

**Pedido de Precios**  
**Nº 01/2021**  
**Convenio**  
**Corporación Nacional para el Desarrollo**  
**Ministerio de Defensa Nacional**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

CND-PyS/PRO/19/8/2021

**SERVICIO DE CONSULTORÍA**

Montevideo, 03 de agosto de 2021

La Corporación Nacional para el Desarrollo invita a presentar propuestas para el servicio de consultoría “Estudio de Mercado de Inmuebles para la venta”, de acuerdo a los términos de referencia contenidos en este documento.

## ANTECEDENTES

*El Ministerio de Defensa Nacional (MDN) ha solicitado a la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND), su asesoramiento para vender inmuebles de su propiedad y con su producido realizar obras de infraestructura.*

*En esta etapa, es de interés determinar con mayor precisión el valor de los inmuebles que se disponen para vender a efectos de realizar la planificación de las obras que se ejecutarán.*

## OBJETO DE LA CONSULTORÍA

*El objetivo de la consultoría es un estudio del mercado inmobiliario respecto a los padrones del Ministerio de Defensa Nacional, identificados a continuación:*

	<b>País</b>	<b>Dpto</b>	<b>Localidad</b>	<b>Padrón</b>	<b>Ubicación</b>
1	Uruguay	Montevideo	Montevideo	5.339 /001	c/ Colonia 959 /001
2	Uruguay	Montevideo	Montevideo	8.785	Carlos Quijano 1182
3	Uruguay	Montevideo	Montevideo	148.019	Yi 1442

4	Uruguay	Montevideo	Montevideo	91.882	Asiento del Comando General de la Fuerza Aérea y la Escuela de Comando y Estado Mayor Aéreo
5	Uruguay	Canelones	Colonia Nicolich	20.413	Sede de la Escuela Técnica Aeronáutica
6	Uruguay	Montevideo	Montevideo	410.391 Fracción "C"	
7	Argentina	Buenos Aires	Recoleta		Calle Billinghamst 2108, piso 2, unidad 12.

## PRODUCTOS E INFORMES

1. *Tasación de todas las propiedades detalladas en el objeto*
  - 1.1. *Valor de mercado*
  - 1.2. *Valor de venta forzada*
  
2. *Identificación y evaluación de proyectos potenciales (para los inmuebles que no son vivienda)*
  - 2.1. *Identificación de fortalezas y oportunidades.*
  - 2.2. *Potenciales usos que se le puedan dar a los inmuebles de acuerdo con sus características y las normas que lo regulan.*
  - 2.3. *Análisis de mercado en la zona de influencia de los predios.*

- 2.4. *Evaluación de potenciales interesados mediante encuestas y entrevistas a actores principales.*
3. *Propuesta estratégica para la venta de las propiedades:*
- 3.1. *Identificación de medidas para poner en valor el predio en función del tipo de proyecto que se identifique como más conveniente.*
  - 3.2. *Recomendación de estrategias y actividades que permitan la difusión y promoción de cada inmueble.*
  - 3.3. *Forma de venta aconsejada para cada inmueble, incluyendo pros y contras para las opciones identificadas.*
  - 3.4. *Plazo probable de venta para cada inmueble*

## **METODOLOGÍA**

*El informe deberá exponer las bases en las que se funda el valor del mercado y el valor de venta forzada, incluir un relevamiento fotográfico que permita comprender las características del inmueble, su estado actual y su potencial de uso.*

*Asimismo, se deberá incluir la información catastral y las posibilidades de uso de acuerdo con la reglamentación departamental y nacional, haciendo mención expresa a las normas que lo regulan.*

*MDN y la FAU proporcionarán la información disponible que el consultor requiera para la elaboración del estudio pero en caso de no contarse con ella, será responsabilidad del consultor obtenerla.*

*La visita a los inmuebles será previamente coordinada con la FAU a través del enlace que se brindará oportunamente.*

