

**LLAMADO
PÚBLICO A OFERTAS
Nº 04/2026** | **FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (FISU)**

COMUNICADO Nº07**14/09/2026****CONSULTAS****Pregunta 24)**

Entendemos que ya fue solicitada una prórroga por este llamado, pero también entendemos que no fue suficiente para la elaboración de gráficos, y consultas a asesores que demanda la licitación, ya que cada uno demora en contestar.

Respuesta 24)

Se concede prórroga al 28 de setiembre. Ver **Enmienda 06**.

Pregunta 25)

En la sección 6 se indica una tabla con las tipologías de vivienda para cada predio que no se corresponde con las tipologías de vivienda que se indican en los planos de implantación sugerida para los predios C y D, confirmar si se toma para el PUA la tabla de la sección 6 como referencia o el plano de implantación sugerida.

Predio	Dirección	Padrón	Cantidad de viviendas				TOTAL
			1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
A	Mateo Cabral y Larravide	405955	2	3	4		9
C	Azara 3980	160327	1	1	2		4
D	Azara 3950	160342		2	1	1	4
TOTAL			17				

Respuesta 25)

Favor respetar las tipologías y cantidades en los planos de implantación sugerida.

Pregunta 26)

En la sección 6 se indica: "Se valorará maximizar el acceso de las viviendas desde vía/calle interior (no pasajes colectivos cubiertos)." ¿La calle o vía interior es una calle que permita el acceso de vehículos o un acceso peatonal?

Respuesta 26)

Acceso peatonal.

Pregunta 27)

En la sección 6 se indica: "Todas las unidades contarán con espacio exterior de uso exclusivo según normativas vigentes."

"Cercos Divisorios: se realizarán cercos limitando cada uno de los predios, en todo su perímetro y con una altura de 1.00 m por encima del nivel de piso terminado interior de la vivienda. En el caso de diferencia entre los niveles de piso terminado de 2 viviendas vecinas, se considerará a los efectos de definir la altura de los cercos, el 1.00 m por encima del más alto. En el caso de existir muro de contención entre los predios, el cerco será construido sobre el

mismo, debiéndose prever la espera con hierros para la ejecución de los postes.

Características: se realizarán mediante la colocación de postes rectos de hormigón 1.20x10x12 (opcional de madera de pino tratado) de 10 a 12cm de diámetro, de una altura tal que quede a 1.20 m por encima del NPT, colocados cada 2.00 m. Se colocará malla electrosoldada galvanizada de h=1:00 m tensada con alambre galvanizado Nº14 longitudinal. En el caso de los cercos frontales, se colocarán respetando los accesos. Los postes, a excepción de los que se realizan encima de los muros de contención, se fundarán en dados de hormigón de 0.60 x 0.25 x 0.25 m descalzados de la arcilla mediante la colocación de relleno. En el caso de los ubicados sobre muros de contención serán de hormigón armado y de 12 x 12 cm.”

Se hace una indicación general de cercos que indica postes de hormigón con malla electrosoldada de una altura de 1mt, aplicable a cualquier subdivisión de predios entre las viviendas, sin distinguir límites entre el predio y el espacio público y entre áreas comunes y áreas comunes de uso exclusivo de unidades.

La normativa municipal indica que:

“Si a un patio principal tuviesen acceso o salida más de una vivienda, podrá dividirlo con un cerco de 2.00 m. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes, deberá tener un área no menor de 6 mc. y lado mínimo de 2.00 m.”

“La altura máxima general será de 2,50m y los muretes bajos o jardineras, en el caso que existiere, serán de altura máxima 0.60m Se admitirán accesos a cubierto según lo reglamentado en el artículo D.223.132.”

Indicar cuales son los requerimientos de FISU para los cercos en los siguientes casos:

- 1 – Entre el predio, ya sea espacios comunes o espacios comunes de uso exclusivo y el espacio público (límite de propiedad)
- 2 – Entre espacios comunes de uso exclusivo de las unidades
- 3 – Entre espacios comunes de uso exclusivo de las unidades y espacios comunes de uso común.

Respuesta 27)

En general, los cercos serán de 1.20 m de altura, salvo aquellos entre espacios de uso exclusivo de las unidades (ejemplo patios adosados), en esos casos la altura será de 2m.

