

FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y URBANA (FISU)

LLAMADO PÚBLICO A OFERTAS N° 20/2023

FIDEICOMISO-FISU

CONAFIN/GD/19/1253/2023

Adquisición de Inmuebles

Adquisición de terrenos entre 3500 mts2 y 7000m2 aptos la construcción de obra nueva de vivienda social en el departamento de Montevideo.

Contenido

Adquisición de Inmuebles	1
1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO DEL LLAMADO	2
3. CONDICIONES DE LOS INMUEBLES.....	3
3.1. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN	3
3.2. DIMENSIONES.....	4
3.3. AFECTACIONES.....	4
3.4. ASPECTOS LEGALES	4
3.5. LIBRE DE CONSTRUCCIONES Y OCUPANTES	4
3.6. LIBRE DE RIESGOS.....	5
3.7. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	5
3.8. CONDICIONES TOPOGRAFICAS.....	6
3.9. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.....	6
4. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA	7
5. TERMINOS Y CONDICIONES.....	7
6. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	7
Comunicaciones y notificaciones	7
Exención de responsabilidades	8
Aclaraciones del llamado.....	8

8.	CONFIDENCIALIDAD	9
9.	PRECIO DE LA OFERTA	10
10.	OBLIGACIONES DEL OFERENTE	10
11.	CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS	11
	Equipo Técnico Evaluador y estudio confidencial.....	11
	Determinación de la oferta más conveniente	11
	Determinación del Puntaje A.....	14
	coeficiente β PIO/VT.....	15
12.	ESTUDIOS E INFORMES.....	15
13.	DE LA RECOMENDACIÓN DE LAS OFERTAS.....	15
14.	ADJUDICACIÓN	16
14.	COMPRAVENTA.....	16
15.	FORMA DE PAGO	17
16.	ENTREGA DEL BIEN	17
17.	PLAZO DE MANTENIMIENTO DE OFERTA	17

1. ANTECEDENTES

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en cumplimiento del actual Plan Quinquenal de Vivienda tiene entre sus objetivos estratégicos la puesta en marcha y fortalecimiento de la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU).

La Dirección Nacional de Integración Social y Urbana tiene entre sus objetivos la coordinación de la acción socio urbana conjunta para atender la precariedad socio – habitacional informal dispersa o concentrada, promoviendo la integración social y la mejora de la calidad de vida de la población destinataria.

Entre las líneas de acción de la DINISU está la adquisición de terrenos para el desarrollo de proyectos de integración social y urbana, lo que llevará a cabo a través del Fideicomiso de Administración denominado “*Fideicomiso de Integración Social Urbana*” (constituido el 30 de mayo de 2022, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y el Ministerio de Ganadería y Pesca como Fideicomitentes, la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana en calidad de Gestor y la Corporación Nacional Financiera Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de Fiduciaria).

2. OBJETO DEL LLAMADO

El presente llamado tiene por objeto convocar a todos los interesados en formular ofertas para la provisión de inmuebles aptos con o sin construcciones en el departamento de Montevideo, a ser destinados a los programas del Plan Avanzar.

3. CONDICIONES DE LOS INMUEBLES

Para determinar la elegibilidad de los predios para implantación de proyectos de obra nueva para programas de vivienda de interés social se analizará su viabilidad en atención a su ubicación en la trama urbana, características físicas del predio, adecuada dotación en infraestructura y en servicios conexos a la vivienda, condiciones ambientales compatibles con el uso residencial y aspectos legales del predio.

El o los terrenos deberán ser aptos para proyectos de realojos de vivienda social tanto en propiedad común como propiedad horizontal.

Deberán estar localizados en un ambiente sin olores o ruidos que afecten una razonable habitabilidad.

Deberán estar localizados a una distancia mayor de 300 (trescientos) metros de industrias químicas (ej de producción de productos y elementos químicos, pinturas o similares, explosivos), curtiembres, frigoríficos, fábricas de harina de carne y hueso, siderúrgicas, procesadoras de pescado, criaderos de animales o depósitos de desechos.

Sin perjuicio de la declaración de la existencia de estos elementos que hará el oferente, el Equipo Técnico Evaluador podrá designar a algunos de sus miembros o a profesionales del MVOT-DINISU en el período de estudio de las ofertas para realizar las visitas al sitio a los efectos de constatar las condiciones existentes en el predio. Para esto el oferente deberá proporcionar número de contacto y referente para asegurar el acceso al predio.

3.1. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

El o los terrenos ofrecidos deberán estar incluidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto IM Montevideo N° 28242/998) y las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo, específicamente en Suelo Suburbano Habitacional, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. En todo caso, los terrenos deberán estar ubicados en áreas de uso de suelo habitacional.

