



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**

Dirección Nacional
de Integración
Social y Urbana



Ministerio
**de Desarrollo
Social**

FIDEICOMISO INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

**CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL MINISTERIO
DE DESARROLLO SOCIAL EN EL MARCO DEL “PLAN
AVANZAR”**

LLAMADO A OFERTAS Nº 06/2024

Adquisición de Viviendas

Adquisición de viviendas habitables en el departamento de Montevideo

CONDICIONES GENERALES MARZO/2024

CONAFIN/GD/19/555/2024



Contenido

1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETO DEL LLAMADO	3
3. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	3
3.1. Ubicación.....	4
3.2. Características de las viviendas	4
3.2.1. Regímenes de las viviendas.....	4
3.2.1.1 Gastos comunes:	4
3.2.2. Consideraciones y servicios esenciales.	4
3.2.3. Características constructivas.....	5
3.2.4. Condiciones generales de habitabilidad de las viviendas.	5
3.2.5. Cantidad de dormitorios o habitaciones.....	5
3.2.6. Accesibilidad.....	6
4. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.....	6
5. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDADES.....	6
6. ACLARACIONES DEL LLAMADO	7
7. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL LLAMADO	7
8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	8
8.1. Forma de presentación:	8
8.2. Fecha de presentación de ofertas:.....	9
8.3. Documentación a presentar al momento de ofertar:.....	9
9. CONFIDENCIALIDAD	10
10. PRECIO Y COTIZACIÓN	10
11. ALTERNATIVAS, VARIANTES O MODIFICACIONES	11
12. PROCESO DE SELECCIÓN	11
12.1. Etapas del proceso	11
12.2. Tabla de valoración de las ofertas.....	13
13. SELECCIÓN	13
13.1. Acto de selección	13
13.2. Boleto de Reserva	14
14. COMPRAVENTA	14
15. PAGO	15



1. ANTECEDENTES

El artículo 236 de la Ley N°19.996, del 3 de noviembre de 2021, habilitó al Poder Ejecutivo a constituir el “Fideicomiso Integración Social y Urbana” (FISU), con el objeto de financiar programas de integración social y urbana de los barrios en situación de vulnerabilidad, con especial énfasis en el acceso a una vivienda digna de personas en situación de contexto crítico.

El Estado Central, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP), tiene el carácter de fideicomitente, la Corporación Nacional Financiera Administradora de Fondos de Inversión S.A. (CONAFIN AFISA), el de fiduciario, el Ministerio de Economía y Finanzas el de beneficiario, y la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU) el rol de Gestor, quien instruye a la fiduciaria en el marco de su competencia.

Bajo la denominación de “Plan Avanzar” se hace referencia a la política pública de alcance nacional llevada adelante por esta administración en relación con los asentamientos irregulares de todo el país. Este Plan comprende la regularización, relocalización, atención a la emergencia y prevención de asentamientos en todo el territorio uruguayo. En este marco, se celebró un Convenio Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Desarrollo Social (Convenio), con el objetivo de facilitar, con un enfoque preventivo, el acceso a alternativas de vivienda (hasta un máximo de 100) a personas en situación de calle o que participan de dispositivos de acogida del MIDES, promoviendo en ellas procesos de autonomía, con acompañamiento social.

El presente llamado constituye una primera etapa en el proceso de implementación y ejecución integral del Convenio referido.

2. OBJETO DEL LLAMADO

El presente llamado tiene por objeto la adquisición de viviendas habitables y construidas en la zona urbana del departamento de Montevideo.

3. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS



3.1. Ubicación

Las viviendas deberán estar ubicadas en el departamento de Montevideo y encontrarse en barrios consolidados (zona urbana), con presencia de servicios públicos, comercios, y fácil acceso al transporte público.

Debido a que el destino de las viviendas a adquirir será el de casa habitación, no se admitirán viviendas que se encuentren en un área de particular peligrosidad, con especial contemplación de niños, niñas y adolescentes, o adultos vulnerables. Ello se evaluará de modo conjunto entre el MIDES y el FISU, atendiendo al criterio de la razonabilidad.

3.2. Características de las viviendas

Las viviendas deberán encontrarse libre de ocupantes a cualquier título, en condiciones de habitabilidad inmediata, y cumplir con las características que se especifican en los siguientes apartados.

