



COMUNICADO N° 02

LLAMADO 06/2024

CONAFINAFISA

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

COMUNICADO N°02

16/04/2024

CONSULTAS

Pregunta 3)

¿Ustedes tienen algún formato específico para la certificación de firma del propietario?

Respuesta 3)

No existe ningún formato específico establecido por nuestra parte.

Pregunta 4)

En este caso se trata de un Administrador (Inmobiliaria) que va a presentar ofertas por varios inmuebles. En ese caso, cada uno de los propietarios le otorga carta poder al Administrador. Esa carta poder lleva únicamente certificación de firma del propietario, ¿verdad? Y además se presenta un certificado notarial de representación del Administrador porque se trata de persona jurídica.

Respuesta 4)

En este caso se debe otorgar una carta poder por cada inmueble y si el apoderado (Administrador) es una persona jurídica, en la certificación notarial de la carta poder se podrá incluir el control notarial de dicha persona jurídica, incluyendo quien tiene facultades para representarla.

Pregunta 5)

¿Se debe presentar un certificado notarial de representación del Administrador por cada oferta, o al tratarse del mismo se puede hacer un único certificado? Los inmuebles se van a presentar cada uno por separado.

Respuesta 5)

En cuanto al certificado notarial acreditando la representación del Administrador, si no se resuelve con el criterio expresado en la respuesta dada a su anterior pregunta, se puede presentar en una oferta un certificado notarial original y en las restantes se puede presentar, o bien un certificado en cada una de las ofertas, o un testimonio por exhibición del mismo certificado en cada una de ellas.

Pregunta 6)

¿Cuál es el ÁREA MÍNIMA HABITACIONAL SEGÚN TIPOLOGÍA?

Respuesta 6)

El área mínima habitacional según tipología surge de la Ley N° 13728 - PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS – ARTICULOS 18 y 19.

La evaluación de las viviendas ofrecidas se realizará dentro de algunas de las categorías

CONAFINAFISA

referidas precedentemente, pudiéndose hacer reasignaciones de una categoría a otra al evaluar, en caso de viviendas que tengan ciertas particularidades que lo ameriten.

	MONOAMBIE NTE	1DORM.	2 DORM.	3 DORM.	+ DE 3 DORM.
ÁREA MÍNIMA INMUEBLE	25m ²	35m ²	50m ²	65m ²	+ 15m ² x dorm.

Pregunta 7)

¿Cómo se considera el área de una vivienda en la presentación de la oferta?

Respuesta 7)

Los metros cuadrados (m²) se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros (interiores y exteriores). Para muros exteriores se considera hasta su cara exterior y en caso de contar con muro medianero hasta el eje.

Para régimen de propiedad horizontal los metros cuadrados (m²) se contabilizarán sumando todos los ítems correspondientes al área del departamento de la planilla de áreas del plano de mensura y se suman las áreas de muros exteriores. No se consideran dentro del área los bienes de usos exclusivos, cuya existencia será ponderada dentro de la valoración general del bien.

Pregunta 8)

¿En qué categoría presento la oferta si la vivienda no cumple con el área mínima según tipología?

Respuesta 8)

Si voy a presentar una oferta por una vivienda de 3 dormitorios que no cumple con el área mínima de 65 m², la oferta podrá ser presentada en la categoría de vivienda de 2 dormitorios haciendo las aclaraciones pertinentes.

Por más que la vivienda cuente con 3 dormitorios si no cumple con el área mínima de dicha categoría la misma podrá ser evaluada dentro de la categoría de vivienda de 2 dormitorios.

El área mínima habitacional es un requisito excluyente.

Pregunta 9)

¿En qué categoría presento mi oferta si uno de los dormitorios no cumple con el área mínima?

Respuesta 9)

Si voy a presentar una oferta por una vivienda de 3 dormitorios y uno o varios dormitorios no cumplen con las dimensiones mínimas de áreas interior, la oferta podrá ser presentada en la categoría de 2 dormitorios o 1 dormitorio según corresponda.

Por más que la vivienda cuente con 3 dormitorios si los dormitorios no cumplen con el área mínima interior la vivienda podrá ser evaluada dentro de la categoría de vivienda de 2 dormitorios o 1 dormitorio, según corresponda.



CONAFINAFISA

Pregunta 10)

¿Qué características constructivas debe cumplir la vivienda?

Respuesta 10)

Las viviendas deberán ser de construcción sólida, realizadas con sistemas de construcción tradicional, o mixto únicamente en elementos del interior de la vivienda, la cubierta, o locales completos siempre que no superen el 20% del área habitable total de la vivienda. Sin embargo, la mayor presencia de construcción tradicional en la vivienda será ponderada de forma positiva en su evaluación.

Quedan excluidas las construcciones provisorias o sistemas mixtos elevados sobre cimientos que no cumplan con las condiciones mencionadas.

Pregunta 11)

¿Qué condiciones debe cumplir la vivienda?

Respuesta 11)

Las condiciones generales de las viviendas ofertadas deberán ser aptas para la habitabilidad inmediata de las mismas.