Zonificación específica:

El presente llamado incluye aquellos terrenos que cumplen con las características definidas en los párrafos anteriores y se encuentran al norte de Av. Italia y Br Artigas.

Se excluyen de forma especial los barrios:

- Cerro Norte: delimitado por las calles Santín Carlos Rossi al este, Cam. La Paloma al norte, Camino de Tropas y Av. Federico Capurro al oeste, y Carlos María Ramírez al sur
- La Paloma: delimitado por el Cam. La Paloma, Cam. Cibils y Ruta 1.
- Casavalle: delimitado por el Bulevar Aparicio Saravia al sur, la Avda. Pedro de Mendoza al este, la ruta 102 al norte y el arroyo Miguelete al oeste
- Malvin Norte: delimitada por el Arroyo Malvín y las calles Hipólito Irigoyen, Camino Carrasco e Isla de Gaspar.

La zona delimitada es de carácter excluyente. En atención a los fines institucionales y el destino reservado al inmueble a adquirir, será motivo de desestimación de la oferta la existencia a menos

de 100 metros del inmueble ofertado, de locales donde se estuvieran desarrollando actividades potencialmente peligrosas para la salud física o moral de los niños.

3.2. DIMENSIONES

Deberán tener un área mínima de 3500 m² y un frente mínimo a la vía pública de 15m. Podrán considerarse más de un padrón menor en superficie, pero adyacente a otros que unificados superen los 3500m².

Cuando el predio tenga más de un frente a vía pública, lo exigido se aplicará como mínimo a uno de los frentes.

MVOT-DINISU podrá desestimar aquellos inmuebles que, cumpliendo con los requisitos anteriores, dada su geometría, dimensiones, áreas remanentes, etc. impidan un uso u ocupación racional del mismo o no contribuyan a optimizar su aprovechamiento.

3.3. AFECTACIONES

Las áreas y dimensiones mencionadas tanto para evaluar los mínimos establecidos como para evaluar edificabilidad no pueden incluir servidumbres de ningún tipo, ya sea inscriptas o con signos de existencia.

En caso que los predios o sus linderos se encuentren en áreas de interés histórico, patrimonial o cultural, o contengan elementos de valor patrimonial, se evaluará en cada caso la incidencia de estas afectaciones en la capacidad de edificabilidad del inmueble de acuerdo a la normativa vigente.

3.4. ASPECTOS LEGALES

Deben contar con títulos de propiedad saneados. Los fraccionamientos nuevos que incluyan calles públicas a construir no serán aceptados, salvo que se enmarquen en planes de ordenamiento especiales en el marco de aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N°18.308.

Los terrenos no podrán estar sometido a trámites de expropiación.

3.5. LIBRE DE CONSTRUCCIONES Y OCUPANTES

El o los terrenos deberán estar libre de ocupantes al momento de la escrituración y, en caso de tener construcciones, los presupuestos de las demoliciones deberán formar parte de la oferta.

En caso de ofertarse terrenos con construcciones, éstas no deberán presentar riesgos de derrumbe o deterioro tal que puedan afectar a linderos o transeúntes ni poseer apercibimiento, cedulón municipal o juicios por tal motivo al momento de presentar la oferta.

3.6. LIBRE DE RIESGOS

Los terrenos no deberán estar atravesados por líneas de transmisión ni de distribución de energía eléctrica. En cualquier caso, la distancia mínima a éstas deberá ser de 40m. Las líneas de alta tensión iguales o mayores a 150 KV deberán distar más de 100 m.

No serán frentistas, linderos o contiguos a rutas nacionales o departamentales, vías de tren o cañadas. Tampoco podrán ser atravesados por cursos de aguas permanentes o intermitentes. La distancia mínima a las vías de tren deberá ser de 20 metros.

3.7. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

No deben encontrarse dentro de la faja de protección de costa ni en las zonas de humedales que se encuentren bajo protección.

El suelo no deberá estar contaminado en función del destino para uso residencial, observándose especialmente la presencia de plomo u otros metales perjudiciales para la salud (de acuerdo a lo determinado por la Dirección Nacional de Medio Ambiente), así como antecedentes o vestigios de actividades anteriores como sitio de infiltración de aguas residuales de cualquier naturaleza o vertidos para relleno con materiales de desecho, escombros, residuos sólidos, ya sean de origen doméstico, industrial, o especiales (en cualquier instancia de los procesos de evaluación de aptitud de predios, FISU-DINISU podrá solicitar a los interesados la demostración de tales condiciones.

No deben encontrarse en áreas de preservación de la flora y fauna, de refugio de vida silvestre, de parques y en áreas de protección ambiental.

No deben encontrarse dentro de la faja de protección de costa ni en las zonas de humedales que se encuentren bajo protección.

