

Montevideo, 24 de Mayo de 2019.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL DEPARTAMENTO DE ADOPCIONES EN LA CIUDAD DE MONTEVIDEO.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

El inmueble deberá ubicarse en la ciudad de Montevideo, preferentemente en los barrios; Ciudad Vieja, Centro, Cordón, Parque Rodó, Tres Cruces, Parque Batlle, La Blanqueada y La Unión.

2. TIPOLOGÍA

Tipológicamente el inmueble deberá contar preferentemente con los siguientes locales:

- Una sala grande para reuniones de 48 personas con tres puestos de trabajo, (aproximadamente 40 m²)
- Una recepción con sala de espera.
- Un local destinado a Dirección (3puestos de trabajo).
- Un local destinado a administración (4 puestos de trabajo)
- Un local destinado a sala de juegos.
- Un local para reuniones, (6 personas aprox.)
- Una local para archivo con 3 puestos de trabajo
- Seis boxes pequeños (aisladas acústicamente) o una sala grande para subdividir.
- Una sala para 12 puestos de trabajo o más de una sala que albergue dicha cantidad.
- Una sala para 10 puestos de trabajo o más de una sala que albergue dicha cantidad.
- Una sala para 4 puestos de trabajo y una sala para 3 puestos de trabajo, opcionalmente se considerará una sala para 7 puestos de trabajo a subdividir.
- Tres toilette mínimo.
- Cocina - comedor o Cocina y Comedor.
- Jardín y/o patio amplio.
- Opcionalmente: salas pequeñas, toilet, Jardín y/o patio amplio.

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.

El inmueble debe ser accesible o que presente las condiciones para ser generadas.

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 (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.

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.
La instalación eléctrica se deberá entregar con la potencia contratada de 7.4 kW en caso de ser monofásica, o de 12kW mínimo en caso de ser trifásica.
- 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.-

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	$P=(60 \times A + 40 \times B) / 100$	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 y servicios.-

2. Tipología: hasta un máximo de 50 puntos.

Se valorará que el inmueble no solo cuente con los locales solicitados sino también con los locales opcionales. (Salas pequeñas, toilet, Jardín y/o patio amplio). 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 del hogar.

Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos) 40%

La ponderación se realizará en función de las diferentes ofertas.

Juan Pablo Lescano
arquiteto