



COMUNICADO N° 01

LLAMADO 06/2024

CONAFINAFISA

LLAMADO
PÚBLICO A OFERTAS
N° 06/2024 | FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (FISU)

COMUNICADO N°01

11/04/2024

CONSULTAS

Pregunta 1)

Se nos plantea este caso de un cliente que vende una Propiedad Horizontal de 3 Unidades.

Las venden todas vacías y juntas, pero claro, por sus metrajes si se presentan por separado, hay una de ellas que no cumple con los metrajes. Pero si se presentan juntas, no se trata de un padrón único.

Entiendo por lógica que se podrían presentar la unidad 001 y la 003 que cumplen perfecto con el llamado, pero es una lástima pudiendo obtenerse todo el padrón. Y lo otro, es que el Propietario hoy quiere vender todo junto.

Respuesta 1)

En tanto fueren unidades de propiedad horizontal, de principio cada unidad debe presentarse como oferta individual y debe cumplir con los requisitos excluyentes, lo que incluye las áreas mínimas exigibles. Téngase en cuenta que, a los efectos de la contabilización de los metros cuadrados de área mínima exigible, se incluye el espesor de los muros (interiores y exteriores). Debe también considerarse que se puede seleccionar más de una vivienda en una propiedad horizontal, siempre que no supere el 20% del total de las que componen la misma. Por último, cabe que se analice lo previsto en el numeral 11 del Pliego (Alternativas, Variantes o Modificaciones), pero debe tenerse presente que allí se refleja una potestad discrecional del Contratante en su evaluación.

Pregunta 2)

Quería consultarles por 2 propiedades que me generan duda si las podría presentar o no al llamado.

- La primera es una vivienda en Euskalerría 71, de 3 dormitorios, en muy buen estado, pero los gastos comunes al ser de 3 dormitorios ascienden a \$3870. Y en cuanto al metraje mínimo para la categoría de 3 dormitorios, no llega a 65 metros cuadrados, sino que cuenta con 61 metros cuadrados 30 décimetros. ¿Se podría presentar igualmente? ¿Se tendría en cuenta? Y si llegara a un acuerdo con la dueña para presentarla en la categoría de 2 dormitorios con el plus de una tercera habitación, ¿se podría tomar en cuenta a pesar de que los gastos comunes superen los \$3000?
- La otra vivienda por la que quería consultar es un lindo apartamento de 2



CONAFINAFISA

dormitorios, con muy buena distribución, pero tiene 44 metros cuadrados (estaría por debajo del metraje mínimo). ¿Queda descalificada o se puede presentar y tener en cuenta como excepción igualmente?

Respuesta 2)

En cuanto a la primera consulta conceptual, debe tenerse en cuenta lo previsto en el numeral 3.2.1.1 (Gastos Comunes) del Pliego, donde se estipula que para las viviendas que cuenten con gastos comunes, su cuantía no podrá superar los \$3.000 (pesos uruguayos tres mil) mensuales. El monto de los gastos comunes que se considerará en la oferta económica corresponderá al monto promedio mensual de los últimos doce meses anteriores a la fecha de la presentación de la oferta.

Respecto de la segunda consulta conceptual, debe tenerse presente lo establecido en el numeral 3.2.4. (Condiciones generales de habitabilidad de las viviendas), en cuanto a que deberá cumplirse con los requisitos mínimos previstos en las tablas que obran en el Formulario Etapa 1 adjunto (Tabla de Área Mínima Habitacional Según Tipología y Tabla de Áreas Mínimas Interiores). Téngase en cuenta que, a los efectos de la contabilización de los metros cuadrados de área mínima exigible, se incluye el espesor de los muros (interiores y exteriores). El Pliego prevé que cabe que se reasigne una vivienda a otra categoría de modo excepcional y fundado, cuando ello admita particularidades que lo ameriten.