3.2.1. Regímenes de las viviendas.

Las viviendas podrán estar en régimen de propiedad común o de propiedad horizontal. En el proceso de selección, en caso de tratarse de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se podrá seleccionar más de una vivienda en un mismo edificio, siempre que esta cantidad no supere el veinte por ciento (20 %) del total de viviendas del edificio. Para viviendas en régimen de propiedad común, se admitirá un máximo de hasta tres unidades habitacionales en un mismo padrón.

3.2.1.1 Gastos comunes:

Para las viviendas que cuenten con gastos comunes, su cuantía no podrá superar los \$3.000 (pesos uruguayos tres mil con 00/100) mensuales. El monto de los gastos comunes que se considerará en la oferta económica, corresponderá al monto promedio mensual de los últimos doce meses anteriores a la fecha de la presentación de la oferta. Se valorará de forma positiva y progresiva el menor costo de gastos comunes, siendo su ausencia lo mejor valorado.

3.2.2. Consideraciones y servicios esenciales.

Las viviendas no podrán estar construidas sobre terrenos inundables o contaminados.

Las viviendas deberán contar con acceso a la red de agua potable de OSE y conexión a saneamiento por redes, siempre que dicho servicio esté disponible en la zona de ubicación de la vivienda. Si así no fuere, la vivienda deberá contar con un sistema estático de



saneamiento. Así también, las viviendas ofrecidas deberán tener sus instalaciones eléctricas en buen estado, desde el punto de vista del funcionamiento y de la seguridad.

3.2.3. Características constructivas.

Las viviendas deberán ser de construcción sólida, realizadas con sistemas de construcción tradicional, o mixto únicamente en elementos del interior de la vivienda, la cubierta, o locales completos siempre que no superen el 20% del área habitable total de la vivienda.

Quedan excluidas las construcciones provisorias o sistemas mixtos elevados sobre cimientos que no cumplan con las condiciones mencionadas.

Las condiciones generales de las viviendas ofertadas deberán ser aptas para la habitabilidad inmediata de las mismas. No se admitirán viviendas con daños aparentes estructurales, constructivos, o que el inspector considere que requiere obras o refacciones de entidad para su adecuación como vivienda habitable. La desestimación podrá realizarse previo a la inspección, si ello se constata con la documentación y fotografías adjuntadas a la oferta.

Se admitirán aquellas viviendas que requieran mejoras mínimas de mantenimiento o uso (por ejemplo: reposición de algunos azulejos, de tomas y llaves eléctricas, refacción de pérdidas puntuales, filtraciones sanitarias, etc.). Estas mejoras mínimas deberán ser realizadas por los oferentes, de su exclusiva cuenta y cargo, incluidos los aportes de seguridad social que pudieran corresponder, de acuerdo con lo que se expresará en el presente pliego.

Si en la etapa de inspección física de la vivienda surge la necesidad de realizar tales mejoras mínimas, se procederá de acuerdo con lo previsto en el punto 12. (Proceso de selección).

3.2.4. Condiciones generales de habitabilidad de las viviendas.

En el proceso de selección se tendrán en cuenta los aspectos vinculados a la habitabilidad de la vivienda tales como: iluminación natural, ventilación y dimensiones de las viviendas. Deberán cumplirse con los requisitos mínimos previstos en las tablas que obran en el Formulario Etapa 1 adjunto (Tabla de Área Mínima Habitacional Según Tipología y Tabla de Áreas Mínimas Interiores).

3.2.5. Cantidad de dormitorios o habitaciones

En el proceso de selección de las viviendas se aspirará a cubrir las necesidades de número de dormitorios que se determinan a continuación, de acuerdo con la distribución que se establezca en función de las necesidades del proyecto y de las ofertas recibidas. Las categorías de viviendas serán las siguientes:



- A. Viviendas de tres o más dormitorios
- B. Viviendas de dos dormitorios
- C. Viviendas de un dormitorio o que constituyen monoambiente.
- D. Padrón único (propiedad común) que cuente con hasta tres unidades habitacionales

La evaluación de las viviendas ofrecidas se realizará dentro de algunas de las categorías referidas precedentemente, pudiéndose hacer reasignaciones excepcionales y fundadas, de una categoría a otra al evaluar, en caso de viviendas que tengan ciertas particularidades que lo ameriten.

También se admitirán hasta tres unidades habitacionales que se encuentren en un único padrón, según lo establecido en el ítem 3.2.1. (Regímenes de las viviendas), situación que será evaluada bajo la categoría D. Podrán ser seleccionadas, siempre que, cumpliendo con los puntajes mínimos, en forma fundada se determine su mayor conveniencia respecto de adquirir en forma individual el tipo de unidades habitacionales que incluye el padrón.