No deben requerir para su utilización la remoción de monte natural cercano a los cuerpos de agua, ríos, lagos y embalses ni de árboles de gran porte.

El o los terrenos no deberán estar dentro de las zonas de riesgo de:

- sitios de disposición o tratamiento de residuos hospitalarios u otros especiales de categoría I según el Decreto 182/2013, residuos sólidos domiciliarios urbanos, líquidos cloacales y líquidos barométricos. Al menos deberá guardarse una distancia mínima de 2000 metros respecto a los mismos.
- plantas de almacenamiento y procesamiento de: de sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o fácilmente inflamables sometidas a condiciones particulares de elevada temperatura o presión que se encuentren en cantidades significantes, conductos o terminales de petróleo, gas u otros productos peligrosos (químicos, combustibles, etc.) al menos deberá guardarse una distancia de 100 metros en estos casos.

El Equipo Técnico Evaluador podrá, en el período de estudio de las ofertas, realizar las visitas al sitio a los efectos de constatar las condiciones existentes en el predio.

3.8. CONDICIONES TOPOGRAFICAS

Se tendrá en cuenta la topografía general del terreno, prefiriéndose aquellos que tengan una superficie plana y pareja, y estén elevados con respecto a las calles circundantes. Se tendrán en cuenta también las características del subsuelo dándose preferencia a los terrenos más aptos para que la cimentación de la edificación no resulte económicamente inconveniente.

Se valorará el mejor aprovechamiento de las condiciones topográficas evitando costos adicionales en elementos de contención.

No se aceptarán terrenos que tengan más de un 30 % del predio con cotas bajas que exijan relleno importante.

En caso de requerirse obras de infraestructura (adecuación de niveles, saneamiento, calles, cordones, cunetas para asegurar el escurrimiento de aguas superficiales) para que los terrenos sean aptos para construcción de vivienda social, los costos de estas infraestructuras serán parte de la evaluación tanto técnica como económica.

Se establecen los siguientes criterios a aplicar:

- la pendiente total medida de extremo a extremo en cualquier dirección, no deberá superar el 10%.
- La superficie debe ser regular y elevada respecto de al menos una de las calles circundantes, de manera que no sean necesarios movimientos de tierra importantes para el escurrimiento de las aguas pluviales.
- los muros de contención que puedan requerirse como forma de solución de desniveles con predios vecinos, no deben ser mayores a 1m.
- el suelo debe ser apto para la fundación a costo adecuado de viviendas con relación a la cantidad y al valor económico de las construcciones a realizar.

El ETE decidirá los estudios complementarios necesarios (estudios de suelo, informes técnicos, etc.) a los efectos de constatar las condiciones de los predios presentados. Estos estudios correrán por cuenta de la futura adquirente. El oferente deberá garantizar acceso al terreno y a toda información solicitada para llevar adelante estos estudios.

3.9. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Los predios se evaluarán respecto a la adecuada dotación de los siguientes servicios: enseñanza, servicios primarios de salud, venta de productos de uso cotidiano, recolección de residuos domiciliarios.

Deberán tener frente a vías públicas existentes pavimentadas (hormigón, carpeta asfáltica, balasto, adoquín, no se admitirán predios que sean parte de fraccionamientos nuevos que incluyan calles públicas a construir), agua potable mediante red pública definitiva, acceso al sistema de saneamiento por alcantarillado público, recolección de desechos sólidos, energía eléctrica y alumbrado público, con capacidad de soportar la demanda agregada.

En ningún caso el acceso se producirá a través de terrenos de terceros, ni zonas afectadas a trámites de expropiación o por calles total o parcialmente inundables.

Será condición de aceptabilidad del inmueble que el saneamiento de las soluciones habitacionales a ser materializadas sobre el mismo sea por gravedad. No se aceptará ningún tipo de bombeo ni cámaras de decantación o plantas de tratamientos previas a la conexión con la red pre-existente.

Podrán admitirse extensiones a las redes públicas de servicios e infraestructura. En dicho caso, el oferente deberá detallar la longitud o cuantificación de dichas extensiones para ser valoradas en la evaluación.

4. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Se deberá enviar su oferta con los documentos y formularios requeridos al siguiente correo electrónico: ofertas-LL-20-2023-fideicomiso-fisu@cnd.org.uy

Todos los documentos de la oferta deberán estar firmados por el propietario del inmueble o el Representante Legal del Oferente. Podrá firmarse electrónicamente (firma electrónica avanzada otorgada por los prestadores de servicios de certificación acreditados en el país, Ley N° 18.600).

En caso de no contar con firma electrónica, se podrá presentar la oferta firmada en forma ológrafa y escaneada; documentos originales firmados que deberán ser presentados por el adjudicatario como condición para la firma del boleto de reserva.

