

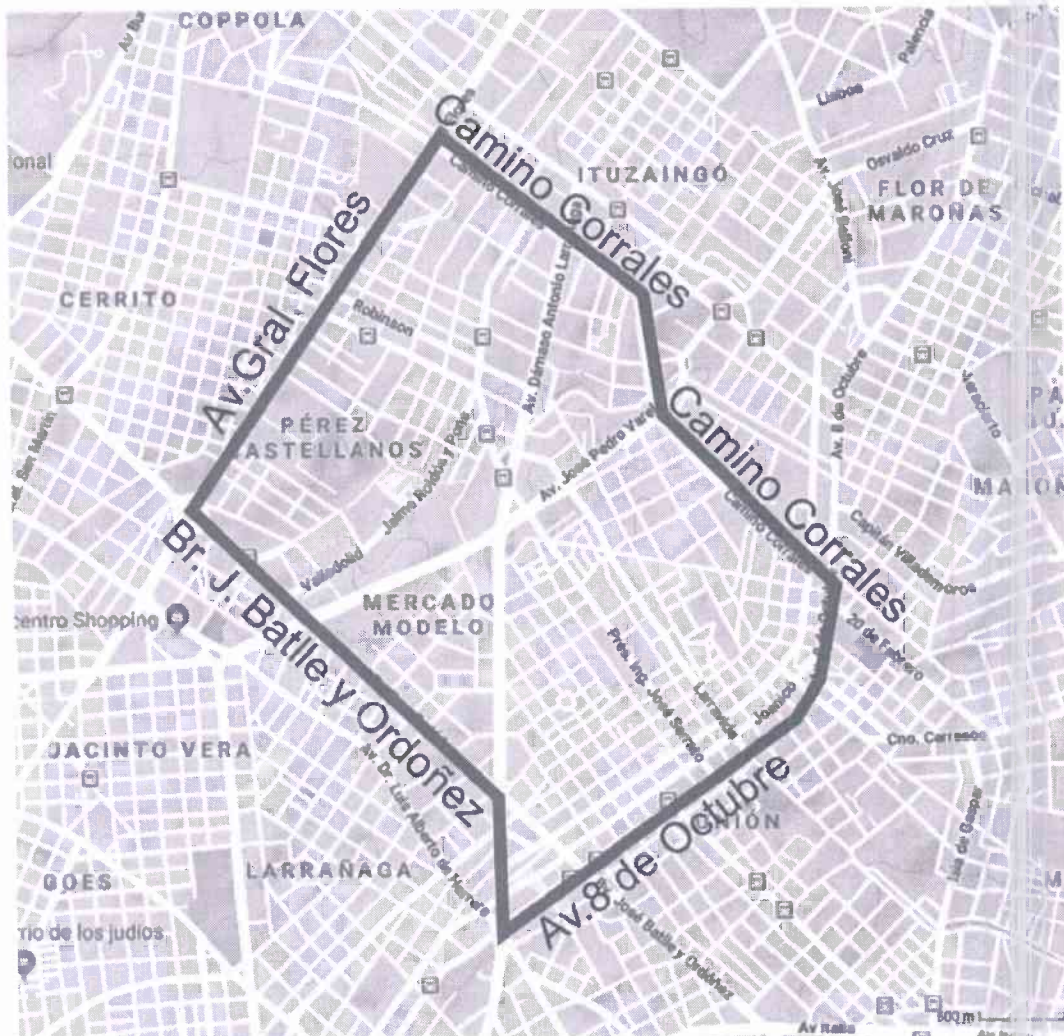
Montevideo, 25 de abril de 2018.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MONTEVIDEO CON DESTINO AL CENTRO DE REFERENCIA LOCAL D.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

El inmueble deberá ubicarse en el municipio D en la ciudad de Montevideo, de preferencia en la zona indicada en gráfico adjunto.



2. TIPOLOGÍA

Por tratarse de un Centro de Referencia, tipológicamente el inmueble deberá contar como mínimo con los siguientes locales:

- Sala de espera (una habitación).
- Salas para entrevistas (entre tres y cuatro habitaciones).
- Oficina (una habitación).
- Depósito/ Archivo (una habitación).
- Dos Baños (uno para personal y uno para público).
- Cocina con espacio para comedor.

Todos los locales habitables y la cocina deberán iluminar y ventilar en forma natural, adecuada y reglamentaria desde la vía pública o a un espacio abierto o patio reglamentario.

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

El inmueble puede desarrollarse en dos niveles; en ese caso la escalera de acceso a la planta alta debe ser reglamentaria.

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 de acuerdo a los nuevos parámetros establecidos en la normativa municipal vigente.

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

4. DOCUMENTACIÓN

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

- Planos del inmueble (de todos los niveles involucrados): plantas y alzados de albañilería, plantas de instalaciones (no excluyente).-
- Fotografías de fachada e interiores (no excluyente).-

Previo a la adjudicación se solicitará al pre-adjudicatario la siguiente documentación:

- **Planos del inmueble** de todos los niveles: plantas y alzados.

- **DJCU** (Declaración Jurada de Caracterización Urbana) vigente y fotocopia del **plano de mensura** (documentos requeridos para la Solicitud de Tasación para Oficinas Públicas ante Catastro).-
- Croquis de las construcciones en régimen común o en caso de PH cuando ocupan parcialmente más de una unidad o si hay reformas.-
- Para la instalación eléctrica: certificado firmado por técnico autorizado junto con una memoria descriptiva que avale el cumplimiento del reglamento vigente de UTE. (Reglamento de Baja Tensión de UTE, Capítulo XXIV, Anexo 2- Certificado de Ensayos y Medidas en Baja Tensión).-
- Para la instalación sanitaria: certificado firmado por técnico registrado ante la Intendencia de Montevideo que avale el buen funcionamiento de las instalaciones.
- Fotografías de fachadas e interiores.-

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

CONDICIONE DE HABITABILIDAD (A)	VALORACIÓN ECONÓMICA (B)	Ecuación resultante	
60	40	$P=(60 \times A + 40 \times B) / 100$	Es más importante A que B

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

Determinación del puntaje A (máximo 100 puntos) 60%

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

- 1. Ubicación: hasta un máximo de 20 puntos.**
Se valorará que el inmueble sea de fácil acceso en cuanto al transporte colectivo público.-
- 2. Tipología: hasta un máximo de 50 puntos.**
Se valorará que el inmueble no solo cuente con los locales mínimos sino también con los locales adicionales (baño extra, otro local habitable, etc.).
También se valorará la buena calidad de los locales y muy especialmente que la iluminación y ventilación naturales excedan los mínimos reglamentarios.
- 3. Estado de conservación e infraestructura: hasta un máximo de 30 puntos.**
Se valorará aquellos inmuebles que además de estar en perfecto estado de conservación y uso requieran el mínimo de intervención para la instalación de las oficinas.

Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos) 40%

La ponderación se realizará en función de las diferentes ofertas.

Arq. César Padilla
UNIDAD DE PROYECTOS Y OBRAS | Región 3