Se valorarán las viviendas que cuenten con espacios verdes abiertos, y en el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se valorarán las que permitan tenencia de mascotas.

3.2.6. Accesibilidad

En el marco del presente llamado se aspira a que un 10% de las viviendas que se adquieran sean accesibles o con condiciones para adaptarlas a la accesibilidad, en base a lo establecido en la Norma UNIT 200:2022 *Accesibilidad de las personas al medio físico - Criterios y requisitos generales de diseño para un entorno edificado accesible*. Dicha condición será evaluada por el técnico en cada inspección a las viviendas presentadas, y se dejará constancia de esto en su informe técnico.

4. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones, notificaciones, etc., relacionadas al vínculo entre el oferente y el FISU, se realizarán a través del correo electrónico constituido en su presentación de interés. El oferente deberá incluir su correo electrónico y comunicar 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.

5. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDADES

El FISU 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, así como seleccionar o desestimarlas según se estime pertinente, atendiendo al tipo de vivienda o ubicación, en función de las necesidades del proyecto y las ofertas recibidas, todo ello sin generar derecho alguno de los participantes a reclamar por concepto de gastos, honorarios o indemnizaciones por ningún concepto, incluso por daños y perjuicios.

A su vez, el FISU se reserva el derecho a que, en caso de no cumplirse con el 10% mencionado en el punto 3.2.5.2., o que las viviendas ofertadas se encuentren cerca de centros educativos/de salud/o lugar de trabajo al que recurran habitualmente los beneficiarios, pueda darse prioridad de modo fundado y excepcional, a aquellas viviendas que se ajusten a las necesidades del Proyecto, a pesar de que no sean las correspondientes de acuerdo con el orden determinado por la lista de prelación.

6. ACLARACIONES DEL LLAMADO

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

consultasllamado06-2024-fideicomiso-fisu@cnd.org.uy

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

Las respuestas a las aclaraciones serán publicadas en el sitio web de la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND) (<https://www.cnd.org.uy/es/inicio>), en un plazo no inferior a dos días hábiles anteriores a la fecha de vencimiento del plazo para presentar las ofertas.

7. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL LLAMADO

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 FISU.

Del mismo modo, el oferente al presentar su oferta se obliga a no enajenar la vivienda presentada, ni obligarse a hacerlo en conflicto con la oferta, por un plazo de hasta 30 días hábiles, contados a partir de la presentación de su oferta. El vencimiento de aquel plazo no liberará al oferente, a no ser que medie notificación al FISU al mail referido en el punto 6 de este pliego, manifestando su decisión de retirar la oferta y a falta de pronunciamiento de este último en el término de 10 días hábiles perentorios.

Seleccionada para ser adquirida la vivienda, se mantendrá la obligación precedente por un lapso de 30 días hábiles.



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.

8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

8.1. Forma de presentación:

Se deberá presentar la oferta con los documentos requeridos en Mesa de Entrada de CND, Rincón N°518 de la ciudad de Montevideo, de lunes a viernes en el horario de 9 a 17 horas.

Los referidos documentos deberán presentarse en un único sobre cerrado caratulado:

Llamado a Ofertas N° 06/2024 - Fideicomiso Integración Social y Urbana (FISU)

- Padrón N°....., Montevideo
- Propietario del inmueble:
- Categoría (monoambiente y 1 dormitorio, 2 dormitorios, 3 dormitorios o padrón único):

La oferta y todos los documentos anexos deberán estar firmados por el/los propietarios/s de la vivienda, o en caso de tratarse de una persona jurídica, por su Representante Legal, debidamente acreditado. Si la oferta es presentada por una empresa inmobiliaria debidamente constituida, se requerirá carta poder con firmas certificadas otorgada por todos los propietarios de la vivienda.

Los planos y relevamiento fotográfico establecidos en el punto 8.3. podrán ser presentados en pendrive.

El FISU se reserva el derecho de prorrogar en cualquier momento, el plazo de presentación de las ofertas mediante una enmienda de los Documentos del Llamado a Ofertas.

Para el caso de que una misma vivienda sea presentada en más de una oferta, se tendrá en cuenta aquella cuyo precio ofertado, sumado a la eventual comisión inmobiliaria más IVA, sea inferior, y en caso de igualdad de monto, se tomará la presentada en primera instancia.



