

## LLAMADO PÚBLICO A OFERTAS

Nº 06/2024- Fideicomiso de Infraestructura Social y Urbana (FISU)

### FORMULARIO ETAPA 3– MONOAMBIENTES, VIVIENDAS DE 1 A 3 DORMITORIOS.

#### VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

El presente formulario es de uso interno para el proceso de evaluación de las ofertas (no debe ser completado por el oferente).

#### Tabla de valoración de las ofertas.

Preselección	
A- Valoración de las condiciones de la vivienda	Hasta 40 puntos
B- Valoración del entorno / servicios.	Hasta 15 puntos
C- Oferta económica	Hasta 45 puntos

Continuarán en el proceso de selección aquellas viviendas que alcancen un puntaje total y mínimo de 60 puntos, con las que se conformará una lista por cada categoría. Además, del puntaje total y mínimo antes mencionado, las viviendas deberán obtener al menos un 50% de los puntos totales establecidos para los ítems A y B.

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
Precio del inmueble	USD
Comisión inmobiliaria (IVA incl.)	USD
Gastos comunes <sup>1</sup>	\$
Dirección	
Barrio o Localidad	
Padrón N°	
Régimen Común / PH (UNIDAD)	

<sup>1</sup> Promedio mensual de los últimos doce meses de gastos comunes.

(1) Ley N° 13728 - PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS – ARTICULOS 18 y 19 / Digesto departamental – Libro XV Planificación de la Edificación, Título II Normas de Higiene de los edificios según su destino – Capítulo I- Sección I – Artículo D3310.

Terreno (m <sup>2</sup> )	
Cantidad de Unidades habitacionales	
Edificación (m <sup>2</sup> )(incluye los metros de muros exteriores e interiores).	
Cantidad de habitaciones	
Año de construcción	
Año y áreas de reformas o ampliaciones	
Tipo de sistema constructivo, tradicional, mixto.	
Descripción del inmueble, agregando cualquier otro detalle que sirva para mejor ilustrar la propuesta	

1. Valoración del entorno / servicios.	
<b>A. Cercanía a los servicios en general (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 10 puntos)</b>	puntos
A.1 Servicios de salud	
A.2 Centro educativos	
A.3 Transporte público	
A.4 Servicios comerciales	
A.5 Cercanía a Arterias de Circulación Principales	
<b>B. Aspecto general de lugar donde se ubica la vivienda. (B.1+B.2+B.3+B.4+B.5= hasta 5 puntos)</b>	puntos
B.1 Condiciones de la acera	
B.2 Condiciones de la calzada	
B.3 Disposición de alumbrado público	
B.4 Recolección de residuos	
B.5 Estado edilicio del entorno	

<b>PUNTAJE TOTAL (A+B) hasta 15 puntos</b>	_____PUNTOS
--	-------------

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTO A

Muy buena (un radio de hasta 1000m) – 2 puntos

Buena (en un radio entre 1000m y 1250m) – 1,5 puntos

Regular (en un radio entre 1250m y 1500m) – 1 punto

Con deficiencias (radio de más de 1500m) – 0 puntos

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTO B

Buena (en condiciones) – 1 punto

Con deficiencias – 0 puntos

<b>2. Valoración de las condiciones de la vivienda</b>	
<b>A. Valoración general de los espacios interiores de la vivienda (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 16 puntos)</b>	_____puntos
A.1 Estado de conservación de los espacios comunes, living – comedor. (A.1.1+A.1.2+A.1.3= hasta 3 puntos)	_____puntos
A.1.1 Estado de las paredes y cielorraso	
A.1.2 Estado del pavimento	
A.1.3 Estado de las aberturas (puertas + ventanas)	
A.2 Estado de conservación de los dormitorios (A.2.1+A.2.2+ A.2.3= hasta 3 puntos)	_____ puntos
A.2.1 Estado de las paredes y cielorraso.	
A.2.2 Estado del pavimento.	
A.2.3 Estado de las aberturas (puertas + ventanas).	

A.3 Estado de conservación de la cocina. (A.3.1+A.3.2+A.3.3= hasta 3 puntos)	_____ puntos
A.3.1 Estado de las paredes y cielorraso.	
A.3.2 Estado del pavimento y revestimientos.	
A.3.3 Estado de las aberturas (puertas + ventanas).	
A.4 Estado de conservación del baño. (A.4.1+A.4.2+A.4.3= hasta 3 puntos)	_____ puntos
A.4.1 Estado de las paredes y cielorraso.	
A.4.2 Estado del pavimento y revestimientos.	
A.4.3 Estado de las aberturas (puertas + ventanas).	
A.5 Valoración de la disposición de los espacios interiores de la vivienda. (hasta 4 puntos)	_____ puntos
<b>B. Estado General del inmueble (B.1+B.2+B.3= hasta 16 puntos)</b>	_____ puntos
B.1 Conservación de los elementos constructivos que conforman las viviendas.	
B.2.Calidad de los materiales que conforman la vivienda.	
B.3 Particularidades que den valor agregado de la vivienda. Disposición y utilidad de los espacios exteriores de la vivienda (patios, retiros).	
<b>C. Área del inmueble (Hasta 8 puntos)</b>	_____ puntos
<b>PUNTAJE TOTAL (A+B+C= hasta 40 puntos)</b>	_____ PUNTOS

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTOS A.1 – A.4

Bueno – 1 punto (paredes pintadas, sin vicios aparentes tales como humedades o fisuras menores, pisos y aberturas en buen estado).

Con deficiencias – 0 puntos (mantenimiento de pintura, con vicios aparentes parciales: tales como humedades o fisuras menores, pisos desgastados y aberturas con infiltraciones, ausencia parciales o totales de terminaciones tales como zócalos).