No se admitirán viviendas con daños aparentes estructurales, constructivos, o que el inspector considere que requiere obras o refacciones de entidad para su adecuación como vivienda habitable.

La desestimación podrá realizarse previo a la inspección, si ello se constata con la documentación y fotografías adjuntadas a la oferta.

Se admitirán aquellas viviendas que requieran refacciones mínimas de mantenimiento o uso (por ejemplo: reposición de algunos azulejos, de tomas y llaves eléctricas, refacción de pérdidas puntuales o filtraciones sanitarias, etc.). Estas refacciones deberán ser realizadas por los oferentes, de su exclusiva cuenta y cargo, incluidos los aportes de seguridad social que pudieran corresponder, de acuerdo con lo que se expresa en el pliego.

Si en la etapa de inspección física de la vivienda, surge la necesidad de realizar tales refacciones mínimas, se procederá de acuerdo con lo previsto en el punto 12 del pliego.

Pregunta 12)

¿En qué categoría presento la oferta?

Respuesta 12)

Las categorías de viviendas serán las siguientes:

- A. Viviendas de tres o más dormitorios
 - B. Viviendas de dos dormitorios
 - C. Viviendas de un dormitorio o que constituyen monoambiente.
 - D. Padrón único (propiedad común) que cuente con hasta tres unidades habitacionales
- La evaluación de las viviendas ofrecidas se realizará dentro de algunas de las categorías referidas precedentemente, pudiéndose hacer reasignaciones de una categoría a otra al evaluar, en caso de viviendas que tengan ciertas particularidades que lo ameriten.

Pregunta 13)

¿Si presento una oferta por una vivienda de más de 3 dormitorios a que categoría pertenece?

Respuesta 13)

Categoría A - Viviendas de tres o más dormitorios



CONAFINAFISA

Todas las viviendas que tengan más de 3 dormitorios serán consideradas en dicha categoría, siendo por tanto el tope de precio a considerar de U\$S 95.000.

Pregunta 14)

¿Puedo presentar una oferta de un Padrón único (propiedad común) que cuente con hasta tres unidades habitacionales, la cual no cuente con regularización de 1 o más de las unidades habitacionales?

Respuesta 14)

Al momento de presentar la oferta, todas las unidades habitacionales del padrón deben estar regularizadas ante BPS y la Cedula catastral con la caracterización urbana vigente. Si bien no se exige permiso de construcción, los ambientes interiores deben cumplir con las áreas mínimas interiores y condiciones de higiene y habitabilidad según su destino: dimensiones interiores, iluminación y ventilación.

Pregunta 15)

¿Si tengo varias viviendas para ofertar, puedo presentarlas en una única oferta?

Respuesta 15)

Las ofertas se deben presentar de forma individual, una oferta por vivienda (padrón), ya que las mismas se evalúan en forma independiente. En el caso de varias unidades en régimen de propiedad Horizontal, las mismas deberán presentarse en ofertas independientes, una oferta por unidad.

Pregunta 16)

Si la vivienda que voy a presentar no tiene gastos comunes fijos y algunos meses los mismos superan los \$3.000 ¿Cómo se toman en cuenta? ¿Puedo presentarla igual?

Respuesta 16)

La cuantía de los gastos comunes se va a valorar tomando en cuenta el promedio de los últimos 12 meses, por lo cual si ese promedio es inferior o igual a \$3.000 se puede presentar la oferta.

Pregunta 17)

¿Si la vivienda tiene deuda de contribución inmobiliaria, de tributos domiciliarios y de tarifa de saneamiento la puedo presentar?

Respuesta 17)

Si. En ese caso al momento de otorgar la escritura se descontará del precio el monto de lo adeudado.

Pregunta 18)

¿Si la vivienda está hipotecada la puedo presentar?

Respuesta 18)

No, no se aceptarán viviendas que se encuentren hipotecadas.

CONAFINAFISA

Pregunta 19)

¿Cómo se presentan los documentos al momento de ofertar?

Respuesta 19)

Los documentos que se deben presentar de acuerdo a lo establecido en el punto 8 del pliego, deben ir en un único sobre cerrado caratulado de la siguiente forma:

Llamado a Ofertas N° 06/2024 - Fideicomiso Integración Social y Urbana
(FISU)

- Padrón N°, Montevideo
- Propietario del inmueble:
- Categoría (monoambiente y 1 dormitorio, 2 dormitorios, 3 dormitorios o padrón único):

Los documentos deben ser presentados completos y ordenados cronológicamente.

El relevamiento fotográfico y los planos pueden ser presentados en un pendrive dentro del mismo sobre.

Pregunta 20)

¿Al presentar la oferta tengo que presentar toda la documentación que se requiere?

Respuesta 20)

Sí. La presentación de la documentación establecida en el punto 8 del pliego es obligatoria realizarla al momento de presentar la oferta.

En caso de omisión de alguno de los documentos requeridos que deben adjuntarse a la oferta, se podrá otorgar a los oferentes un plazo de 2 días hábiles para su presentación. - Si en tal plazo no se presenta la documentación requerida, la oferta será automáticamente desestimada.