EL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS ES HASTA EL 11/09/23 A LAS 11:00 hs.

5. TERMINOS Y CONDICIONES

Por el solo hecho de presentarse al llamado, se entenderá que el oferente conoce y acepta sin reservas los términos y condiciones establecidos en el presente documento y que no se encuentra comprendido en ninguna disposición que expresamente le impida contratar con el Fideicomiso FISU.

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.

6. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los oferentes presentarán sus ofertas de acuerdo con las condiciones aquí estipuladas, pudiendo agregar cualquier otra información complementaria (modificaciones, alternativas o variantes), pero sin omitir ninguno de los requisitos excluyentes estipulados.

Comunicaciones y notificaciones

Fideicomiso FISU realizará todas las comunicaciones, notificaciones, etc. relacionadas al vínculo con el oferente a través del correo electrónico constituido en su presentación de interés, siendo exclusiva carga del Oferente incluir dicho correo electrónico, así como notificar cualquier cambio en la información presentada.

La comunicación, notificación, etc. se entenderá realizada cuando el acto a notificar o comunicar se encuentre disponible en dicho correo electrónico.

Exención de responsabilidades

Hasta el momento previo a la notificación de la resolución de adjudicación, Fideicomiso FISU y DINISU se reserva el derecho de desistir del llamado, desestimar las ofertas que no se ajusten a las condiciones del presente llamado y/o 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.

Aclaraciones del llamado

Los eventuales oferentes podrán solicitar por escrito, aclaraciones del Llamado y/o formular las consultas pertinentes, dirigiéndose al Fideicomiso FISU, a través del siguiente correo electrónico:

consultasllamado20-2023-fideicomiso-fisu@cnd.org.uy

El plazo para enviar consultas es hasta dos días hábiles antes de la fecha de presentación de las ofertas.

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

7. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

Informe de Alineaciones de la Intendencia Departamental de la información territorial y afectaciones del predio: retiros, alturas máximas, gálibos, F.O.S, F.O.T. eventuales afectaciones de protección de la preexistencia por razones patrimoniales o de cualquier naturaleza.

Plano a escala 1/10.000 de ubicación del predio indicando límites de zonas urbanas y/o suburbanas de la localidad.

Plano de ubicación del predio en la ciudad a escala 1:2.000 indicando:

- Norte
- Nombre de calles, avenidas, bulevares y vías principales hasta una distancia de por lo menos 200 m. del predio.
- Infraestructura pública de servicios existentes, cobertura de redes de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, u otras.
- Indicación de redes de alta tensión iguales o mayores a 150 KV hasta una distancia de 200 m del predio.
- Institución pública de enseñanza escolar y servicio de salud pública hasta una distancia de hasta 1000 m del predio.
- Medios de transporte público Departamental e inter Departamental existentes, indicando las líneas.
- Localización, identificación y clasificación de las industrias instaladas en un radio de 500 m.

Plano de Mensura registrado en Catastro o croquis de proyecto de fraccionamiento firmado por Ing. Agrimensor (no necesita estar inscripto).

Plano plan altimétrico con origen de, cotas fijo. Se indicarán dimensiones y curvas de nivel cada 0.50 m. del predio.

Relevamiento fotográfico a color, a la fecha de presentación de la oferta, que refleje el estado actual del inmueble. Como mínimo se solicita una foto por frente de predio, una foto por frente de predio lindero, 2 fotos del tramo de calle en la que se ubica y 4 fotos interiores.

Formulario de Identificación del Oferente (Anexo I) que deberá estar firmado por el/los propietario/s o representante con facultades suficientes para ese acto (adjuntar poder en su caso). En ningún caso se admitirán ofertas que no hayan sido firmadas por la totalidad de los propietarios, por sí o por apoderado.

Descripción del o de los inmuebles ofertados y precio, estableciendo sus características principales como área y dimensiones del perímetro, agregando a su vez todo otro detalle que sirva para mejor ilustrar la propuesta. Indicando número de padrón, calle a la que enfrenta, número de puerta (cuando corresponda), esquina o calles entre las que se ubica, distancia a la vía importante más cercana.

Junto con la descripción del inmueble se detallará el precio de la oferta en pesos uruguayos en las condiciones detalladas en el ítem 10 de este documento.

Además, se deberán presentar los documentos que acrediten la disponibilidad y propiedad de los inmuebles, de acuerdo a la siguiente descripción:

Certificado notarial con fecha dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles anteriores al momento de apertura de las propuestas que acredite la propiedad del bien, la bondad de los títulos y que el inmueble se encuentre libre de embargos, afectaciones, interdicciones, reivindicaciones y que no constituye bien de familia.