## **DURACIÓN DE LA CONSULTORÍA**

*El plazo para la entrega final de los informes es de 45 (cuarenta y cinco) días calendario contados desde el día siguiente a la firma del contrato. Se estima que el comienzo del trabajo sería en el mes de agosto de 2021.*

*Se requerirán informes de avance de la mitad de los padrones a los 15 días y a los 30 para la restante mitad. A los 45 días se deberá presentar el informe final de todos los padrones.*

*CND deberá aceptar completamente el trabajo o informar de los aspectos que requieran aclaraciones, mejoras o ampliaciones en un plazo máximo de 10 días.*

## LUGAR DE TRABAJO

*El consultor trabajará en sus propias oficinas y en el sitio del proyecto. Reuniones con personal de la CND y/o de MDN podrán ser en oficinas de CND, en oficinas del MDN, FAU o por internet.*

## PERFIL DEL CONSULTOR

*Se solicita presentar Curriculum Vitae del Consultor.*

*El consultor debe acreditar en su Curriculum Vitae – Antecedentes, como mínimo, TODOS los siguientes requisitos:*

- *Experiencia en el mercado inmobiliario de más de 10 años.*
- *Experiencia en venta de 2 o más propiedades con características similares a los padrones de los ítems 4, 5 y 6.*

*La no presentación de antecedentes determinará el rechazo de la oferta presentada, sin generar al Proponente ningún derecho a reclamación, indemnización o reintegro alguno.*

## INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERESES

*Ningún oferente o integrante de su equipo podrá ser funcionario, empleado, asesor, consultor o tener cualquier tipo de vínculo o relación funcional con CND, MDN o FAU, ya sea en carácter de presupuestado o contratado al momento de la publicación del pedido de precios.*

*Tampoco podrán tener litigios o recursos administrativos en trámite con CND, MDN o FAU*

*El Oferente no deberá tener conflicto de interés. A esos efectos se considerará que un Oferente tiene conflicto de interés con una o más de las partes participantes en este Pedido de Precios, si:*

- *Cuenten con accionistas mayoritarios en común.*
- *Reciben o han recibido subsidio directo o indirecto de cualquiera de ellas.*
- *Cuentan con el mismo Representante Legal para propósitos de este Pedido de Precios.*
- *Presenta más de una Oferta.*

*Los Oferentes que tengan conflicto de interés serán descalificados.*

## VALIDEZ DE LAS OFERTAS

*Las Ofertas serán válidas por noventa (90) días calendario a partir del siguiente a la fecha de presentación. Toda Oferta hecha con un período menor de validez será rechazada.*

*En circunstancias excepcionales, el Comitente podrá solicitar a los Oferentes prorrogar el período de validez de sus Ofertas. La solicitud y la respuesta serán por escrito.*

*A los Oferentes que accedan a la prórroga no se les pedirá ni permitirá que modifiquen sus Ofertas.*

## **PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS Y ANTECEDENTES**

*Se deberá enviar su oferta con los antecedentes requeridos y los formularios de los Anexo I – Identificación del Oferente y Anexo II – Oferta Económica a la casilla de correo [ofertas/PP/01/2021/Convenio-MDN@cnd.org.uy](mailto:ofertas/PP/01/2021/Convenio-MDN@cnd.org.uy) con el asunto: Tasación de Inmuebles MDN*

**EL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS ES HASTA EL 18/08/2021 A LAS 13:00HS.**

*Todos los anexos de las ofertas deberán presentarse debidamente firmadas por el representante legal.*

*Por el solo hecho de presentarse al presente Pedido de Precios, se entenderá que el Oferente declara bajo juramento aceptar el alcance de este llamado, así como la veracidad de lo dicho en los documentos contractuales.*

*El que resulte adjudicado deberá presentar antes de la firma del contrato certificado de BPS, DGI, CJPPI, y en caso de tratarse de una persona jurídica, deberá presentar un certificado notarial con una vigencia no mayor a 30 días de expedido.*

