendas en propiedad común y 7 en propiedad horizontal. Se solicita confirmar si los oferentes tienen libertad para presentar una implantación y un proyecto de loteo propios, distintos del modelo de referencia, manteniendo la cantidad y mezcla de tipologías exigidas y la condición de 26 unidades en propiedad común y 7 en propiedad horizontal. Asimismo, se solicita aclarar si dicha condición está asociada a tipologías determinadas o si puede resolverse libremente en el loteo propuesto, respetando la normativa de la Intendencia de Canelones.

Respuesta 13)

Las propuestas de implantación (planta y tipologías) que se encuentran en la sección 6 son a modelo de ejemplo. Los oferentes pueden presentar su propia propuesta.

Pregunta 14)

Accesibilidad convertible: El pliego exige que todas las unidades sean de accesibilidad convertible sin reducir el número de ambientes. Algunas tipologías dúplex del modelo de referencia no cuentan con dormitorio en planta baja, por lo que convertirlas obligaría a ampliar la unidad o a plantear un estar divisible en dos ambientes habitables. Se consulta si debe respetarse esa tipología del llamado, o si existe libertad para modificarla de modo que todas las viviendas cuenten ya con un dormitorio en planta baja.

Respuesta 14)

Las propuestas de implantación (planta y tipologías) que se encuentran en la sección 6 son a modelo de ejemplo.

Pregunta 15)

Solicitamos una prórroga de al menos un mes de la fecha de presentación actual de la oferta. Esta solicitud la hacemos a efectos de presentar una Oferta Técnica y Económica mayormente competitiva.

Respuesta 15)

Se dará prórroga de apertura de ofertas al 29/9. Ver **Enmienda 03**.

Pregunta 16)

En relación al llamado con entrega de oferta prevista para el martes 15 de setiembre de 2026, solicitamos por este medio una prórroga de 20 días para la entrega de la oferta. Esta solicitud es necesaria para poder ejecutar correctamente las piezas de entrega en conjunto con el estudio de arquitectura y los asesores. Entendemos que esta prórroga nos permitirá elaborar y presentar una oferta competitiva y acorde a la licitación.

Respuesta 16)

Se dará prórroga de apertura de ofertas al 29/9. Ver **Enmienda 03**.

Pregunta 17)

Solicitar prórroga de una semana para la presentación de las ofertas del llamado de referencia.

Respuesta 17)

Se dará prórroga de apertura de ofertas al 29/9. Ver **Enmienda 03**.

Pregunta 18)

Muros exteriores: En relación con lo establecido en la Sección 6, numeral 2.5 – Muros Exteriores, donde se indica “Muro doble. El muro interior será portante de bloque de HCCA de 15cms, con terminación interior de junta enrasada. La cara exterior del muro interior

impermeabilizada y el muro exterior en ladrillo espejo con junta enrasada o rehundida”, se consulta: ¿Es obligatorio mantener la composición y el sistema constructivo de muro doble indicado, o se admite que el oferente proponga una solución constructiva alternativa, modificando la composición y/o los materiales del muro, siempre que la solución propuesta cumpla con las prestaciones y condiciones exigidas en el Pliego y la normativa vigente?

Respuesta 18)

Se valorará especialmente que la envolvente y los muros interiores cumplan con lo indicado en memoria.

Pregunta 19)

Implantación y propuesta de loteo: En relación con la propuesta de implantación incluida en la Sección 6, la cual se indica como “modelo ejemplo” y cuyos gráficos se presentan “a modo de referencia”, se consulta, ¿Es obligatorio mantener la propuesta de loteo indicada en los recaudos gráficos de la Sección 6, o se admite que el oferente presente una propuesta de loteo alternativa, modificando la configuración y distribución de los lotes, siempre que la misma cumpla con las condiciones de propiedad común y propiedad horizontal establecidas en el Pliego y con la normativa vigente?.

Respuesta 19)

Se admiten variantes de loteo e implantación, siempre de acuerdo con la normativa departamental adjunta a este llamado.

Pregunta 20)

Debido a nuestros tiempos en los procesos de licitación, nos vemos obligados a solicitar al menos 2 semanas de prórroga para poder realizar un mayor estudio de los costos.

Respuesta 20)

Se dará prórroga de apertura de ofertas al 29/9. Ver **Enmienda 03**.