

LICITACIÓN ABREVIADA Nº 103/2025

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE Montevideo

APERTURA: 2 de Febrero de 2026- A LA HORA 15 en la Dirección Departamental de Montevideo, sita en Martín García, 1222 apto 102.

LAS OFERTAS SERÁN RECIBIDAS ÚNICAMENTE EN DICHA OFICINA, HASTA LA FECHA Y HORA FIJADA PARA LA APERTURA.

EL INSTITUTO DEL NIÑO Y ADOLESCENTE DEL URUGUAY LLAMA A INTERESADOS EN DAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MONTEVIDEO, CON DESTINO A UN CENTRO DE ATENCIÓN DE NIÑOS, NIÑAS Y/O ADOLESCENTES, DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES CONDICIONES PARTICULARES.

NORMAS Y DISPOSICIONES QUE REGIRÁN EL PROCEDIMIENTO CONJUNTAMENTE CON ESTE PLIEGO, CONSIDERÁNDOSE PARTE DEL MISMO:

- 1) Pliego único de bases y condiciones generales para los contratos de suministros y servicios no personales, Decreto Nº 131/14 de 19/05/2014, en lo pertinente.
- 2) Las disposiciones contenidas en el T.O.C.A.F., aprobado por Decreto Nº 150/012 de 11 de mayo de 2012.
- 3) Decreto Nº 202/2024 de fecha 10 de julio de 2024 (Registro Único de Proveedores del Estado).
- 4) Reglamento de Procedimiento Administrativo de INAU, aprobado por

Resolución de Directorio de INAU N° 46/18 de fecha 3 de enero de 2018, modificativas y concordantes. (Ver, en página institucional, Documentos institucionales).

5) Ley N° 18331 de fecha 11 de agosto de 2008 (Ley de Protección de Datos Personales), Ley N° 18381 de fecha 17 de octubre de 2008 (Ley sobre el Derecho de Acceso a la Información Pública), Decreto Reglamentario N° 232/010 de fecha 2 de agosto de 2010, Ley N° 19178 de fecha 8 de enero de 2014 (Modificaciones a la Ley Sobre el Derecho de Acceso a la Información).

6) Decreto-Ley 14.219 modificativas y concordantes. Normativa referente a la Ley 19.210.

7) Las leyes, decretos y resoluciones vigentes en la materia, a la fecha de apertura de la presente licitación.

8) Las enmiendas o aclaraciones efectuadas por la Administración durante el plazo del llamado.

CONDICIONES PARTICULARES

1. Objeto

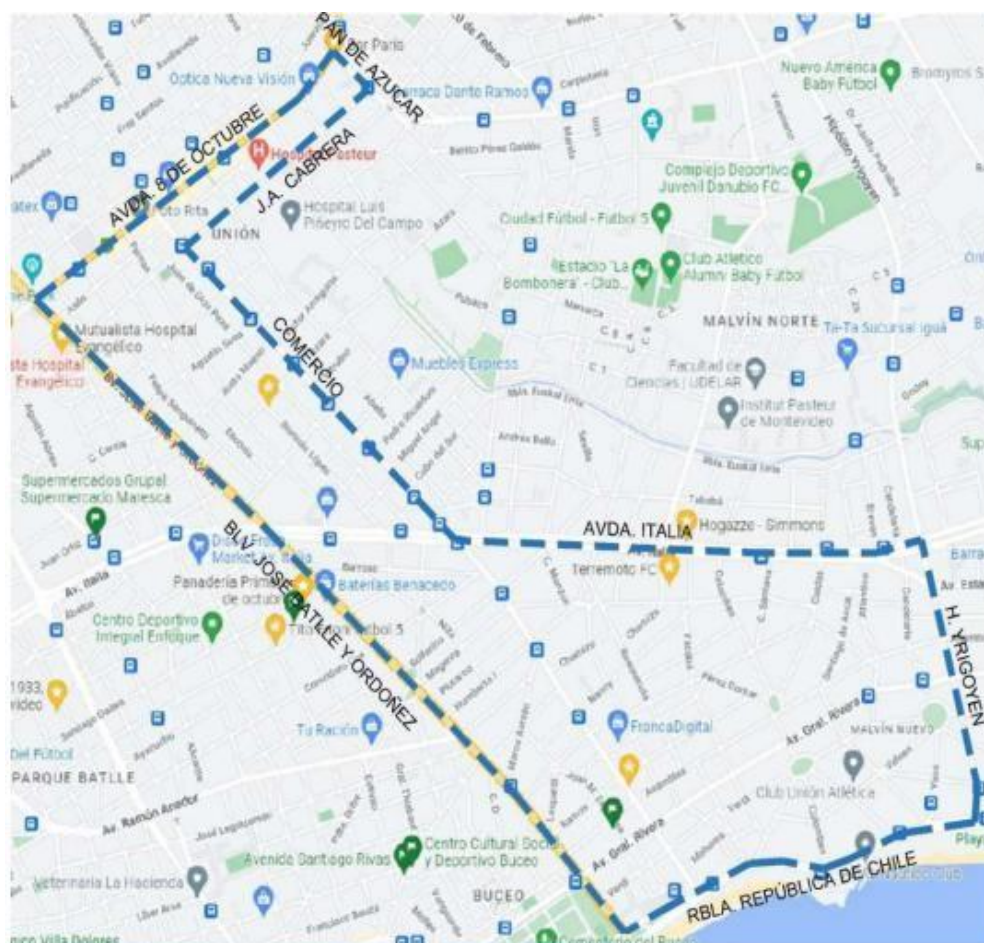
El presente llamado tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Montevideo, con destino a un centro de atención Niños, Niñas y/o Adolescentes, de acuerdo a las condiciones y especificaciones que se establecen en el presente Pliego.