8.2. Fecha de presentación de ofertas:

EL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS ES HASTA EL 29/04/2024 A LAS 15 horas.

Las ofertas permanecerán cerradas y en poder del Departamento Notarial de CND hasta la fecha y hora límite de presentación de las ofertas. Se labrará acta notarial en donde se consignarán las ofertas recibidas con identificación de los datos contenidos en la carátula.

No se considerará ninguna oferta que llegue con posterioridad a la fecha y hora límite fijada para la presentación de las ofertas. Toda oferta que se presente una vez vencida la hora y fecha límite para la presentación de ofertas será rechazada.

8.3. Documentación a presentar al momento de ofertar:

I. Formulario de Identificación del oferente y Declaración Jurada (Anexo A.), que deberá estar firmado por el titular o representante con facultades suficientes para ese acto, debidamente acreditado.

II. Descripción de la vivienda ofertada (Anexo B.), estableciendo sus características, agregando a su vez todo otro detalle que sirva para mejor ilustrar la propuesta (número de habitaciones, disposición, tipo de construcción, etc.).

III. Oferta económica (Anexo C.), detallando, adicionalmente, y en caso de corresponder, el monto promedio mensual de los últimos 12 meses de gastos comunes, adjuntando los respectivos comprobantes o recibos. Así también, si correspondiere, se deberá especificar el monto de la comisión inmobiliaria en dólares estadounidenses (hasta un 3% del valor del inmueble más IVA).

IV. Carta poder con certificación notarial de firmas que acredite la representación, en caso de que se presente la oferta por parte de un Administrador, Representante o inmobiliaria. En caso de persona jurídica deberá presentarse certificado notarial que acredite la representación legal de quien firma la oferta.

V. Copia de título de propiedad de la vivienda que abarque los últimos 30 años, según corresponda (se deben incluir sucesiones, promesas, cesiones de promesas, fraccionamientos, reglamentos de copropiedad, poderes, cartas de pago, separaciones de bienes, etc.) que acrediten la propiedad de la vivienda.

VI. Copia de último recibo de pago de los impuestos de contribución inmobiliaria, tributos domiciliarios, tarifa de saneamiento e impuesto de enseñanza primaria.

VII. Cédula Catastral Común de la vivienda.

VIII. Copia del plano de mensura y/o de mensura y fraccionamiento horizontal, según lo que corresponda.

IX. Relevamiento fotográfico actualizado, adjuntando fotografías interiores y exteriores de la vivienda para ilustrar y documentar su estado actual (al menos 3 exteriores y una por cada ambiente interior).



X. Croquis, esquema de las construcciones o plano actualizado de las construcciones.

XI. Link de la publicación de la vivienda ofertada, si se hubiere hecho.

Toda la documentación deberá presentarse en forma completa, cronológica y ordenada.

Todos o cualquiera de estos documentos podrán ser desestimados u observados. Se podrán solicitar aclaraciones, correcciones, o la presentación del documento original, si correspondiera.

En caso de omisión de alguno de los documentos detallados en los numerales anteriores, se podrá otorgar a los oferentes un plazo de dos días hábiles para que presenten la documentación omitida.

9. CONFIDENCIALIDAD

Cuando los oferentes incluyan información considerada confidencial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 literal I) de la Ley N° 18.381 y artículo 12.2 del Decreto N° 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 bienes y servicios 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 N° 232/010).

En caso de que las ofertas contengan datos personales, el oferente, si correspondiere, deberá recabar el consentimiento de sus titulares, conforme a lo establecido en la Ley N° 18.331, normas concordantes y complementarias. Asimismo, se deberá informar a quienes se incluyen en el presente llamado, en los términos establecidos en el artículo 13 de la mencionada Ley.

10. PRECIO Y COTIZACIÓN

Los oferentes deberán cotizar el precio exclusivamente en dólares estadounidenses, quedando a cargo del oferente los tributos que legalmente le correspondan. Se cotizará un precio único y firme, por lo cual no se aceptarán fórmulas paramétricas de actualización de precios en las ofertas.



El precio ofertado no podrá superar el tope máximo de la categoría correspondiente al tipo de vivienda. Se especifican en el cuadro siguiente los topes por categoría:

TIPO DE VIVIENDA OFERTADA	TOPE MÁXIMO DE PRECIO DEL INMUEBLE*
A) Vivienda de 3 o más dormitorios	USD 95.000
B) Vivienda de 2 dormitorios	USD 85.000
C) Vivienda de 1 dormitorio o monoambiente	USD 65.000
D) Padrón único con hasta 3 unidades habitacionales	USD 120.000

**El tope no incluye la comisión inmobiliaria que pueda corresponder.*

Una vez seleccionada la oferta de que se trate, al concretarse la enajenación, el FISU pagará únicamente el precio ofertado.

