

LLAMADO PÚBLICO A OFERTAS

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

FORMULARIO ETAPA 3– PADRÓN ÚNICO QUE CUENTE HASTA CON 3 UNIDADES HABITACIONALES.

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 aquel conjunto de viviendas, siempre que cada una de ellas alcance un puntaje total y mínimo de 60 puntos, con las que se conformará una lista independiente de las demás categorías. Además, del puntaje total y mínimo antes mencionado, cada vivienda deberá 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 ¹	\$
Dirección	
Barrio o Localidad	
Padrón N°	

¹ 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.

Régimen Común / PH (UNIDAD)	
Terreno (m²)	
Cantidad de Unidades habitacionales	
Edificación (m²) (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.	
A. Cercanía a los servicios en general (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 10 puntos)	puntos
A.1 Servicios de salud	
A.2 Centro educativo	
A.3 Transporte público	
A.4 Servicios comerciales	
A.5 Cercanía a Arterias de Circulación Principales	
B. Aspecto general de lugar donde se ubica la vivienda. (B.1+B.2+B.3+B.4+B.5= hasta 5 puntos)	puntos
B.1 Condiciones de la acera	
B.2 Condiciones de la calzada	
B.3 Disposición de alumbrado público	

(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.4 Recolección de residuos	
B.5 Estado edilicio del entorno	
PUNTAJE TOTAL (A+B) hasta 15 puntos	_____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 de 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

2.1 Valoración de las condiciones de la VIVIENDA 1	
A. Valoración general de los espacios interiores de la vivienda (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 16 puntos)	_____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).	

(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.

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. Estado General del inmueble (B.1+B.2+B.3= hasta 16 puntos)	_____ 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).	
C. Área del inmueble (Hasta 8 puntos)	_____ puntos
PUNTAJE TOTALVIVIENDA 1 (A+B+C= hasta 40 puntos)	_____ 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).

(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.

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 m² - 4 puntos
área entre 31 y 40 m² - 6 puntos
áreas mayores a 40 m² - 8 puntos

1 dormitorio

área entre 35 y 40 m² - 4 puntos
área entre 41 y 50 m² - 6 puntos
áreas mayores a 50 m² - 8 puntos

2 dormitorios

área entre 50 y 55 m² - 4 puntos
área entre 56 y 65 m² - 6 puntos
áreas mayores a 65 m² - 8 puntos

3 dormitorios

área entre 65 y 70 m² - 4 puntos
área entre 71 y 80 m² - 6 puntos
áreas mayores a 80 m² - 8 puntos

TABLA DE ÁREA MÍNIMA HABITACIONAL SEGÚN TIPOLOGÍA. (1)

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

- (1) Los metros cuadrados (m²) 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.

2.2 Valoración de las condiciones de la VIVIENDA 2	
A. Valoración general de los espacios interiores de la vivienda (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 16 puntos)	_____ 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	

(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.

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. Estado General del inmueble (B.1+B.2+B.3= hasta 16 puntos)	_____ puntos
B.1 Conservación de los elementos estructurales que conforman las viviendas.	
B.2 Conservación de los elementos constructivos que conforman las viviendas.	
B.3 Particularidades que den valor agregado de la vivienda. Disposición y utilidad de los espacios exteriores de la vivienda (patios, retiros).	
C. Área del inmueble (Hasta 8 puntos)	_____ puntos
PUNTAJE TOTAL VIVIENDA 2 (A+ B + C= hasta 40 puntos)	_____ 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.

2.3 Valoración de las condiciones de la VIVIENDA 3	
A. Valoración general de los espacios interiores de la vivienda (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5= hasta 16 puntos)	_____ 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 dormitorio (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.	

(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.

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. Estado General del inmueble (B.1+B.2+B.3= hasta 16 puntos)	_____ puntos
B.1 Conservación de los elementos estructurales que conforman las viviendas.	
B.2 Conservación de los elementos constructivos que conforman las viviendas.	
B.3 Disposición y utilidad de los espacios exteriores de la vivienda (patios, retiros).	
C. Área del inmueble (Hasta 8 puntos)	_____puntos
PUNTAJE TOTAL VIVIENDA 3 (A+B+C= hasta 40 puntos)	_____PUNTOS

PUNTAJE TOTAL PADRÓN CON 2 UNIDADES HABITACIONALES (PUNTAJE TOTAL 2.1+2.2= hasta 40 puntos) PUNTAJE TOTAL = $\frac{\text{PUNTAJE VIVIENDA 1} + \text{PUNTAJE VIVIENDA 2}}{2}$ PROMEDIO DE LAS 2 VIVIENDAS (Hasta 40 puntos)	_____PUNTOS
PUNTAJE TOTAL PADRÓN CON 3 UNIDADES HABITACIONALES (PUNTAJE TOTAL 2.1+2.2+2.3= hasta 40 puntos) PUNTAJE TOTAL = $\frac{\text{PUNTAJE VIVIENDA 1} + \text{PUNTAJE VIVIENDA 2} + \text{PUNTAJE VIVIENDA 3}}{3}$ PROMEDIO DE LAS 3 VIVIENDAS (Hasta 40 puntos)	_____PUNTOS

3. Valoración de la Oferta económica

(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.

A. TIPO DE VIVIENDA (Hasta 43 puntos)	
PADRÓN ÚNICO QUE CUENTE HASTA CON 3 UNIDADES HABITACIONALES. (Precio del padrón + comisión inmobiliaria IVA incluido).	_____puntos
B. GASTOS COMUNES ² Entre 0 y \$ 3.000 (Hasta 2 puntos)	_____puntos
PUNTAJE TOTAL (A+B)	_____puntos

Nota 1: para los padrones que sean presentados a través de inmobiliarias, al momento de valorar la oferta económica se sumará al precio del padrón, el precio de la comisión inmobiliaria (IVA incluido), la que se deberá agregar en el Anexo C.

Nota 2: Si el precio del padrón presentado es inferior a USD 70.000, se le asignará 43 puntos.

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 padrón + comisión inmobiliaria IVA incluido) presentada.

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

X1: Monto base de USD 70.000.

X2: Monto máximo de USD 123.600..

Y1: Puntaje máximo (43 puntos)

² 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.

Y2: Puntaje mínimo (25 puntos)

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

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

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 oferta (\$3.000).

Y1: Puntaje máximo (2 puntos)

Y2: Puntaje mínimo (0 puntos)

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

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

4. Casos particulares

(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.

VIVENDAS ACCESIBLES O ADAPTABLES	Estos padrones se valoran dentro de su propia categoría. Formarán parte de una lista de preselección independiente a efectos de alcanzar el 10% entre las viviendas seleccionadas.
---	--

(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.