2. Especificaciones técnicas

2.1 Ubicación

El inmueble deberá ubicarse en alguna de las siguientes zonas de la ciudad de Montevideo:

Se establecerá esta zona de preferencia delimitada por las siguientes calles y avenidas: Blvr. José Batlle y Ordoñez, Avda. 8 de Octubre, Pan de Azúcar, José Antonio Cabrera, Comercio, Avda. Italia, Hipólito Yrigoyen, Rbla. República de Chile hasta Blvr. José Batlle y Ordoñez.



En atención a los fines institucionales y el destino reservado al inmueble a arrendar, se evaluará el entorno del mismo. Será motivo de desestimación de la oferta la existencia en la propia cuadra y/o en la cuadra de enfrente al inmueble ofertado, de locales comerciales que puedan atentar contra la moralidad y las buenas costumbres y/o perturbar la tranquilidad y el descanso en horas nocturnas.

Una vez establecido que no se vulnera el inciso precedente, se estará al rango de puntaje para cada Zona admitida.

2.2 Tipología

Se establecen los espacios mínimos con los que deben contar el inmueble, la ausencia de alguno de estos locales desestimará la oferta.

Se ponderará más favorable el inmueble que ofrezca más locales que los establecidos a continuación.

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

- Recibidor o estar
- 4 habitaciones
 - 2 baños
- 1 cocina

En el caso de que el inmueble cuente con cocina integrada al comedor la oferta será válida, pero las dimensiones del local deberán permitir (de ser necesario) la división del mismo de manera de conformar dos locales que funcionen independientemente (cocina y comedor).

Asimismo se considerará válida la oferta si el inmueble cuenta con estar-comedor, siempre que este local admita una división que permita (de ser necesario) conformar dos locales que funcionen en forma independiente (estar y comedor).

En todos los casos antes mencionados, de ser necesarias modificaciones para adecuarse a la tipología requerida, éstas serán por cuenta del oferente en acuerdo con INAU.

Los locales resultantes deberán tener área y condiciones de habitabilidad adecuadas para el destino previsto.

A todos los servicios (baños y cocina) se deberá acceder desde el interior del inmueble, es decir, que no podrá existir servicios que requieran salir al exterior para su acceso.

Si el inmueble se desarrolla en dos niveles la escalera de acceso a la planta alta debe ser reglamentaria.

Opcionalmente, el inmueble podrá contar con uno o dos baños completos más, un local que pueda ser utilizado como aula, un depósito y/o sala pequeña.

Esto último será complementario a lo mínimo necesario establecido anteriormente y no es de carácter excluyente.

2.3 Condiciones de habitabilidad y normativa departamental

Los inmuebles deberán cumplir con los criterios especificados en la Normativa Municipal vigente en cuanto a los mínimos establecidos de iluminación, ventilación y áreas.

Se admitirá que las habitaciones destinadas a oficina ventilen mecánicamente e iluminen de manera artificial acorde a lo exigido por la normativa. Sin embargo se valorará que estas habitaciones cuenten con iluminación y ventilación natural.

Los locales de servicio (baños) podrán ventilar en forma mecánica.

Se admitirá iluminación artificial y ventilación mecánica siempre que éstas cumplan con la Normativa Municipal vigente, y se encuentren en buen estado de funcionamiento.

2.4 Estado de conservación

El inmueble a arrendar deberá presentarse en buen 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 parámetros establecidos en la normativa municipal vigente.

Dichas condiciones no serán excluyentes pero serán tenidas en cuenta al momento de la evaluación.

2.5 Infraestructura e instalaciones

Todas las instalaciones (eléctricas y sanitarias) se deberán encontrar en buen estado de funcionamiento y cumplir con las normativas y reglamentos correspondientes (IMM, 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 – al menos – mayormente embutida (pero será admisible la instalación aparente en locales destinados a depósitos y/u oficinas) y con las protecciones en perfecto estado (sistema de puesta a tierra, disyuntores diferenciales, interruptores termomagnéticos, etc). En el momento de la recepción del inmueble deberá estar en servicio con una potencia de 11.5kW en caso de ser monofásica o 12kW en caso de ser trifásica. El adjudicatario deberá 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.