En aquellos casos en que la oferta sea presentada a través de un agente de intermediación inmobiliaria constituido, queda establecido que el adquirente abonará por concepto de comisión hasta el 3% más IVA (22%) del precio efectivo de adquisición de la vivienda. En la oferta deberá explicitarse la comisión más IVA que abonaría el adquirente (Anexo C). Dicho monto se sumará al del precio del inmueble ofertado, y la suma de ambos componentes será el monto total, que se tomará en cuenta a los efectos de la evaluación económica.

11. ALTERNATIVAS, VARIANTES O MODIFICACIONES

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

Es potestad discrecional del Contratante evaluar ofertas de viviendas con características distintas a las anteriormente establecidas.

12. PROCESO DE SELECCIÓN

12.1. Etapas del proceso

Las ofertas se evaluarán desde el punto de vista formal, técnico y económico, dando lugar al rechazo de las que no se ajusten a los requerimientos y especificaciones sustanciales descritas en las condiciones de este llamado.

La evaluación constará de 5 etapas, que se detallan a continuación.



Etapa 1: *Revisión de la documentación presentada y verificación de los requisitos excluyentes (Anexo A).* Comunicación con el oferente en caso de requerir consultas o documentación adicional. Cabe que en esta instancia se desestimen ofertas que no cumplan con los requerimientos y especificaciones sustanciales descriptas en las condiciones de este llamado (incluida la superación del tope máximo de precio correspondiente, según lo previsto en el punto 10).

Etapa 2: *Inspección.* Las viviendas ofertadas que no hayan sido desestimadas en la etapa 1, deberán ser inspeccionadas para constatar su estado, lo cual deberá ser permitido por el oferente. De lo contrario, no se podrá proceder con dicha oferta. A los efectos de la inspección, se coordinará día y hora con el propietario o su representante. Para el caso de que por cualquier circunstancia no se pueda cumplir con dicha visita en el día y hora coordinados, se programará una nueva visita. De no concretarse la visita en la segunda oportunidad coordinada, por causas no imputables al visitante, la oferta podrá ser desestimada, sin derecho a reclamo alguno por parte del oferente.

Si alguna vivienda requiere alguna mejora mínima de mantenimiento o uso, ello deberá dejarse constatado en el acta de inspección, estableciendo el plazo adecuado que puede llevar su realización. La valoración de tal vivienda se realizará en el estado en que está al momento de realizarse la inspección.

Etapa 3: *Estudio de la titulación del bien.* Los títulos de propiedad del bien deberán estar completos y ajustados a derecho, encontrándose tanto el bien como sus propietarios libres de toda obligación y gravamen. En caso de existir deudas tributarias, la misma se descontará del precio, de resultar la vivienda seleccionada para su adquisición.

Etapa 4: *Preselección, previa evaluación.* En esta etapa se desestimarán aquellas ofertas correspondientes a viviendas que en la etapa de inspección se constate que no se encuentran en estado de habitabilidad inmediata, de acuerdo con lo requerido en el presente pliego, aquellas cuyos títulos de propiedad no se encuentren completos y ajustados a derecho. La desestimación se comunicará al correo electrónico indicado por el oferente al presentar la oferta.

Etapa 5: *Selección y comunicación al oferente.* La selección de las ofertas presentadas se hará entre aquellas que precalifiquen en base a la evaluación y el juicio de admisibilidad y conveniencia del FISU.

En el caso de que haya viviendas seleccionadas que requieran mejoras mínimas de mantenimiento o uso, según lo constatado en la inspección, la selección quedará condicionada a la realización de estas por cuenta y cargo del oferente y a satisfacción del FISU, en el plazo establecido en la inspección, el que no podrá exceder los 60 días, a partir de la comunicación que se le realice. Siempre que el oferente acepte realizar las mejoras mínimas solicitadas en el plazo referido, se procederá a otorgar el boleto de reserva. La



adquisición quedará condicionado a la efectiva realización de las mismas a satisfacción del FISU. Para el caso de que el oferente no acepte realizar las mejoras, así como si acepta ejecutarlas, pero tales mejoras no fueren realizadas en el plazo otorgado a satisfacción del FISU, no se procederá a la compra, sin derecho a indemnización de especie alguna a favor del oferente. La eventual ejecución de las mejoras por parte del oferente, no dará derecho alguno a modificar el precio ofrecido al presentarse al llamado.

