

Montevideo, 18 de Octubre de 2018.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MONTEVIDEO CON DESTINO A LA UNIDAD DE SUMINISTROS Y EL DEPTO. DE PROVEEDURIA.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

El inmueble deberá ubicarse en la ciudad de Montevideo, preferentemente en los barrios Centro, Barrio Sur, Cordón, Palermo, Parque Rodó, Arroyo Seco, Aguada y/o Tres Cruces.

2. TIPOLOGÍA

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

UNIDAD DE SUMINISTRO

- Área mínima necesaria: 1000 m². Local exento de columnas, despejado que permita el libre tránsito y posibilite la confección, en base a las necesidades del servicio, de divisiones internas y/o entrepisos.
- Abertura con acceso de camión.
- Piso liso que permita fácil y seguro deslizamiento de transpaleta con pallets cargados (puede llegar a cargar hasta 2.500 kgs).
- Oficinas – 3 (dirección/administración/muestras)
- Dos vestuarios con duchas y baños independientes (masculino: 3 duchas mínimo/ femenino: 1 ducha mínimo).
- Comedor/cocina
- Todas las aberturas deben ser seguras, poseer rejas que brinden protección de los bienes depositados.

PROVEEDURIA

- Una oficina para 8 funcionarios ó dos oficinas para 4 func. cada una.
- Servicios Higiénicos
- Depósito

Los servicios higiénicos y sala de reuniones pueden ser compartidos por los diferentes servicios.

Los locales de servicio (baños) 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 revocue, 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 (IMM, 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.

Se valorará que el inmueble cuente con Habilitación de Bomberos, Sistema de alarma y Sensores de detección de humos.

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: se debe presentar un Certificado de Ensayo y Medidas en Baja Tensión en las condiciones que establece el reglamento de baja tensión de UTE (XXIV – Anexos y Certificados, pág. 17 y 18) con una memoria descriptiva por un técnico electricista autorizado por UTE que constate que la instalación cumple con las normas y reglamentos vigentes del organismo antes mencionado. Recibo al día (copia) y alta del servicio.
- Para la instalación sanitaria: certificado firmado por técnico registrado ante la Intendencia de Montevideo que avale el buen funcionamiento de las instalaciones. Recibo al día y alta del servicio.
- Fotografías de fachadas e interiores.-
- Para la opción a compra se deberá presentar permiso de construcción habilitado.

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:

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.

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 muy especialmente la accesibilidad vial ya que el transporte de mercadería se realiza con vehículos de gran porte.

2. Tipología: hasta un máximo de 50 puntos.

Se valorará que el inmueble no solo cuente con los locales mínimos, además se tendrá en cuenta la adaptabilidad y flexibilidad de la planta del edificio. También se valorará la buena calidad de los locales y 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 menor intervención para instalar el servicio.

También se valorará que el suministro eléctrico sea trifásico.

Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos) 40%

La ponderación se realizará en función de las diferentes ofertas.

Juan Pablo Lescano
arquitecto