## **CONSULTAS Y ACLARACIONES**

*El consultor podrá enviar consultas técnicas y administrativas sobre el llamado a la casilla de correo [consultas/PP/01/2021/Convenio-MDN@cnd.org.uy](mailto:consultas/PP/01/2021/Convenio-MDN@cnd.org.uy) con el asunto: Consulta Tasación de Inmuebles MDN. La fecha límite para enviar consultas es hasta dos días hábiles antes de la presentación de ofertas.*

*Todas las respuestas a las consultas serán publicadas por medio de comunicados en la web de CND.*

## **HONORARIOS DE LA CONSULTORIA**

*El consultor cotizará sus honorarios en pesos uruguayos, completando el formulario de oferta económica en Anexo II.*

*Todos los insumos, los gastos de traslados, viáticos y eventuales asesorías técnicas especializadas necesarios para la realización de la consultoría serán de cargo del oferente y estarán dentro del honorario propuesto.*

## FORMA DE PAGO

*El pago de los honorarios será de 100% luego de la aprobación de CND de todos los productos requeridos, en un plazo máximo de 15 días contado desde la presentación de la factura y por transferencia bancaria a la cuenta identificada en el Anexo I - Identificación del Oferente*

*Para efectuar el pago, el Contratante podrá solicitar la previa presentación de toda la documentación que estime necesaria para controlar el correcto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables (por ej. certificado BPS, DGI, etc). El pago se suspenderá por todo el lapso en que el Contratista demore en presentarla.*

## EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

*Luego de analizado que los antecedentes y documentación presentada cumpla con lo exigido se adjudicará el servicio de asesoramiento al oferente cuya oferta económica resulte más conveniente para CND. Es decir, que se adjudicará al oferente que presente la menor oferta económica.*

*CND se reserva el derecho de solicitar a los Oferentes mejoras de oferta.*

### Solicitud de Aclaraciones

*A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de ofertas, quien se designe para realizar la evaluación de las Ofertas podrá pedir a su total discreción a los Consultores, aclaraciones acerca del contenido de sus Ofertas, debiendo otorgar un plazo a esos efectos.*

*Las solicitudes antes referidas y las respuestas de los consultores deberán ser hechas por escrito y presentadas por el medio que se indique.*

*La falta de respuesta del Consultor dentro del plazo fijado para ello implicará desistimiento del mantenimiento de su Oferta, la que no se considerará a ningún efecto, y perderá todo derecho a reclamación, indemnización o reintegro por concepto alguno.*

*CND podrá también declarar desierto el Llamado cuando ninguna de las ofertas satisfaga las especificaciones, o sea evidente a su juicio, que haya habido falta de competencia, y/o colusión.*

*CND se reserva el derecho de anular el Llamado, rechazar todas las ofertas y/o declararlo desierto o frustrado. El haber presentado propuesta, o el haber ofertado el precio más bajo, no dará derecho a ningún Proponente para reclamar por concepto alguno.*

*Una vez se resuelva la adjudicación, se notificará al oferente adjudicado quien tendrá un plazo máximo de 7 días hábiles para la firma del contrato.*

*Se adjunta el modelo de contrato en Anexo III.*

## CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN

### **1 - Confidencialidad**

*El consultor y cualquier persona que haya colaborado en su trabajo, excepto previo consentimiento por escrito del Contratante, no podrá revelar en ningún momento a persona o entidad alguna ninguna información confidencial adquirida en el curso de la prestación de los servicios ni podrán publicar las recomendaciones formuladas en el curso de, o como resultado de la prestación de los servicios.*

## ***2 - Propiedad del Contratante de los documentos preparados por el Consultor***

*Todos los planos, dibujos, especificaciones, diseños, informes, documentos y programas de computación preparados por el consultor para el Contratante en virtud de esta Contratación pasarán a ser de propiedad del Contratante.*

*El consultor entregará al Contratante dichos documentos, junto con un inventario detallado, a más tardar en la fecha de terminación del Contrato.*