

Montevideo, 08 de marzo de 2019.

---

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MELO, DEPARTAMENTO DE CERRO LARGO CON DESTINO AL HOGAR IBIRAPITÁ.**

---

**CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA**

**1. UBICACIÓN**

El inmueble deberá ubicarse en la ciudad de Melo, de preferencia en el la zona céntrica, no siendo éste un requisito excluyente.

**2. TIPOLOGÍA**

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

- Cuatro (4) dormitorios como mínimo.
- Sala de estar de amplias dimensiones.
- Comedor amplio.
- Habitación para uso recreativo.
- Dos (2) locales para ser utilizados como oficinas.
- Tres (3) baños completos (con agua fría y caliente) o dos baños completos y un toilette.
- Cocina amplia.
- Local con destino a despensa.
- Jardín y/o patio.

**IMPORTANTE:** La ausencia o la falta de algunos de estos locales NO es excluyente para la presentación de la oferta, aunque se ponderará con mayor puntaje las ofertas que incorporen las características tipológicas descritas anteriormente.

Todos los locales habitables (dormitorios, estar, comedor, oficinas, etc.), cocina y despensa 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.

Eventualmente el inmueble podrá desarrollarse en dos niveles, aunque se prefiere que sea de una sola planta. De contar con dos niveles, la escalera de acceso a la planta alta debe ser reglamentaria.

**3. ESTADO DE CONSERVACIÓN e INFRAESTRUCTURA**

El inmueble deberá entregarse preferentemente 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, por lo que no serán admisibles cubiertas de chapa sin cielorraso ni aislación térmica.

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

En cuanto a la instalación eléctrica, el inmueble deberá ser entregado al menos con un contrato y potencia instalada que sea la máxima reglamentaria en caso de ser monofásica y la mínima reglamentaria para trifásica (en monofásica 7,4kW y en trifásica 12kW).

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:

##### A) Documentos requeridos para la Solicitud de Tasación para Oficinas Públicas ante Catastro

- **Planos del inmueble** de todos los niveles: plantas y alzados.-
- **DJCU** (Declaración Jurada de Caracterización Urbana) vigente
- Croquis de las construcciones en régimen común o en caso de PH cuando ocupan parcialmente más de una unidad o si hay reformas.
- Fotografías de fachadas e interiores.
- Fotocopia del plano de mensura.

##### B) Además se exigirá:

- Para la instalación eléctrica: se deberá 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 y alta del servicio.
- Para la instalación sanitaria: certificado firmado por técnico registrado ante la Intendencia de Cerro Largo que avale el buen funcionamiento de las instalaciones. Recibo al día y alta del servicio.

## 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 que el inmueble sea de fácil acceso en cuanto a centros de estudio, deportes, recreación y servicios. Será valorada especialmente la ubicación en la zona la céntrica de la ciudad.

#### 2. Tipología: hasta un máximo de 50 puntos.

Se valorará que el inmueble no solo cuente con los locales mínimos detallados en el punto 2. TIPOLOGÍA, sino que también cuente con otros locales habitables (como dormitorios, aulas, salas para visitas, etc.)

También se valorará la buena calidad de los locales (dimensiones, materiales de terminación, carpintería y equipamiento, etc) y muy especialmente que la iluminación y ventilación naturales excedan los mínimos reglamentarios.

Si bien la ausencia o falta de algunos de los locales solicitados NO es excluyente para la presentación de la oferta, se ponderará con mayor puntaje las ofertas que cumplan con el pliego. La administración podrá optar por un inmueble que no cumpla estrictamente con los requerimientos establecidos, considerando otros factores de mayor relevancia.

#### 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 del proyecto socio-educativo.

Se valorará muy especialmente que el inmueble cuente con una potencia instalada superior a la exigida en el punto 3. **ESTADO DE CONSERVACIÓN e INFRAESTRUCTURA**

### Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos) 40%

La ponderación se realizará en función de las diferentes ofertas, y en forma proporcional.