El Fideicomiso tiene la potestad de desestimar u observar cualquiera de los documentos presentados, pudiendo solicitar aclaraciones, correcciones o la presentación del documento original si correspondiere.

Pregunta 21)

¿Quién debe firmar la oferta?

Respuesta 21)

Los Anexos A, B y C que se deben presentar dentro del sobre de la oferta deben ser firmados por todos los propietarios de la vivienda que se ofrece, o por un representante legalmente constituido.

CONAFINAFISA

Pregunta 22)

¿Para que la inmobiliaria pueda presentar una oferta es obligatoria la presentación de la carta poder?

Respuesta 22)

Si. En caso de que la oferta sea firmada por un agente inmobiliario se debe adjuntar dentro del sobre la carta poder otorgada por todos los propietarios a favor del mismo para presentar la oferta, con sus firmas debidamente certificadas.

Pregunta 23)

¿Quién debe firmar los documentos a presentar en la oferta si el propietario de la vivienda es una sociedad?

Respuesta 23)

En este caso quien firma la oferta debe ser el representante legal de la sociedad o un apoderado debidamente constituido. En ambos casos se debe presentar al momento de ofertar la documentación notarial que acredite las facultades de quien firma, esto es, certificado notarial o testimonio de poder vigente.

Pregunta 24)

¿En qué consiste el croquis que se debe presentar si no se cuenta con el plano de construcciones actualizado?

Respuesta 24)

El croquis es un dibujo o esquema en el que se debe plasmar la distribución de los ambientes de la vivienda, estableciendo las medidas de cada uno de ellos.

Pregunta 25)

¿En qué lugar se presentan las ofertas?

Respuesta 25)

Se deberá presentar la oferta con los documentos requeridos en Mesa de Entrada de CND, Rincón N°518 de la Ciudad de Montevideo, de lunes a viernes en el horario de 9 a 17 horas.

Pregunta 26)

¿Cuándo vence el plazo para la presentación de las ofertas?

Respuesta 26)

El último día para presentar las ofertas es el 29 de abril de 2024 a las 15 horas.

Pregunta 27)

¿Quién presenta la oferta debe estar inscripto en el RUPE?

Respuesta 27)

No es necesaria la inscripción en el RUPE dado que no es una compra estatal.

Pregunta 28)

¿Cómo se va a comunicar el Fideicomiso con el oferente durante todo el proceso de selección?

Respuesta 28)

Todas las comunicaciones y notificaciones entre el Fideicomiso y el oferente serán realizadas a través del correo electrónico proporcionado por el oferente en el ANEXO A de su oferta.

CONAFINAFISA

Pregunta 29)

¿Cuántos puntos tiene que alcanzar la oferta para poder continuar en el proceso de selección?

Respuesta 29)

En una base de 100 puntos totales, para poder seguir en el proceso de selección, la oferta debe alcanzar un mínimo de 60 puntos y adicionalmente, debe cumplir con un mínimo del 50% de los puntos establecidos para la valoración del entorno y para la valoración de la vivienda, esto es un mínimo de 7,5 puntos para la valoración del entorno y un mínimo de 20 puntos para la valoración de la vivienda.

Pregunta 30)

¿Cómo se procede en caso de que al momento de realizar la inspección de la vivienda se constate que la misma necesita refacciones mínimas para su habitabilidad?

Respuesta 30)

En tal caso se dejará constancia en el acta de inspección, por parte del cuerpo inspectivo, de las refacciones necesarias y del tiempo estimado que insumiría su realización.

La vivienda seguirá en el proceso de selección y su valoración se realizará en el estado en que se encuentre al momento de la inspección.

Para el caso de que la vivienda sea seleccionada para su adquisición, se le comunicará al oferente la necesidad de realizar las refacciones referidas a su exclusivo costo. Si el oferente acepta realizarlas, se podrá firmar el boleto de reserva condicionado a su realización a satisfacción del Fideicomiso, en el plazo que se otorgará para ello.

Pregunta 31)

¿Qué plazo tengo para presentar la documentación requerida si la vivienda es seleccionada para su adquisición?

Respuesta 31)

Una vez seleccionada la vivienda para su adquisición, el oferente contará con un plazo de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación para presentar toda la documentación original establecida en el punto 13.2 del pliego, para proceder a la firma del boleto de reserva.

Pregunta 32)

¿Cómo se paga el precio y la eventual comisión de inmobiliaria?

Respuesta 32)

Ambos se abonarán en dólares estadounidenses, al contado, conjuntamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa y entrega del bien.

Pregunta 33)

¿Qué condiciones debe cumplir la Inmobiliaria para poder cobrar la comisión al momento del otorgamiento de la compraventa?

Respuesta 33)

La Inmobiliaria debe estar debidamente constituida y contar con los certificados del Banco de Previsión Social y de la Dirección General Impositiva vigentes, los que deberá presentar cuando se le requieran. No se requiere estar inscripto en el RUPE, porque no es una compra estatal.