Si la propietaria del predio fuere una sociedad, deberá controlarse constitución, integrantes, representación y/o administración, y vigencia de la misma.

Cédula catastral, que cumpla con artículo 178 de Ley 17.296 de Presupuesto y decretos pertinentes (Caracterización Urbana que deberá estar vigente al momento de la compraventa).

Fotocopia del Certificado Único de DGI y BPS, vigente, si correspondiere.

Si el predio tiene construcciones, deberá presentarse copia del Permiso de Construcción. En caso de no existir Permiso de Construcción, deberá declararlo expresamente en el Formulario de Identificación del Oferente.

Como excepción se podrán ofertar predios que tengan fraccionamiento proyectado (deberá adjuntarse a la oferta el plano proyecto correspondiente, firmado por Ing. Agrimensor), y su adquisición podrá disponerse si presentan notorias ventajas. La escrituración en este último caso se realizará una vez aprobado e inscripto el fraccionamiento (el cual deberá coincidir con el proyecto presentado en la licitación), dentro de los plazos establecidos a esos efectos por FISU o quien este determine.

8. CONFIDENCIALIDAD

Cuando los oferentes incluyan información considerada confidencial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 literal I de la Ley Nº 18.381 y artículo 12 .2 del Decreto Nº 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 Oferente.

En ningún caso se considerará información confidencial:

- La relativa a los precios
- La descripción de los bienes ofertados.

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 Nº 232/010).

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

9. PRECIO DE LA OFERTA

El Equipo Técnico Evaluador tendrá en cuenta para el análisis de las ofertas, los valores de tasación determinados por tasadores independientes.

No se adquirirá ningún predio y/o finca cuyo valor de oferta supere en un 30% el valor establecido por el evaluador.

Los inmuebles deberán estar totalmente libres de deudas. El precio de la oferta se entenderá libre de obligaciones, interdicciones y/o gravámenes de cualquier naturaleza. De resultar algún impedimento de la información registral que se solicitará oportunamente, el mismo deberá cancelarse o levantarse por parte del o los propietarios, previo al acto de escrituración.

Serán de cargo de la parte enajenante todos los impuestos que la ley pone a su cargo.

Dentro de la cantidad declarada como importe de la propuesta, se considerarán comprendidos todos los impuestos, derechos, etc., que las leyes y disposiciones vigentes imponen.

Todo elemento indicado en alguno de los documentos integrantes de la oferta, aunque haya sido omitido en las restantes, se considerará incluido en la propuesta.

El Oferente deberá obtener por sí mismo y bajo su responsabilidad toda la información que pueda ser necesaria para preparar su oferta.

El precio de la oferta, es el precio en pesos uruguayos pagadero al Adjudicatario de conformidad con la Resolución de Adjudicación.

Se entiende que el importe total del inmueble ofertado incluirá todos los gastos, tasas, impuestos y recargos que correspondan al propietario, no aceptándose el pago de comisiones de intermediación o compraventa.

La futura adquirente podrá, en caso de presentación de ofertas similares, invitar a los oferentes a mejorar sus ofertas a fin de obtener mejores condiciones. Además, se podrán establecer negociaciones tendientes a mejorar las ofertas en los casos de precios manifiestamente inconvenientes.

10. OBLIGACIONES DEL OFERENTE

Los **Oferentes**, tendrán a su cargo las siguientes obligaciones:

Permitir el ingreso de funcionarios de DINISU, o de quien este disponga, al/los inmuebles ofertados durante el proceso de estudio de las ofertas y etapas posteriores, pudiendo requerir la realización de mediciones, cateos, etc., los que serán de cuenta del Oferente.

La autorización para el ingreso deberá otorgarse en no más de dos días hábiles contados desde la notificación al Oferente de la solicitud de inspección. Será obligación del Oferente garantizar que el inmueble se encuentre libre de ocupantes o intrusos al momento de la inspección.

Será obligación del Oferente comunicar a la Contratante si hubiere cambios en algunos de los datos aportados.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Equipo Técnico Evaluador y estudio confidencial

Luego de la Apertura de las ofertas, no se brindará a los Oferentes ni a persona alguna que no esté vinculada con el proceso de análisis, evaluación y adjudicación de las ofertas, información alguna concerniente a dicho proceso.

El ETE estudiará los documentos y demás recaudos contenidos en las ofertas; a partir de su análisis determinará la/s oferta/s más convenientes para el Fideicomiso, elaborará el dictamen recomendando la adjudicación o desestimación de las propuestas recibidas, incluyendo un orden de prelación.

Estudio de las ofertas

El ETE estudiará el aspecto formal y el contenido de los documentos y demás recaudos que integran la oferta, verificando el cumplimiento y adecuación de los mismos con las bases y condiciones de este Pliego, y normas de los organismos competentes en cada materia.