3. Plazo

El plazo del arrendamiento será de **2 (dos) AÑO** contado a partir de la firma del contrato, con una prórroga automática por un (1) año más.

4. Comunicaciones y notificaciones

INAU realizará todas las comunicaciones y notificaciones relacionadas al vínculo entre el oferente y el Organismo a través del correo electrónico registrado en el Registro Único de Proveedores del Estado (RUPE), siendo exclusiva carga del proveedor incluir tal correo electrónico en dicho Registro, así como mantenerlo actualizado.

La comunicación y/o notificación se entenderá realizada cuando el acto a

notificar o comunicar se encuentre disponible en dicho correo electrónico.

5. Exención de responsabilidades

El INAU se reserva el derecho de desistir del llamado en cualquier etapa de su realización hasta el momento de la notificación de la Resolución de adjudicación, desestimar las ofertas que no se ajusten a las condiciones del presente llamado; reservándose también el derecho a rechazarlas si no las considera convenientes sin generar derecho alguno de los participantes a reclamar por concepto de gastos, honorarios o indemnizaciones por daños y perjuicios.

En caso de desistir del llamado, se procederá a publicar lo resuelto en el sitio web de Compras Estatales.

6. Aclaraciones al Pliego

Los eventuales oferentes podrán solicitar por escrito a la Dirección Departamental de Montevideo a través del correo electrónico areacomprasmontevideo@inau.gub.uy, aclaraciones al Pliego Particular. En el portal web de Compras Estatales se publicará la fecha hasta la cual se podrán solicitar las mismas.

Las respuestas serán publicadas en dicho sitio web en un plazo no inferior a dos días hábiles anteriores a la fecha de la apertura de ofertas.

7. Solicitud de Prórroga de apertura

Los eventuales oferentes podrán solicitar por escrito a la Dirección Departamental de Montevideo a través del correo electrónico areacomprasmontevideo@inau.gub.uy la prórroga de la apertura de las ofertas. En el portal web de Compras Estatales se publicará la fecha hasta la cual se podrá solicitar la prórroga.

La Administración comunicará la/s prórroga/s solicitada/s, la/s denegatoria/s, y/o la/s prórroga/s dispuesta/s por su sola voluntad, a través del sitio web de Compras Estatales, en la pestaña “Aclaraciones del llamado”.

8. Costo del Pliego

El presente Pliego puede obtenerse en el sitio web de Compras Estatales (<https://www.gub.uy/agencia-reguladora-compras-estatales/>) y el mismo no tiene costo.

9. Aceptación de los términos y condiciones del pliego

Por el sólo hecho de presentarse al llamado, se entenderá que el oferente conoce y acepta sin reservas los términos y condiciones establecidos en el presente Pliego, y que no se encuentra comprendido en ninguna disposición que expresamente le impida contratar con el Estado, conforme al artículo 46 del TOCAF y demás normas concordantes y complementarias.

Asimismo, se entenderá que el oferente hace expreso reconocimiento y manifiesta su voluntad de someterse a las leyes y Tribunales de la República Oriental del Uruguay.

10. Inscripción en RUPE

A efectos de cotizar para el presente llamado, el/los oferente/s (sea persona jurídica o persona física sin actividad empresarial) **deberá/n estar registrado/s en el Registro Único de Proveedores del Estado (RUPE)**, conforme a lo dispuesto por el Decreto del Poder Ejecutivo N° 202/024 de 10 de julio de 2024.

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) **cuyos titulares sean dos o más personas (por origen contractual, sucesorio o poscomunitario), deberá verificarse la inscripción de alguna de las dos siguientes maneras: 1)** inscribiéndose en el RUPE todos los cotitulares por separado en el citado Registro, cada uno con su propio usuario; o **2)** inscribiéndose en el RUPE la cotitularidad como entidad atribuidora de rentas (denominada “condominio”) registrada en la Dirección General Impositiva.

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) **de naturaleza ganancial**, independientemente de si su administración corresponde a uno o ambos cónyuges, deberá verificarse la inscripción de **ambos cónyuges** por separado en el citado Registro, cada uno con su propio usuario.

En todos los casos, los estados admitidos para aceptar ofertas de proveedores son: EN INGRESO, EN INGRESO (SIIF) y ACTIVO.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo inciso de esta cláusula, los oferentes cotitulares que opten por la manera descrita en el numeral 1 de dicho inciso deberán, en caso de resultar adjudicatarios, tramitar la inscripción en el RUPE de la cotitularidad como entidad atribuidora de rentas (denominada “condominio”) que se registra en la Dirección General Impositiva, conforme se dispone en el numeral I (inciso segundo) del apartado 20.2 del presente Pliego.

11. Presentación y Apertura de Ofertas

Las ofertas serán recibidas únicamente de forma presencial.