Nota Punto A.2: En el caso de varios dormitorios se realiza promedio.

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTO A.5

Bueno – 4 puntos (espacios con buena distribución).

Con deficiencias – 0 puntos (espacios con mala distribución).

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTOS B.1/B.2

Bueno – 6 puntos (sin daños aparentes con buen mantenimiento / materiales de buena calidad).

Regular – 3 puntos (con daños aparentes menores / materiales de calidad media).

Con deficiencias – 0 puntos (falta de mantenimiento / materiales de baja calidad).

#### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTO B.3

Bueno – 4 puntos (espacios exteriores amplios con vegetación, de fácil acceso y de utilidad aprovechable).  
 Regular – 2 puntos (espacios de acceso medio y con utilidad media).  
 Con deficiencias – 0 puntos (espacios sin acceso o sin utilidad).

### CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTO C

#### Monoambiente

área entre 25 y 30 m<sup>2</sup> - 4 puntos  
 área entre 31 y 40 m<sup>2</sup> - 6 puntos  
 áreas mayores a 40 m<sup>2</sup> - 8 puntos

#### 1 dormitorio

área entre 35 y 40 m<sup>2</sup> - 4 puntos  
 área entre 41 y 50 m<sup>2</sup> - 6 puntos  
 áreas mayores a 50 m<sup>2</sup> - 8 puntos

#### 2 dormitorios

área entre 50 y 55 m<sup>2</sup> - 4 puntos  
 área entre 56 y 65 m<sup>2</sup> - 6 puntos  
 áreas mayores a 65 m<sup>2</sup> - 8 puntos

#### 3 dormitorios

área entre 65 y 70 m<sup>2</sup> - 4 puntos  
 área entre 71 y 80 m<sup>2</sup> - 6 puntos  
 áreas mayores a 80 m<sup>2</sup> - 8 puntos

TABLA DE ÁREA MÍNIMA HABITACIONAL SEGÚN TIPOLOGÍA. (1)

	MONOAMBIENTE	1DORM.	2 DORM.	3 DORM.	+ DE 3 DORMITORIOS
ÁREA MÍNIMA INMUEBLE (1)	25m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>	+ 15m <sup>2</sup> x dorm.

(1) Los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros (interiores y exteriores). Para muros exteriores se considera hasta su cara exterior y en caso de contar con muro medianero hasta el eje.

3.Valoración de la Oferta económica	
A. TIPO DE VIVIENDA (Hasta 43 puntos)	
MONOAMBIENTES O VIVIENDA DE 1 DORMITORIO	
(Precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido).	_____puntos
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS	
(Precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido).	_____puntos

(1) Ley N° 13728 - PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS – ARTICULOS 18 y 19 / Digesto departamental – Libro XV Planificación de la Edificación, Título II Normas de Higiene de los edificios según su destino – Capítulo I- Sección I – Artículo D3310.

<b>VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS O MÁS</b>	
(Precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido).	_____puntos
<b>B. GASTOS COMUNES<sup>2</sup> Entre 0 y \$ 3.000 (Hasta 2 puntos)</b>	_____puntos
<b>PUNTAJE TOTAL (A+B)</b>	_____puntos

*Nota 1: para las viviendas que sean presentadas a través de inmobiliarias, al momento de valorar la oferta económica se sumará al precio del inmueble, el precio de la comisión inmobiliaria (IVA incluido), la que se deberá agregar en el Anexo C.*

*Las funciones a continuación, se aplican en forma independiente en los puntos 3.A y 3.B.*

*Formula a aplicar para el PUNTO 3.A (Tipo de vivienda hasta 43 puntos)*

$$f(x) = y1 + \frac{y2 - y1}{x2 - x1} * (x - x1)$$

F(x): Puntaje de la oferta económica (precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido) presentada.

X: Precio del inmueble presentado + comisión inmobiliaria IVA incluido.

X1: Monto de la oferta económica (precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido) válida de menor valor presentada en la categoría correspondiente.

X2: Monto de la oferta económica (precio del inmueble + comisión inmobiliaria IVA incluido) válida de mayor valor presentada en la categoría correspondiente.

Y1: Puntaje máximo (43 puntos)

Y2: Puntaje mínimo (25 puntos)

*Formula a aplicar para el PUNTO 3.B (Gastos comunes hasta 2 puntos)*

---

<sup>2</sup> Promedio mensual de los últimos doce meses de gastos comunes.

$$f(x) = y1 + \frac{-y1}{x2} * (x)$$

F(x): Puntaje de la oferta de gastos comunes presentada.

X: Monto promedio mensual de los últimos doce meses de los gastos comunes de la vivienda.

X1: Monto base (\$0).

X2: Monto máximo de gastos comunes (\$3.000).

Y1: Puntaje máximo (2 puntos)

Y2: Puntaje mínimo (0 puntos)

<b>PUNTAJE TOTAL:</b>  <b>Valoración del entorno / servicios + Valoración de las condiciones de la vivienda + Valoración de la Oferta económica</b>	
---	--

<b>CONSIDERACIONES CONCEPTUALES DEL BIEN OFERTADO (si corresponde incluir información sobre las mejoras mínimas a solicitar).</b>

#### 4. Casos particulares

<b>VIVENDAS ACCESIBLES O ADAPTABLES</b>	<p>Estas viviendas se valoran dentro de la categoría que corresponda según sus características (monoambientes y 1 dormitorio, 2 o 3 dormitorios). Formarán parte de una lista de preselección independiente a efectos de alcanzar el 10% entre las viviendas seleccionadas.</p>
---	---