Los elementos notariales y demás documentos faltantes que sean subsanables deberán complementarse durante el proceso de evaluación del ETE, éste podrá pedir aclaraciones en cuanto al contenido de la propuesta.

No se aceptarán variantes de la oferta, si existieren, la ETE limitará su evaluación a la oferta básica.

Serán **INSUBSANABLES** y en consecuencia su constatación obligará a la ETE a rechazar la oferta:

- La ausencia de la documentación notarial que permita identificar en forma precisa el inmueble y garantizar su viabilidad dominial.
- La ausencia de la propuesta propiamente dicha con el detalle de la oferta definiendo el precio del inmueble ofertado.

Determinación de la oferta más conveniente

El Equipo Técnico Evaluador determinará el puntaje "**P**" **correspondiente** a cada oferta apta y elaborará una lista de prelación en función del mismo.

El puntaje "**P**" se definirá según la siguiente ecuación:

$P = 0.3 \times CT + 0.35 \times A + 0.35 \times B$
 (puntaje total máximo 100 puntos)

Donde:

CT= Características del terreno y conveniencia del terreno para los objetivos del Plan Avanzar.
Puntaje Máximo 100 Puntos

A= Puntaje de comparación de la relación precio del inmueble ofertado/cantidad estimada de viviendas recomendadas a construir determinado por el ETE (independientemente de lo que permita la normativa municipal vigente). **Puntaje Máximo 100 Puntos**

Quedarán eliminadas aquellas ofertas cuyo puntaje no supere los 50 puntos en alguno de los dos niveles anteriores de evaluación.

B= Puntaje de comparación entre el precio del inmueble ofertado y el valor de tasación del inmueble ofertado determinado por un tasador independiente (Puntaje Máximo 100 Puntos)

Determinación del puntaje CT

A los efectos de la valoración de los inmuebles se considerarán, los siguientes aspectos:

CT.I.	Ubicación: en el área del llamado y en la manzana. Cercanía a áreas céntricas y arterias conectoras	Max. 20 puntos
CT.II.	Características físicas del predio: forma, área, frente, fondo, orientación, topografía	Max. 20 puntos
CT.III.	Edificabilidad: capacidad del terreno posibilitar la construcción de la mayor cantidad de viviendas	Max. 20 puntos
CT.IV.	Servicios públicos y equipamiento vinculados al uso residencial	Max. 20 puntos
CT.V.	Eventuales intervenciones que requiera el inmueble para ajustarse a su utilización tales como demoliciones, rellenos, extensión de redes de servicios etc. (20 pts equivale a ninguna intervención necesaria)	Max. 20 puntos

CT.I. (Máximo 20 pts)

Terrenos en suelo urbano suman 15 pts más los que sumen de la proximidad a arterias importantes. Los terrenos en suelo sub-urbano suman 5 pts más los que sumen de la proximidad a arterias importantes.

Por proximidad a arterias importantes suman 5 puntos aquellos que están a menos de 800 de las siguientes vías:

- 8 de octubre
- Av. Italia
- Av. José Belloni
- Instrucciones
- Cno Mendoza
- Av. Millán

- Gral. Flores

CT.II. (Máximo 20 pts)

El ETE valorará las características físicas del predio favoreciendo aquellos terrenos que no tengan pendientes pronunciadas, que posean una forma geométrica regular, que tengan frentes a la vía amplios en relación al área total, que tengan mínimos accidentes geográficos como cañadas y otros.

CT.III. (Máximo 20 pts)

Edificabilidad: capacidad del terreno posibilitar la construcción de la mayor cantidad de viviendas

Se calcula en base a: Área total terreno / cantidad de viviendas posibles según criterio de proyecto del ETE considerando las siguientes premisas:

- Viviendas pareadas en dúplex
- Predios mínimos de 150m²
- Ancho de calles dentro del padrón 8mts
- Normativa urbanística aplicable
- 50% viviendas de 2 dormitorios, 50% viviendas de 3 dormitorios
- Régimen común o propiedad horizontal

Los puntajes se otorgarán de la siguiente manera:

- Menos de 200m²: 20 pts
- de 201 a 300m² 15 pts
- de 301 a 400m² 10 pts
- más de 400m² 0 pts

CT.IV. (Máximo 20 pts)

Se valorará la cercanía a servicios e infraestructura asociada a la función residencial.

Se puntuará cada servicio o infraestructura pública existente a menos de 800mts del terreno según la siguiente lista:

- Escuela 3 pts
- Liceo 3 pts
- Policlínica 3 pts
- Hospital 2 pts
- Parada línea ómnibus al centro 3 pts
- Espacio abierto recreativo 3 pts
- Centro barrial/cultural 3 pts

CT.V. (Máximo 20 pts)

Se valorará la elección de terrenos que requieran nula o mínima obra adicional de

Aquellos terrenos que no requieran ninguna obra adicional para instalar programa de viviendas público obtendrán 20 pts.