Si un mismo oferente presenta oferta por más de un inmueble deberá hacerlo en sobres separados, adjuntando en cada uno de ellos la documentación solicitada correspondiente al inmueble que ofrece.

La oferta debe brindar información clara y fácilmente legible sobre lo ofertado.

El monto total de la misma no podrá ser superior al tope de la Licitación Abreviada fijado a la fecha de apertura de ofertas. En caso de inobservancia de este requisito, tal oferta será desestimada.

Documentación a presentar al momento de la apertura.

I) Formulario de Identificación del Oferente (ANEXO I). En éste debe lucir la firma autógrafa del oferente (propietario, promitente comprador con promesa inscrita o titular de derechos de mejor postor en remate) o representante con facultades suficientes para ese acto (contar con legitimación).

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) cuyos titulares sean dos o más personas (por origen contractual, sucesorio o poscomunitario), el Anexo I deberá estar firmado por todos los cotitulares o su/s representante/s. Tal exigencia rige con total independencia de cuál haya sido el numeral (1 o 2 del inciso segundo de la cláusula 10 de este Pliego) en que a los efectos de la inscripción en el RUPE se hayan acogido los cotitulares.

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) de naturaleza ganancial, independientemente de si su administración corresponde a uno o ambos cónyuges, el Anexo I deberá estar firmado por ambos cónyuges o su/s representante/s.

La acreditación de dicha representación corresponde sea ingresada en el Registro Único de Proveedores del Estado (RUPE), con los datos de representantes y documentación de poderes ingresados y al menos verificados en el sistema.

II) ANEXO II (MODELO DE LA PROPUESTA), en el cual se detallará:

a) El precio mensual del arriendo, el que deberá establecerse en pesos uruguayos y no podrá estar condicionado. Dicho precio o el que resulte de la tasación de acuerdo al Art. 40 del TOCAF, aceptado por

el oferente, se ajustará anualmente en función de la variación resultante de aplicar el mecanismo previsto en el régimen vigente (Decreto Ley 14.219 sus modificativas y concordantes). En caso de participar un intermediario se establecerá además el monto de la comisión a pagar por única vez. En caso de que ésta no se establezca en la oferta no será considerada por INAU.

b) Descripción del/los inmueble/s estableciendo características del/los mismo/s, agregando a su vez todo otro detalle que sirva para mejor ilustrar la propuesta.

c) Detalle del costo de gastos comunes en caso de tratarse de unidad de Propiedad Horizontal.

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) cuyos titulares sean dos o más personas (por origen contractual, sucesorio o poscomunitario), el Anexo II deberá estar firmado por todos los cotitulares o su/s representante/s. Tal exigencia rige con total independencia de cuál haya sido el numeral (1 o 2 del inciso segundo de la cláusula 10 de este Pliego) en que a los efectos de la inscripción en el RUPE se hayan acogido los cotitulares.

Tratándose de derechos (de propiedad, de promitente comprador, o de mejor postor en remate) de naturaleza ganancial, independientemente de si su administración corresponde a uno o ambos cónyuges, el Anexo II deberá estar firmado por ambos cónyuges o su/s representante/s.

III) Certificado notarial de titularidad del bien con los montepíos correspondientes, donde debe indicarse expresamente que no existe prohibición de arrendar el inmueble, no pudiendo tener el mismo una antigüedad mayor a treinta días corridos desde su expedición.

En caso de que el oferente sea promitente comprador con promesa inscrita o titular de derechos de mejor postor en remate, el certificado también acreditará tales extremos.

IV) A los solos efectos de justificar la inclusión en el Anexo II de la comisión inmobiliaria (en caso de ésta haberse incluido): Nota donde el oferente declare bajo juramento denominación y número de RUT de la empresa cuya intermediación motivó la inclusión de dicha comisión inmobiliaria.

V) Resumen no confidencial, en el que se relacione a los documentos presentados conforme al capítulo “Confidencialidad”, e indique el tipo de información que contienen dichos documentos.

VI) Cédula Catastral Común del inmueble.

VII) DJCU (Declaración Jurada de Caracterización Urbana) vigente y actualizada, o certificado emitido por la Dirección Nacional de Catastro donde surjan trasladados (de la DJCU a dicho certificado) los datos inherentes al inmueble declarados en la DJCU vigente y actualizada.

Con independencia de cuál de los dos documentos previstos en este numeral sea el presentado, se establece que el mismo deberá ser un reflejo fidedigno de la realidad material de las construcciones existentes en el inmueble.

VIII) Fotocopia del plano de mensura.

IX) Plantas de albañilería de todos los niveles. De no poseer las mismas se podrá presentar un boceto o esquema.

X) En caso de Propiedad Horizontal: Copia del Reglamento de Copropiedad.

XI) Fotografías interiores y exteriores del inmueble. (Opcional)

Todos o cualquiera de estos documentos podrán ser desestimados u observados por los técnicos correspondientes de INAU. Éstos podrán solicitar aclaraciones y/o correcciones si correspondiera.

