

Montevideo, 18 de octubre de 2022.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE PAYSANDÚ CON DESTINO A LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

Zona A: Charrúa, Baltasar Brum , Sarandí, y Av. Bulevar Artigas.

La zona delimitada es de carácter excluyente.

En atención a los fines institucionales y el destino reservado al inmueble a arrendar será motivo de desestimación de la oferta la existencia en la propia cuadra y en la cuadra de enfrente al inmueble ofertado, de locales comerciales que puedan atentar contra la moralidad y las buenas costumbres.

2. TIPOLOGÍA

Las especificaciones descritas a continuación serán de carácter excluyente. La ausencia de alguno de estos locales desestimará la oferta.

Tipológicamente el inmueble deberá contar como **mínimo** con los siguientes locales:

- 7 oficinas amplias (aprox. 25 m2)
- 1 Sala de reuniones grande (aprox. 35 m2)
- 2 baños sociales (toilet)
- 1 Despensa (aprox. 12 m2)
- 1 sala de espera grande (aprox. 20 m2)
- 1 cocina - comedor

3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Los técnicos del Departamento de Arquitectura informarán respecto a los criterios especificados en la normativa municipal vigente en cuanto a los mínimos establecidos de iluminación, ventilación y áreas. Si la normativa del Departamento en cuestión carece de dicha información se tomará como base la Normativa Departamental de Montevideo.

Dichas condiciones no serán excluyentes pero serán consideradas al momento de la evaluación.

Todos los locales habitables deberán cumplir con la normativa municipal vigente para el destino que se proyecta, en tal sentido, los mismos deberán estar iluminados y ventilados en forma natural o artificial, de forma adecuada y reglamentaria.

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

4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

5. INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES

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

La instalación eléctrica deberá ajustarse en un todo a lo establecido en la Norma de Instalaciones de Enlace y al Reglamento de Baja Tensión de UTE. La misma será embutida o aparentes y con las protecciones en perfecto estado (sistema de puesta a tierra, disyuntores diferenciales, interruptores termomagnéticos, etc). Para la firma del contrato de arrendamiento, deberá estar en servicio con una potencia de 11.5 kW en caso de ser monofásica o 12 kW en caso de ser trifásica y presentar el Documento de Asunción de Responsabilidad ante UTE con aval de Firma Técnica y Técnico actuante con validez y vigencia no mayor a 10 años de expedido.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Los inmuebles ofertados serán inspeccionados por el Departamento de Arquitectura para constatar el estado del mismo y se elevará un informe con las observaciones necesarias conforme a estas especificaciones. Quedando a criterio de CADEA o la institución la efectividad del arrendamiento.

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

PUNTAJE TÉCNICO (A)	VALORACIÓN ECONÓMICA (B)	Ecuación resultante
50	50	$P=(50xA+50xB)/100$

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

Determinación del puntaje A (máximo 100 puntos)

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

1. Estado de las construcciones, infraestructura e instalaciones: (100 puntos)

Se evaluará según lo establecido en el Punto 4 y 5 de las presentes condiciones.

CUBIERTAS:	No presenta patologías estructurales ni filtraciones aparentes. 20p	Presenta patologías de poca entidad. 10p	Presenta patologías de gravedad que compromete la estabilidad estructural y/o la aislación húmedica. 0p
MUROS:	No evidencia patologías en su estructura, aparentemente no presenta humedades de cimiento. 20p	Presenta patologías de poca entidad, humedades reparables. 10p	Presenta patologías de entidad, humedades de compleja reparación. 0p
ABERTURAS	Las aberturas funcionan correctamente, sistema de maniobra y cierre en excelente estado. 15p	Las aberturas funcionan correctamente, con detalles reparables en el sistema de maniobra y cierre. 7.5p	Las aberturas no funcionan correctamente con defectos de entidad en maniobra, cierre y estructura. Requiere recambio. 0p
TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO	Pavimentos, revestimientos, revoques y pintura en perfectos estado. Posee equipamiento en cocina y baños y resto de habitaciones en perfecto estado de funcionamiento. 15p	Pavimentos, revestimientos, revoques y pintura cuentan con defectos reparables de poca entidad. Posee parcialmente equipamiento en cocina y baños resto de habitaciones con defectos de funcionamiento reparables. 7.5p	Pavimentos, revestimientos, revoques y pintura en mal estado. No posee equipamiento en cocina, baños y resto de habitaciones. 0p
INSTALACIÓN SANITARIA	Las cañerías se encuentran totalmente embutidas. 15p	Las cañerías se encuentran parcialmente embutidas. 7.5p	Las cañerías se encuentran totalmente aparentes. 0p
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Cuenta con instalación centralizada y las canalizaciones totalmente embutidas. 15p	Cuenta con instalación centralizada o distribuida y las canalizaciones 80% embutidas. 7.5p	Cuenta con instalación distribuida y las canalizaciones aparentes. 0p

Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos)

La ponderación se realizará en función de las diferentes ofertas.

Se otorgará el máximo de puntos (100) a la oferta más baja y las demás serán puntuadas por criterio de proporcionalidad inversa, en función al siguiente cálculo:

- Puntaje de Evaluación Económica= $100 \times (PPME/PPE)$
- PPME = Precio de la Propuesta más Económica
- PPE = Precio de la Propuesta Evaluada

Juan Pablo Lescano
arquitecto