Se restarán del puntaje máximo los servicios que se deban complementar, extender o construir según el siguiente detalle:

- Saneamiento 4 pts
- Agua potable 3 pts
- Iluminación pública 3 pts
- Sistema drenaje pluviales 4 pts
- Pavimentación de calles 3 pts
- Demoliciones 3 pts

Determinación del Puntaje A

Relación entre el precio del inmueble ofertado y la cantidad estimada de viviendas (misma cantidad utilizada para el cálculo de CT.III.).

coeficiente $\alpha = \text{PIO/ME}$

A los efectos de la determinación del puntaje A se le asignará el máximo puntaje 100 a la oferta que obtenga el menor coeficiente α . Las demás ofertas obtendrán un puntaje inversamente proporcional.

PIO= Precio del Inmueble ofertado sumado el costo de infraestructura necesaria.

ME= cantidad estimada de viviendas recomendadas a construir determinado por el ETE.

Se desestimarán aquellos predios en los que la cantidad estimada de viviendas recomendadas a construir sea menor a 10 unidades.

Se considerará que el precio del inmueble ofertado se compone de: valor tierra más el valor de las demoliciones y el valor de las infraestructuras necesarias. La estimación del costo de las infraestructuras necesarias lo realizará el ETE en base a los siguientes valores de referencia:

Ítem	Rubro	UNIDAD	METRAJE	UNITARIO	UNIT. LLSS	Total (Unitario+LLSS)	Comentarios
2	RED VIAL	ml	1	\$ 39.309,50	\$ 3.871,05	\$ 43.180,55	Se considera carpeta asfáltica. Ancho Calzada 6m, espesor 0,10m
2	RED VIAL	m2	1	\$ 4.985,89	\$ 490,99	\$ 5.476,88	

3	RED DE DESAGÜES PLUVIALES	ml	1	\$ 5.349,63	\$ 1.016,43	\$ 6.366,06	Canal o cuneta "V" a cielo abierto, con suelo pasto
4	RED DE SANEAMIENTO	ml	1	\$ 12.287,36	\$ 2.383,25	\$ 14.670,61	Tubería o caño 200m, incluye registros y conexiones domiciliarias.
5	RED DE AGUA POTABLE	ml	1	\$ 4.036,16	\$ 959,93	\$ 4.996,09	Tubería de 63 y 16mm en PEAD
6	RED DE BAJA TENSION	ml	1	\$ 3.938,66	\$ 964,84	\$ 4.903,50	Cable pre-ensamblado 3x95, incluye postes de madera.

7	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	ml	1	\$ 2.917,73	\$ 753,65	\$ 3.671,38	Cable pre-ensamblado 3x16, incluye postes de madera.
	Demoliciones Viviendas	Un	1	\$ 36.560,00	\$ 8.250,00	\$ 44.810,00	

Determinación del Puntaje B

Las ofertas que cumplan con los aspectos formales y demás recaudos y condiciones de este Pliego y, además, superen el puntaje mínimo en CT y A, serán tasados por un evaluador independiente.

A partir de esa tasación se determina el coeficiente β
coeficiente β PIO/VT

PIO= Precio del Inmueble ofertado sumado el costo de infraestructura necesaria.

VT= Valor de tasación

A los efectos de la determinación del puntaje A se le asignará el máximo puntaje 100 a la oferta que obtenga el menor coeficiente α . Las demás ofertas obtendrán un puntaje inversamente proporcional.

12. ESTUDIOS E INFORMES

Antes de proceder a la recomendación y adjudicación de las ofertas más convenientes, se realizarán los estudios e informes que el ETE considere necesarios.

Estos correrán por cuenta de la Contratante e incluyen, pero no se limitan a:

Certificado de no inundabilidad firmado por Ingeniero Agrimensor, Ing. Especialista en Infraestructura Vial o el especialista en impacto ambiental, de que el predio que se oferta y las calles que le dan acceso cumplen que su cota mínima se encuentra por encima de la línea TR100 + 0.50 más.

Informe de aptitud ambiental/no contaminación del predio firmado por Ingeniero Civil opción Hidráulica Sanitaria, Ingeniero Civil opción Hidráulico Ambiental o Ingeniero Químico. Se recomienda adoptar los lineamientos metodológicos elaborados por la DINAMA en los documentos "Guía para el muestreo de suelo en áreas residenciales" y "Guía de sitios potencialmente contaminados".

