

Montevideo, 12 de octubre de 2016.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CHUY, DEPARTAMENTO DE ROCHA, CON DESTINO A OFICINAS CEPRODE.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

El inmueble debe ubicarse en el Centro de Chuy, en el área delimitada por las calles Av. Brasil, Av. Gral. Artigas, laguna de Castillo y Río Cebollatí.

2. TIPOLOGÍA

Se pretende instalar en el inmueble oficinas administrativas y de atención a familias por lo que tipológicamente se prefiere plantas libres y flexibles aunque esta condición no será excluyente.

El edificio deberá disponer de una superficie mínima de 90 m². En caso de tratarse de un inmueble con habitaciones, deberá contar con por lo menos 4 habitaciones de 9 m² cada una como mínimo, y otra de mayor área (18 m² como mínimo) para realizar actividades con niños, niñas y adolescentes.

Se valorará positivamente que los locales superen el área mínima establecida.

Deberá contar con por lo menos 2 locales con destino a servicio higiénico, y por lo menos uno de ellos deberá ser completo (inodoro, pileta y ducha), el segundo podrá ser toilette (inodoro y pileta).

Además deberá contar con un local tipo kitchenette, destinado a calentar alimentos, separado de los lugares de trabajo.

Se valorará que le inmueble cuente con patio o jardín.

Todos los lugares de trabajo deberán iluminar y ventilar en forma natural, adecuada y reglamentaria desde la vía pública o a un espacio abierto o patio reglamentario. De no ser así, deberán admitir la instalación de iluminación y ventilación mecánicas reglamentarias.

Los locales de servicio podrán ventilar en forma mecánica cumpliendo con la normativa municipal vigente.

3. ESTADO DE CONSERVACIÓN e INFRAESTRUCTURA

El inmueble deberá entregarse en perfecto estado de conservación y uso, sin filtraciones de humedades, ni deterioros de revoque, pintura y pavimentos.

Las aberturas y equipamiento deberán funcionar correctamente, asegurando movimiento, maniobra y estanqueidad.

Los cerramientos exteriores (muros y cubiertas) deberán asegurar un correcto aislamiento térmico y acústico.



Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay
Departamento de Arquitectura

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

Todas las instalaciones (eléctricas y sanitarias) se deberán encontrar en perfecto estado de funcionamiento y cumplir con las normativas y reglamentos correspondientes (IMR, UTE, etc).

Serán de parte del propietario todos los trabajos de mantenimiento y reparación de la infraestructura del inmueble, como instalación sanitaria, eléctrica, impermeabilización, revoques, revestimientos, etc. siempre que el deterioro no sea provocado por el mal uso.

DOCUMENTACIÓN

Además de lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares en la oferta se deberá presentar:

- planos a escala del inmueble (de todos los niveles involucrados): plantas y alzados de albañilería, plantas de instalaciones.
- para la instalación eléctrica, certificado firmado por técnico autorizado junto con una memoria descriptiva que avale el cumplimiento del reglamento vigente de UTE.
- Detallar cualquier otro gasto asociado al arrendamiento que no forme parte de costo del mismo.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las ofertas se evaluarán de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 48 C del TOCAF, en base al siguiente criterio de valoración según el factor de predominio establecido en la ecuación resultante:

CONDICIONES DE HABITABILIDAD (A)	VALORACIÓN ECONÓMICA (B)	Ecuación resultante	
60	40	$P=(60xA+40xB)/100$	Es más importante A que B

Se considerará más ventajosa la oferta cuya propuesta sea considerada apta y alcance el máximo puntaje P.

9.1.1 Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos)

La CAA realizará el estudio de la estructura económica de la oferta.

9.1.2 Determinación del puntaje A (máximo 100 puntos)

En la determinación del puntaje A, interviene los siguientes parámetros con la correspondiente puntuación.

1. **Ubicación: hasta un máximo de 30 puntos.**
Se valorará la cercanía al centro de la ciudad.
2. **Tipología: hasta un máximo de 30 puntos.**
Se valorará la adaptabilidad y flexibilidad de la planta del edificio. En el caso de unidades independientes dentro de un mismo edificio, se valorará la posibilidad de vincular internamente unidades entre sí.

También se valorará la buena calidad de los locales y muy especialmente que la iluminación y ventilación naturales excedan los mínimos reglamentarios.



Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay
Departamento de Arquitectura

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

3. Estado de conservación e infraestructura: hasta un máximo de 40 puntos.

Se valorará aquellos inmuebles que además de estar en perfecto estado de conservación y uso, demanden menor inversión y tiempo de puesta en funcionamiento para el destino requerido (oficinas).

Victoria Mantero
arquitecta