Para el caso de que el oferente del inmueble sea una persona jurídica, y que no surja de RUPE el certificado notarial verificado que acredite la constitución de la empresa, vigencia, integración, objeto social, representación legal y facultades, la empresa deberá presentarlo a la verificación a la brevedad.

En caso de omisión de alguno de los requisitos detallados en el numeral I y en los numerales III a X, la Administración podrá otorgar a los oferentes un plazo de dos días hábiles para que presenten los documentos omitidos y/o, en su caso, para que se regularice la situación en RUPE referida en el inciso precedente, todo lo cual en el marco del artículo 65 del TOCAF. Si la omisión / situación no fuera subsanada en dicho plazo, la oferta será desestimada.

La omisión de la documentación expresada son casos a título enunciativo (no taxativo) de las hipótesis previstas en el inciso séptimo del artículo 65 del TOCAF, sin perjuicio entonces de los demás casos de defectos, carencias formales o errores evidentes o de escasa importancia que hubiere, por los cuales también podrá procederse al otorgamiento del referido plazo de dos días hábiles.

En caso de que se omita presentar lo establecido en el numeral II (Anexo II Modelo de la propuesta) al momento de la apertura de ofertas, **la oferta será desestimada**, salvo que el oferente presente todos los puntos detallados en el citado Anexo con un formato diferente al propuesto, en cuyo caso se dará por presentado lo establecido en el referido numeral.

12. Confidencialidad

Cuando los oferentes incluyan información considerada confidencial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 literal I) de la Ley N° 18.381 y artículo 12 .2 del Decreto N° 131/014, la misma deberá ser presentada en tal carácter y en forma separada a la parte pública de la oferta.

La clasificación de la documentación en carácter de confidencial es de exclusiva responsabilidad del proveedor. La Administración podrá descalificar la oferta o tomar las medidas que estime pertinentes, si considera que la información presentada con carácter confidencial no reúne los requisitos exigidos por la normativa referida.

El oferente deberá realizar la clasificación en base a los siguientes criterios:

Se considera información confidencial la relativa a sus clientes:

- Salvo aquella que sea requerida como factor de evaluación,
- La que pueda ser objeto de propiedad intelectual,
- La que refiera al patrimonio del oferente,
- La que comprenda hechos o actos de carácter económico, contable, jurídico o administrativo, relativo al oferente, que pudiera ser útil para un competidor,
- La que esté amparada en una cláusula contractual de confidencialidad, y
- Aquella de naturaleza similar conforme a lo dispuesto en la Ley de Acceso a la Información (Ley N° 18.381), y demás normas concordantes y complementarias.

En ningún caso se considerará información confidencial:

- La relativa a los precios,
- La descripción de bienes y servicios ofertados, y
- Las condiciones generales de la oferta, conforme al Dictamen N° 7/2017 del Consejo Ejecutivo de la Unidad de Acceso a la Información Pública (UAIP) de fecha 9/6/2017.

Los documentos que entregue un oferente en carácter confidencial, no serán divulgados a los restantes oferentes.

El oferente deberá incluir en la parte pública de la oferta un resumen no confidencial de la información confidencial que ingrese, que deberá ser breve y conciso (artículo 30 del Decreto N° 232/010).

Cuando las ofertas contengan datos personales, el oferente, si correspondiere, deberá recabar el consentimiento de los titulares de los mismos conforme a lo establecido en la Ley N° 18.331, normas concordantes y complementarias. Asimismo se deberá informar a quienes se incluyen en el presente llamado, en los términos establecidos en el artículo 13 de la mencionada Ley.

13. Cotización

Los oferentes deberán cotizar el precio mensual del arrendamiento en moneda nacional, con impuestos incluidos. Si esta información no surge de la propuesta, se considerará que el precio cotizado comprende todos los impuestos.

En aquellos casos en los que participa un intermediario, se deberá cotizar el monto de la comisión a pagar por única vez; ésta no será considerada por INAU si no se surge establecida en la oferta.

14. Alternativas, variantes o modificaciones

Los oferentes presentarán sus ofertas de acuerdo a las condiciones aquí estipuladas, pudiendo agregar cualquier otra información complementaria (modificaciones, alternativas o variantes) pero sin omitir ninguna exigencia esencial requerida.

15. Mantenimiento de la oferta.

15.1 Plazo de mantenimiento de oferta. Comunicaciones de desistimientos.

Las ofertas serán válidas y obligarán al oferente por el término de 120 días hábiles a contar desde el día de la apertura de las mismas.