Informe técnico de viabilidad de saneamiento por gravedad por ingeniero hidráulico (en caso de no contar con saneamiento y agua potable frentista) a colectores públicos existentes por el/los frentes del predio e informe técnico de viabilidad de conexión a agua potable certificado por el organismo competente en la localidad.

El resultado negativo de cualquiera de estos informes resultará en la desestimación de la propuesta.

13. DE LA RECOMENDACIÓN DE LAS OFERTAS

El ETE realizará su evaluación empleando el criterio de razonabilidad y buena administración, teniendo en cuenta el interés del Fideicomiso FISU y el fin social perseguido y formulará un

dictamen fundado con las conclusiones de su evaluación, aconsejando la adjudicación del objeto de este llamado al/los Oferente/s cuya/s oferta/s se considere/n más conveniente/s para el Plan Avanzar.

El ETE no recomendará la adjudicación de las ofertas que obtengan un puntaje P inferior a los 60 (sesenta) puntos. Podrá además no recomendar aquellas ofertas que, sin perjuicio del puntaje P obtenido, presenten un precio inconveniente para DINISU y el Plan Avanzar, ya sea por el monto de la oferta o por la relación precio/vivienda resultante de la estimación realizada. También podrá no recomendar aquellas ofertas que requieran costosas inversiones para ajustarse a su utilización tales como demoliciones, rellenos, etc.

El ETE no recomendará la adjudicación de las ofertas para las cuales la documentación referente a la viabilidad y certeza de aprobación por parte de O.S.E. e Intendencia Municipal de los sistemas de abastecimiento de agua potable y saneamiento, entienda que no respeta lo establecido en el presente Pliego.

14. ADJUDICACIÓN

Se podrán adjudicar una o más ofertas.

Al momento de la notificación de la Resolución de adjudicación, se solicitará al adjudicatario que, en un plazo de diez (10) días hábiles desde el día siguiente a dicha notificación, presente la documentación que corresponda a los efectos de la firma de un boleto de reserva.

Condicionantes a la adjudicación:

- la aprobación de los títulos de propiedad por parte del Departamento Notarial de la futura adquiriente.
- que la información registral no arroje inscripciones que afecten al bien o a sus titulares (libre de obligaciones y gravámenes)
- que estén libres de ocupantes y de cosas al momento de firmarse la escritura de compraventa
- el resultado de los análisis de suelos del Laboratorio de Calidad Ambiental

La Contratante se reserva el derecho de aceptar o rechazar cualquier oferta, así como de anular el proceso de licitación y de rechazar todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a los oferentes.

14. COMPRAVENTA

Una vez inspeccionado el bien y analizada la titulación, el oferente que resulte adjudicatario se obliga a otorgar el contrato de compraventa que será elaborado por el Departamento Notarial de la futura adquiriente, estableciéndose en el mismo todos los controles y cláusulas de estilo para este tipo de contrataciones.

No se admitirán promesas de compraventa ni cesiones de derechos de promesas, únicamente se aceptarán como último título títulos perfectos (compraventas, adjudicaciones, certificados de resultancias de autos inscriptos, etc.).

Una vez que se realice la adjudicación al llamado y en un plazo máximo de 90 (noventa) días, se procederá a la firma de la compraventa a favor del Fideicomiso FISU o de quien este indique, cuyo objeto es el terreno donde se construirá el conjunto habitacional.

15. FORMA DE PAGO

El pago del precio se efectuará al contado al momento de la firma de la escritura de compraventa, de acuerdo a la normativa vigente y a través del mecanismo que el Fideicomiso disponga a tales efectos, en forma simultánea con la entrega del bien.

El inmueble se escriturará, a nombre del Fideicomiso FISU o de quien este indique, dando Carta de Pago total contra la entrega del bien.

El precio estipulado por el terreno será pagado en pesos uruguayos por la Contratante con el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio. El precio del terreno se ajustará, en pesos, por la cotización de la Unidad Indexada, vigente al día anterior a la apertura de la oferta.

16. ENTREGA DEL BIEN

La escritura de compraventa se otorgará dentro del plazo de noventa días contados a partir del día siguiente a la notificación de la resolución de adjudicación y de su correspondiente aceptación. La entrega del inmueble se hará efectiva en el momento de la autorización de la escritura correspondiente, libre de obligaciones, gravámenes, de todo impedimento legal y de ocupantes a cualquier título.

Los riesgos de la cosa serán de cuenta del adjudicatario hasta su entrega efectiva.

De resultar algún impedimento de la información registral, el mismo deberá cancelarse o levantarse por parte del o los propietarios, previo al acto de escrituración.

17. PLAZO DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

El plazo de mantenimiento de oferta será de doscientos setenta (270) días calendarios, computables a partir del día de la apertura de ofertas.