

Programa de Viviendas de Alquiler gestionado por PPP

Términos de Referencia para contratación de un

CONSULTOR

Servicios profesionales para estimación de costos de construcción de edificios de viviendas, así como proposición y cotización de un programa para su plan de mantenimiento

1. Antecedentes

Se ha celebrado un convenio con el MVOTMA para la elaboración de proyectos de infraestructura en vivienda promovida mediante contratos de Participación Público Privada, que tiene por alcance la realización de estudios de pre-factibilidad técnica y socioeconómica, diseño del proyecto PPP, elaboración de pliegos técnicos y administrativos y asesoramiento a la comisión asesora de adjudicaciones hasta la firma del contrato respectivo.

2. Objetivo de la Consultoría

El objetivo de la contratación es realizar una estimación del costo de construcción, operación y mantenimiento, con un horizonte de contrato de 22 años, para dos prototipos de edificios, que permita estimar el costo de un proyecto de Participación Publico Privada.

3. Actividades

En función del objetivo de la consultoría, el consultor deberá realizar las siguientes actividades:

- **Revisión de antecedentes**
El consultor deberá estudiar los anteproyectos y presupuestos que le serán entregados de un edificio con capacidad de 40 viviendas, en 1, 2 y 3 dormitorios. Deberá buscar y analizar otra información secundaria sobre proyectos y costos de construcción y de mantenimiento de este tipo de infraestructura.
- **Elaborar propuesta de edificios**
Deberá elaborar una descripción y proponer unos metrajes para la construcción de las siguientes tipologías de edificios:
 1. para 30 viviendas
 2. para 40 viviendas.

Ambas tipologías deberán cumplir con las bases técnicas de las licitaciones DINAVI, para las proporciones de tipo de vivienda (1D, 2D y 3 Dormitorios) que le serán dadas, salón de usos múltiples y estacionamientos. Los usuarios de las viviendas de 1 dormitorio serán tanto activos como pasivos. No se requiere el desarrollo de un anteproyecto ni piezas gráficas.

- **Elaborar Programas de Mantenimiento edilicio**
El consultor deberá elaborar, para cada tipología de edificio, un programa de

mantenimiento para 20 años de uso. Se pide el esquema mínimo necesario para conservar disponibles los edificios y el equipamiento en funcionamiento. Debe hacer referencia por separado tanto al mantenimiento de las áreas comunes como al de las unidades en aquellos conceptos que correspondan al propietario en una relación de arrendamiento de acuerdo a la normativa vigente (mejoras en la vivienda que garanticen la habitabilidad de la finca).

- **Cotización de la Construcción y Mantenimiento de las Obras**

El consultor deberá cotizar la inversión (construcción y equipamiento) y el programa de mantenimiento, a precios actuales, para cada tipología de edificios. para.

- **Cotización de mantenimiento interno de las unidades**

El consultor deberá cotizar el costo (a precios actuales) de una “puesta a punto” (pintura, retoques) que se realizaría en oportunidad del recambio de usuarios, para cada tipo de vivienda (1D, 2D y 3D).

4. Productos

El consultor deberá entregar cuatro productos, para cada tipología de edificio de las dos mencionadas en la cláusula Actividades, que son:

A. Un presupuesto para la inversión:

- i) Elementos de descripción del edificio
- ii) Rubrado de la obra (usar modelo de licitaciones de DINAVI), con metrajes y precios unitarios y totales, separando el monto imponible.
- iii) Costos iniciales de equipamiento de los edificios.

B. Un programa de mantenimiento edilicio y de equipamiento por un plazo de 20 años que deberá contener:

- i) Actividades preventivas y predictivas que se consideran las mínimas para que los edificios y su equipamiento se conserven en buen estado de funcionamiento.
- ii) Deberán indicar el plan de reposición de equipamiento, considerando la vida útil de los distintos elementos.

Deberán distinguir los rubros que corresponden a áreas comunes de los relativos a las unidades de vivienda, en los conceptos que correspondan al propietario en una relación de arrendamiento.

C. Un modelo en libro de cálculo electrónico, a 22 años, que contenga al menos:

- i) El presupuesto del Producto A., distribuido en 2 años de construcción
- ii) Costos por 20 años de mantenimiento y operación que sean acordes al programa propuesto en el Producto B., incluyendo los costos de reposición del equipamiento.
- iii) Algunas actividades correctivas, que deberán ser presupuestadas por el consultor.

D. Estimación de costos por el mantenimiento interno de las unidades:

- i) Se deberá presentar una estimación de los costos asociados a la “puesta a punto” de las viviendas (1 Dormitorio, 2 D y 3D).