El plazo de vigencia será prorrogado automáticamente por única vez por 30 días hábiles, siempre y cuando **el oferente no comunique por escrito su expreso desistimiento a la referida prórroga, antes del vencimiento del plazo de 120 días hábiles.**

Una vez vencido el referido plazo de 120 días hábiles, o – en su caso – la prórroga correspondiente, las ofertas continuarán siendo válidas y obligarán al oferente, salvo que el respectivo oferente, a través de una comunicación escrita, manifieste expresamente el desistimiento de su oferta. **Tal comunicación sólo podrá emitirse mientras la Administración no haya notificado la Resolución de adjudicación, y siempre que – además – el emisor no fuese un oferente al que la Administración le haya realizado la solicitud prevista en el punto 20.2 de la presente sección del Pliego.**

Las comunicaciones previstas en los dos incisos que anteceden se

presentarán, en su caso, al local de la Dirección Departamental de Treinta y Tres de INAU, por escrito firmado por persona/s con facultades suficientes a tal efecto, acreditada/s en RUPE.

15.2 Prohibición de cláusulas condicionales o indicativas de otros plazos

No se podrán establecer cláusulas que condicionen el mantenimiento de la oferta en forma alguna o que indiquen otros plazos; caso contrario, la Administración desestimará la oferta presentada.

15.3 Sanción por incumplimiento del deber de mantenimiento de oferta

En caso de incumplir con el deber de mantenimiento de la oferta, se sancionará al incumplidor con una multa equivalente al 5% del monto máximo de su oferta, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 64 del TOCAF.

16. Criterios de Evaluación de las ofertas

16.1 Las ofertas se evaluarán desde el punto de vista formal, técnico y económico, dando lugar al rechazo de las que no se ajusten a los requerimientos y especificaciones sustanciales descritas en las condiciones particulares de este llamado.

La admisión inicial de una oferta no será obstáculo para su invalidación posterior si se constata luego defectos que violan requisitos legales o aquellos esenciales contenidos en el Pliego respectivo.

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 las especificaciones, quedando a criterio de la Comisión Asesora de Adjudicaciones o la Institución la efectividad del arrendamiento.

16.2 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
40	60	$P = (40 \times A + 60 \times B) / 100$

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

Cuando el inmueble sea evaluado con 0 puntos en alguno/s aspectos constructivos (es decir: *estructura, cubiertas, muros, inst. Sanitaria, inst. Eléctrica*) del parámetro “3” del puntaje “A”, **la oferta será desestimada.**

16.3 Determinación de los puntajes

A) Determinación del puntaje A (máximo 100 puntos)

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 se encuentre dentro de la zona definida.

- Ubicación dentro de la zona delimitada : 20 p
- Fuera de esta zona: 0 p

Tipología: hasta un máximo de 20 puntos.

Se otorgará el puntaje máximo al inmueble que ofrezca más servicios higiénicos y otros locales (como oficina, aula, sala pequeña, barbacoa, etc.) que los mínimos establecidos, de acuerdo a los siguientes cuadros:

Servicios higiénicos extras (máximo: 5 p)	
3er baño	5 puntos

Habitaciones extra (máximo 15p)	
1 habitación	5 puntos
2 habitaciones	10 puntos
3 habitaciones o más	15 puntos

2) Estado de las construcciones, infraestructura e instalaciones: hasta un máximo de 60 puntos.

Se evaluará teniendo en cuenta lo establecido en los puntos 3.4 y 5 del presente Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo al siguiente cuadro (y sin perjuicio del inciso final del punto 16.2 de la presente cláusula 16):

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	Todas las habitaciones destinadas a oficina cuentan con iluminación y ventilación natural según la Normativa municipal. 10p	Hasta 3 habitaciones destinadas a oficina cuentan con iluminación y ventilación natural según la Normativa municipal. 5p	Ninguna habitación cuentan con iluminación y ventilación natural según la Normativa municipal. 0p
CUBIERTAS:	No presenta patologías estructurales ni filtraciones aparentes. 10p	Presenta patologías de poca entidad. 5p	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. 10p	Presenta patologías de poca entidad, humedades reparables. 5p	Presenta patologías de entidad, humedades de compleja reparación. 0p
ABERTURAS	Las aberturas funcionan correctamente, sistema de maniobra y cierre en excelente estado. 10p	Las aberturas funcionan correctamente, con detalles reparables en el sistema de maniobra y cierre. 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 perfecto estado. Posee equipamiento en cocina y baños y resto de habitaciones en perfecto estado de funcionamiento. 10p	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. 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. 5p	Las cañerías se encuentran parcialmente embutidas. 2p	Las cañerías se encuentran totalmente aparentes. 0p
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Cuenta con instalación centralizada y las canalizaciones totalmente embutidas. 5p	Cuenta con instalación centralizada o distribuida y las canalizaciones 80% embutidas. 2p	Cuenta con instalación distribuida y las canalizaciones aparentes. 0p

B) 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= **100x (PPME/PPE)**

PPME = Precio de la Propuesta más Económica

PPE = Precio de la Propuesta Evaluada

Lo dispuesto precedentemente es sin perjuicio del precio de comparación que debe tomarse en caso de aplicación de determinado régimen de preferencia.