La admisión inicial de una oferta no será obstáculo para su rechazo posterior si se constatará luego defectos que violan requisitos legales o aquellos considerados esenciales, contenidos en este llamado.

12.2. 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

En la evaluación se atenderá a lo previsto en el punto 3.2.5. (Cantidad de dormitorios o habitaciones), realizándose la puntuación según los criterios que obran en los Formularios Etapa 3 adjuntos.

Continuarán en el proceso de selección aquellas viviendas que alcancen al menos un total de 60 puntos, siempre que también hayan obtenido al menos un 50% de los puntos totales establecidos para en los ítems A) y B). Con las que continúen, se conformará una lista para cada categoría.

El Contratante se reserva el derecho de anular el presente Llamado público a ofertas, rechazar todas las ofertas, y/o declararlo desierto o frustrado en cualquier etapa del proceso, sin generar derecho alguno de los oferentes a reclamar por gastos, honorarios o indemnizaciones por daños y perjuicios.

13. SELECCIÓN

13.1. Acto de selección

La selección de viviendas para su efectiva adquisición se realizará con base en las listas establecidas por categorías, en función de las necesidades del proyecto y de las ofertas presentadas, debiendo tenerse presente lo previsto en el punto 5. Exención de responsabilidades y demás disposiciones del presente pliego y adjuntos.



13.2. Boleto de Reserva

Al momento de la notificación de la Resolución de selección, se solicitará al seleccionado que, en un plazo de cinco (5) 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, según se indica:

- I. Los recaudos que hayan sido solicitados en el presente Llamado y que correspondan al seleccionado.
- II. Todo otro documento, certificado o recaudo nacional o departamental que sea obligatorio presentar de acuerdo con el presente llamado y que no esté incluido en la enumeración precedente o la constancia de que está exento de alguna de las obligaciones referidas.
- III. Título de propiedad de la vivienda que abarque los últimos 30 años (se deben incluir sucesiones, promesas, cesiones de promesas, fraccionamientos, reglamentos de copropiedad, poderes, cartas de pago, separaciones de bienes, etc.).
- IV. En caso de que el oferente sea una persona jurídica, se requerirá la documentación de esta (estatutos, libros, declaratorias, etc.).
- V. DJCU (Declaración Jurada de Caracterización Urbana) vigente y actualizada (la misma deberá ser un reflejo fidedigno de la realidad material de las construcciones existentes en la vivienda).
- VI. Permiso de construcción habilitado ante Intendencia Departamental, en caso de contar con el mismo.
- VII. Certificado de Saneamiento.
- VIII. Documento de técnico electricista habilitado por UTE que acredite que la instalación eléctrica del inmueble cumple con los requerimientos de dicho organismo para su conexión a la red.
- IX. Certificado del Banco de Previsión Social que habilite la enajenación del bien, para el caso de corresponder.
- X. Declaración jurada y pago de Impuesto al Patrimonio, para el caso de corresponder.
- XI. Certificado único departamental, para el caso de corresponder.

14. COMPRAVENTA

Analizada y aprobada la titulación, el oferente que resulte seleccionado, se obliga a otorgar el contrato de compraventa que será elaborado por el Departamento Notarial de la CND/CONAFIN, estableciéndose en el mismo todos los controles y cláusulas de estilo para este tipo de contrataciones.

La compraventa del presente llamado queda condicionada a:

- El resultado del estudio de títulos y su aprobación por parte del Departamento Notarial de la CND/CONAFIN, que indicará si constituye “título perfecto”.



- A que el oferente presente en tiempo y forma la documentación requerida para el otorgamiento de la compraventa.

No se admitirán cesiones de derechos posesorios, ni desmembramientos de dominio. Únicamente se aceptarán como último título, títulos perfectos (compraventas, adjudicaciones, certificados de resultancias de autos inscriptos, etc.).

15. PAGO

El pago del precio de la vivienda, y cuando corresponda, de la comisión inmobiliaria (IVA incluido), se efectuará al contado en dólares estadounidenses al momento de la firma de la escritura de compraventa a favor del FISU, de acuerdo con la normativa vigente y a través del mecanismo que el FISU disponga a tales efectos, en forma simultánea con la entrega del bien. De existir deudas tributarias, se descontarán del precio a pagar.