La información a presentar deberá ser elaborada a los precios actuales, expresados en Unidades Indexadas, desde el punto de vista del contratante. Es decir, deberá considerar un margen de ganancia competitivo. Debe tener los precios unitarios (incluyendo su ganancia) y las cantidades (los metrajes) en celdas distintas, así como el monto imponible estimado para el rubro.

Debe ser presentado en formato editable, con prestaciones destinadas a facilitar la actualización y/o modificación de dicho modelo.

5. Perfil del consultor y puntaje técnico

Profesional arquitecto/a, con al menos 5 años desde la obtención de título, con amplia experiencia en proyecto y costeo de edificios de vivienda. Deseable el conocimiento de esquemas de mantenimiento edilicio. El castellano debe ser su idioma nativo o en su defecto demostrar un grado de competencia en hablarlo, leerlo y escribirlo.

Los candidatos serán calificados en función de la siguiente pauta de evaluación:

	Criterios		Puntaje por tipo	Puntaje máximo
i)	Años de profesional a partir de la obtención del Título Universitario	Diez o más	10	10
		Menos de diez	5	
ii)	Preparación de anteproyecto o de costeo para ofertas en licitaciones de DINAVI-MVOTMA en los últimos 5 años.	Adjudicadas	6 puntos por cada uno	40
		En otro caso	4 puntos por cada uno	
iii)	Preparación de anteproyectos o de costeo en proyectos de vivienda promovida (Ley N° 18.795)		1 punto por cada uno	04
iv)	Trabajos relacionados con mantenimiento programado en edificaciones.		4 puntos por cada uno	16
TOTAL				70

Solamente serán aceptados candidatos con 40 o más puntos y con al menos una experiencia en anteproyectos y al menos una en costeo en ítem ii) o iii).

El postulante debe presentar:

- Resumen de su experiencia, como en el cuadro Anexo a estos TDR
- Deberá entregar fotocopias que acrediten su formación y experiencia.

Para acreditar la experiencia será necesario presentar, para cada uno de los proyectos a que haga referencia: i) nota de contratante expresando la participación del candidato, o ii) datos de contacto actualizados (nombre de empresa, persona de contacto, número de teléfono y correo electrónico). En caso de no poder verificar antecedentes se despreciarán los puntos que pueda asignarse a por esa actividad. El candidato se responsabiliza por el contenido de la información suministrada, que tiene el mismo carácter de declaración jurada sujeta a la normativa penal vigente.

No se admitirán postulaciones de personas que tengan vínculo laboral o que mantengan a la fecha de presentación un contrato de arrendamiento de servicios profesionales con MVOTMA o cualquiera de sus órganos ejecutores. No se admitirán postulaciones de personas que tengan vínculo laboral o que mantengan a la fecha dos o más contratos vigentes con la CND.

La comisión asesora definirá sobre aspectos no previstos.

6. Lugar de trabajo

Las actividades se desarrollarán en la ciudad de Montevideo, Uruguay.

Las actividades serán realizadas en las oficinas del consultor, quedando a disposición las oficinas de CND para reuniones. Éstas serán coordinadas con el Gerente del Proyecto.

El consultor elegirá su lugar y horario de trabajo, pero deberá acudir a reuniones de trabajo periódicas con Corporación Nacional para el Desarrollo (CND), o MVOTMA, en Montevideo.

7. Duración de la consultoría

El plazo para la entrega de la totalidad del trabajo es de 45 días calendario a partir de la firma del Contrato.

A los 15 días calendario de firmado el Contrato, el consultor deberá presentar oralmente un avance y plan sobre la forma que llevará adelante las tareas, en oficinas de la Contratante. Luego de esta instancia el consultor tendrá 30 días para presentar el Informe Final.

8. Costo de la consultoría y forma de pago

Los candidatos deberán entregar su propuesta de honorarios, que incluya la totalidad de los costos y gastos para realizar el trabajo, así como los impuestos vigentes en Uruguay.

El contrato será ofrecido al candidato con mayor puntaje en la siguiente expresión:

$$PT_j + 30 \cdot P_{\min} / P_j$$

Donde:

PT_j es el puntaje técnico del candidato j

P_j es la propuesta de honorarios del candidato j

$P_{\min}$ es la propuesta de honorarios mínima (entre los candidatos que alcanza en puntaje técnico mínimo)

El monto de honorarios se desembolsará de la siguiente manera:

1. 70% una vez entregados los productos de acuerdo con lo establecido en el numeral 4) Productos de estos TDR.
2. 30% una vez que los entregables cuenten con la aprobación de la Gerencia de Proyectos respectiva, o al mes de la entrega, lo que ocurra primero.

Plazo de validez de ofertas: mínimo 90 días calendario.

9. Supervisión

La supervisión del Consultor estará a cargo del Gerente de Proyecto respectivo.