16.4 Antecedentes del proveedor en RUPE

Las sanciones registradas en RUPE se considerarán como antecedente al momento de evaluación de las ofertas **únicamente durante los plazos que se indican a continuación**, computados a partir de su registro:

Tipo de sanción	Plazo
Advertencia	12 Meses
Multa / Ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta o de fiel cumplimiento de contrato	18 Meses
Suspensión	Equivalente al doble del período correspondiente a la suspensión, con un mínimo de 18 meses
Eliminación	10 Años

Las sanciones que el proveedor presente registradas en RUPE, **considerándolas de acuerdo con lo estipulado en el cuadro anterior**, impactarán en el puntaje alcanzado en la evaluación de las ofertas ("P"), siempre que se encuentren vigentes al momento de la apertura y de conformidad con los siguientes criterios:

Fórmula a aplicar para identificar el impacto en cada caso:

$$\text{Antecedentes negativos (AN)} = \text{TS} + \text{CS} + \text{PI}$$

El puntaje máximo a descontar a “P” por concepto de antecedentes negativos (AN) registrados en el RUPE es de 10 puntos.

Donde:

- **TS = tipo de sanción** (vale el tipo de sanción más gravoso cuando haya más de una sanción vigente)

TS	Puntos
Advertencia	1,0
Multa / Ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta o de fiel cumplimiento de contrato	2,5
Suspensión / Eliminación de organismo	4,0

- **CS = cantidad de sanciones vigentes en RUPE**

CS	Puntos
1	0
2	1,5
3	2,5
4 o más	4,0

- **PI = proporción de los contratos con sanciones vigentes.** El impacto se determina en función de la cantidad de sanciones vigentes en RUPE (CS) sobre cantidad de adjudicaciones registradas en el sitio web de compras estatales (CA).

PI	Puntos
Si $0 < \text{CS}/\text{CA} \leq 0,1$	0
Si $0,1 < \text{CS}/\text{CA} \leq 0,2$	1,0
Si $0,2 < \text{CS}/\text{CA} \leq 0,5$	1,5
$\text{CS}/\text{CA} > 0,5$	2,0

En el caso del Consorcio, se considerarán en forma agregada todas las sanciones como adjudicaciones que sus integrantes pudieran tener.

16.5 Una vez obtenido el puntaje por **Antecedentes Negativos (AN)** corresponde realizar el descuento de los mismos a “P”, obteniendo así el **Puntaje Final**

$$\text{Puntaje Final (PF)} = P - \text{Antecedentes Negativos (AN)}$$

Para el descuento de puntos previsto en el apartado 16.4, los antecedentes positivos y/o sanciones registradas en el RUPE de una empresa unipersonal convertida en SAS deben ser considerados/as en tanto la nueva entidad social convertida en una SAS sucede a la empresa unipersonal en derechos como obligaciones, estableciendo la normativa un régimen de responsabilidad solidaria.

17. Advertencia

La adjudicación del presente llamado queda condicionada a la tasación que se deberá realizar del inmueble que pre-califique, con respecto al valor del arrendamiento a pagar por el Estado de acuerdo a lo dispuesto por el art. 40 del TOCAF.

La adjudicación también estará condicionada en el caso que los Técnicos del Departamento de Arquitectura informen que el inmueble a arrendar necesita reparaciones antes de efectuarse el arrendamiento. Se otorgará un plazo acorde a los trabajos a realizar. Si cumplido ese plazo las reparaciones no fueron realizadas la oferta podrá ser desestimada.

18. Negociación

Cuando corresponda, el INAU podrá utilizar mecanismos de negociación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 66 del TOCAF.

19. Previo a la adjudicación se solicitará a los pre-adjudicatarios la siguiente documentación:

- Para la instalación eléctrica: se deberá presentar un Documento de Asunción de Responsabilidad ACTUALIZADO (con una antigüedad no mayor a 10 años), firmado por el propietario, la Firma Instaladora y el Técnico Instalador.
- Para la instalación sanitaria: certificado firmado por técnico registrado ante el organismo competente (Intendencia y/o OSE) que avale el buen funcionamiento de las instalaciones. Recibo al día y alta del servicio.

Se otorgará un plazo de 15 días hábiles contados a partir de dicha solicitud para la presentación de los citados documentos.

20. Adjudicación

20.1) La selección de las ofertas presentadas se hará entre aquellas que pre- califiquen en base a la evaluación formal y el juicio de admisibilidad, adjudicándose a la oferta que resulte mejor evaluada según los criterios de ponderación establecidos (y sin perjuicio del inciso final del punto 16.2 de la cláusula 16).

20.2) Una vez dictada la Resolución de adjudicación y previo a la notificación, se solicitará al adjudicatario que, dentro del plazo de **cinco (5) días hábiles** desde el día siguiente a tal solicitud, acredite:

- I) Haber adquirido el estado “ACTIVO” en el Registro Único de Proveedores del Estado, si aún no lo hubiese adquirido. Véase, para adquirir tal estado, la guía de proveedores en <https://www.gub.uy/agencia-reguladora-compras-estatales/politicas-y-gestion/requerimientos-inscripcion-por-tipo-empresa>.