Pregunta 28)

En la sección 6 se Indica: “En todos los casos, se deberá contemplar la construcción de un servicio higiénico completo.”

En las plantas de referencia de implantación esta dibujado un baño accesible con los elementos necesario para el uso (barras fijas, móviles, silla en ducha, etc.). Debe cotizarse un baño accesible con dichos accesorios y aparatos accesibles o un baño standard que pueda convertirse en el futuro. ¿En caso de que sea un baño standard debe de cotizarse bidet en esta instancia?

Respuesta 28)

Se deberá prever que los baños puedan convertirse en accesibles.

Pregunta 29)

Analizada la foto aérea del predio C, se evidencia una posible invasión del padrón ubicado al sur del mismo. ¿Tienen un plano de relevamiento de la medianera, que ocurre en caso de que los vecinos estén invadiendo la propiedad de los terrenos a intervenir y esto afecte la construcción del proyecto propuesto?



Respuesta 29)

Se deberán realizar actas de medianería previo al inicio de las obras.

Pregunta 30)

MUROS EXTERIORES

La sección 6 indica: “El muro exterior, independientemente de su espesor, deberá cumplir que su comportamiento sea equivalente al coeficiente de transmitancia térmica (U) mínimo admisible es de 0,85 W/m²K.

Se sugiere a título indicativo y referencial lo siguiente:

- 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.
- Independientemente de su espesor, deberá cumplir que su comportamiento sea equivalente a un doble muro exterior de mampostería de 22cm.
- Los muros medianeros deberán ser de 30 cm, excepto entre unidades de PH dentro del conjunto que deberán ser de 20 cm.”

“2.17. TERMINACIONES / REVOQUES

De muros exteriores

Se sugiere (a título indicativo y referencial) que sean de ladrillo a la vista (espejo).”

Las indicaciones de espesores y conformación para muros y sus terminaciones indicadas como “a título indicativo y referencial “como serán evaluadas en el PUA? Es obligatorio tener una terminación de ladrillo visto en todos los muros exteriores. En ese caso tiene que ser ladrillo espejo o puede ser otro tipo de revestimiento cerámico que asegure bajo mantenimiento?

Respuesta 30)

Se sugiere ese muro, pero los oferentes podrán proponer otro, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos exigidos y la normativa. Favor tener en cuenta que las técnicas constructivas serán puntuadas junto con el resto del proyecto.

Pregunta 31)

En la Sección 6 indica: “Se consideran dentro del precio ofertado las acciones necesarias para delimitar los predios. En particular sobre los linderos con construcciones: apuntalamiento de muros existentes, ejecución de muros de contención, y ejecución de muros medianeros. Es difícil de saber si existe algún muro medianero construido en los predios en cuestión y en qué condiciones.

¿Podríamos considerar todas las empresas que se deberá construir un muro medianero nuevo para delimitar todos los predios, suponiendo que no se existe ninguno construido?

Respuesta 31)

Es imposible anticipar la construcción de un muro nuevo sin antes contar con el acta de medianería a la que se hizo referencia en consultas anteriores.

Pregunta 32)

Nos encontramos desarrollando el PUA del llamado teniendo en cuenta la libertad otorgada en la respuesta 6 del comunicado 4 para desarrollar una propuesta alternativa que mejore la implantación propuesta en el llamado. Teniendo en cuenta de que se trata de tres predios independientes con condicionantes diferentes en cuanto al terreno y tipologías de vivienda solicitamos que se otorgue una nueva prórroga a los efectos de completar una propuesta acorde al espíritu de solicitar un proyecto urbano arquitectónico de valor.

Respuesta 32)

Se concede prórroga al 28 de setiembre. Ver **Enmienda 06**.

Pregunta 33)

Nos comunicamos para solicitar si fuera posible, una prórroga en la fecha de apertura, del llamado de referencia. Para analizar nuevo rubrado, volver a metrar, corregir todo lo indicado en las aclaraciones recibidas esta tarde y poder realizar otras consultas en caso de ser necesario.

Respuesta 33)

Se concede prórroga al 28 de setiembre. Ver **Enmienda 06**.