En caso de adjudicatarios cotitulares inscriptos en el RUPE conforme el numeral 1 del segundo inciso de la cláusula 10 del presente Pliego, la inscripción con estado “ACTIVO” en el RUPE dispuesta en el precedente inciso deberá ser de la cotitularidad como entidad atribuidora de rentas (denominada “condominio”) registrada en la Dirección General Impositiva, no siendo exigible el estado “ACTIVO” a los cotitulares en sus usuarios individuales del RUPE.

- II) La no existencia de demás elementos que inhiban la contratación.

20.3) La Resolución de adjudicación se notificará al adjudicatario y a los restantes oferentes a través del correo electrónico que los mismos establecieron en el Registro Único de Proveedores del Estado. La notificación se entenderá realizada cuando el acto a notificar se encuentre disponible en el correo electrónico referido.

Asimismo, la Resolución de adjudicación se publicará en el sitio web de Compras Estatales.

20.4) Al momento de la notificación de la Resolución de adjudicación, se solicitará al adjudicatario que, en un plazo de **cinco (5) días hábiles** desde el día siguiente a dicha notificación, presente en caso de corresponder (oferta igual o superior al 40% del tope de la Licitación Abreviada) documento acreditante de que se realizó depósito de garantía de fiel cumplimiento del contrato.

El adjudicatario deberá, en tal caso, constituir una garantía equivalente al 5% del total del contrato por concepto de fiel cumplimiento del contrato, la cual cubre cualquier incumplimiento derivado de obligaciones que componen la presente contratación.

Garantías admitidas: El adjudicatario constituirá dicha garantía (de corresponder) mediante alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Efectivo, transferencia bancaria o depósito bancario de acuerdo a la normativa vigente.
- 2) Valores Públicos computados por su valor nominal. Los valores en títulos tendrán que ser caucionados en el Banco de la República Oriental del Uruguay a la orden de INAU.
- 3) Fianza o aval bancario de un Banco de Plaza o de un Banco extranjero avalado por un Banco del país, el cual será responsable directo de posibles incumplimientos de cualquier naturaleza.

La garantía deberá contener cláusulas que establezcan que no será necesario trámite alguno o discusión para hacer efectivo su cobro.

- 4) Póliza de seguro de fianza emitida por Compañía de Seguros que cuente con la autorización del Poder Ejecutivo y que haya sido habilitada por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay para emitir dichas pólizas.

INAU se reserva el derecho de aceptar o no las pólizas, luego de analizar el contenido de sus cláusulas.

En caso de constitución de garantía mediante transferencia bancaria o depósito bancario, la empresa adjudicataria deberá enviar constancia bancaria de dicha transferencia o depósito, a la Dirección Departamental de Técnico de Adquisiciones a través del correo electrónico o técnico.adquisiciones@inau.gub.uy Corroborados los extremos pertinentes, la garantía quedará constituida ante la Tesorería del Instituto.

En caso de constitución de garantía mediante efectivo o alguna de las modalidades de los numerales **2 a 4**, el trámite para dicha constitución se deberá realizar **presencialmente**, en la Dirección Departamental de Técnico de Adquisición (sita en Avda. Fernández Crespo 1796 - subsuelo y planta baja, respectivamente - de la Ciudad de Montevideo). Corroborados los extremos pertinentes, la garantía quedará constituida ante la Tesorería del Instituto.

Quando las garantías se instrumenten con un aval, una fianza o una póliza de seguro de fianza, deberán ser certificadas las firmas por Escribano de la empresa emisora, con excepción de las pólizas de seguro de fianza emitidas por el Banco de Seguros del Estado.

20.5) Al momento de la notificación de la Resolución de adjudicación, se

solicitará al adjudicatario que, **en un plazo de quince (15) días hábiles** desde el día siguiente a dicha notificación, presente la documentación que corresponda, según se indica:

A) Los recaudos que hayan sido solicitados en el presente Pliego y que correspondan al adjudicatario.

B) ANEXO III Compromiso de Confidencialidad suscripto por titular o representante de la empresa acreditado en el RUPE.

C) Todo otro documento, certificado o recaudo nacional o departamental que sea obligatorio presentar de acuerdo con el rubro que se licita y que no está incluido en la enumeración precedente o la constancia de que está exento de alguna de las obligaciones referidas.

21. El oferente que resulte adjudicatario se obliga a otorgar el contrato de arrendamiento que será confeccionado por el Departamento Notarial del Instituto, estableciéndose en el mismo todos los controles y cláusulas que son de estilo en este tipo de contrataciones. Dicho contrato se suscribirá conjuntamente con el inventario correspondiente.

22. Pagos

El valor íntegro del arrendamiento se depositará mensualmente al adjudicatario en moneda nacional, en los plazos y cuenta bancaria que se establecerán en el contrato de arrendamiento a suscribir.