

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1- OBJETO DE LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

Artículo 1: OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: Locación de UN (1) inmueble sito en la calle San José Nº 278, Unidad Funcional Tres, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con destino a funcionar como un ANEXO de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL por un período de DOCE (12) meses, con opción a prórroga.

Será requisito para la admisibilidad de las ofertas, el cumplimiento de las condiciones estipuladas **en** las presentes especificaciones.

2- RADIO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble estará ubicado en una zonificación que posibilite el uso de oficinas públicas sin acceso de público y tareas asociadas a la logística de la Sede Central de la Defensoría y de sus áreas de Promoción y Comunicación en un radio de 150 mtrs lineales tomando como centro el punto imaginario situado en medio de la línea municipal del inmueble de Alsina 1470 de la Ciudad de Buenos Aires.

Rubros permitidos: Oficinas públicas sin acceso de público

Depósito de hasta 50 m2 Cubiertos - Categoría IV (grado de Molestia) según Cuadro 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

3- SUPERFICIE:

Se requiere un local a la calle, con vidriera que cuente con una superficie cubierta total de 40 metros cuadrados cubiertos +/- 20% de tolerancia.

4- CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

El inmueble a ofertarse deberá contar con las siguientes funcionalidades:

- -Entrada independiente
- -Espacios aptos para la instalación de
 - Cuatro puestos de trabajo
 - Un Local sanitario básico.
 - Superficie desarrollada en una sola Planta Baja para instalar estanterías y que cumpla con condiciones de accesibilidad.

5- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO:

• FACHADA: Se dará prioridad a la oferta que posea fachada vidriada o que brinde la posibilidad de ser adaptada a fin de respetar la imagen edilicia de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, y permitir a su vez la

colocación de marquesinas o ploteados institucionales.

- **PLANTAS**: Deberá poseer planta baja libre, con entrada independiente, Se privilegiarán los locales donde la superficie cubierta sea franca al uso maximizando su utilidad.
- ACCESO: El acceso debe ser directo desde la vía pública. Si existiera una diferencia entre
 niveles de piso terminado exterior e interior, se priorizará el local con rampas para
 discapacitados, o que permita su instalación de acuerdo a las normas vigentes que
 reglamentan su construcción.
- SANITARIOS: deberá poseer un local sanitario mixto en condiciones adecuadas.
- **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**: los locales deberán contar con instalación eléctrica acorde al uso de de oficina y depósito.

6- ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El inmueble debe encontrarse en buenas condiciones de mantenimiento y limpieza, sobre todo en lo que se refiere al estado de la estructura, cubiertas, revoques, aislaciones, pisos, revestimientos, sanitaria, gas, carpinterías, etc.



CRITERIOS DE EVALUACIÓN TÉCNICA

La evaluación técnica será realizada el Departamento de Mantenimiento Edilicio y Servicios Generales a partir de la inspección del/los inmueble/s en los que se considerará el cumplimiento de los requisitos mínimos, las características técnico-arquitectónico funcionales y asignará un puntaje mediante la aplicación de la fórmula y grilla que se detallan a continuación:

La sumatoria está compuesta por dos factores, los cuales serán asignados a cada una de las características: El "Coeficiente A" de Ponderación de las características técnico-arquitectónicas -estructurales que posea el inmueble ofertado, según la siguiente tabla:

	Características técnico-arquitectónico-	Coef. A
	estructurales	
1	Planos y habilitaciones	0,10
2	Ubicación	0,25
3	Estado	0,08
4	Adaptabilidad y Superficie	0,25
5	Iluminación/ventilación	0,05
6	Local Sanitario e instalaciones sanitarias	0,07
7	Accesos - Evacuación -Accesibilidad para personas de movilidad reducida	0,06

8	Cerramientos exteriores	0,04
9	Carpinterías	0,04
10	Instalación Eléctrica	0,04
11	Instalación Electromecánica	0,02

El "Coeficiente B" es el del Parámetro de la característica y será signado por el Departamento de Mantenimiento Edilicio y Servicios Generales de la Defensoría del Publico de Servicios de Comunicación Audiovisual, luego de haber realizado la visita. La asignación del Coeficiente B deberá formar parte del Informe Técnico en su correlación con el Coeficiente A aplicando la fórmula indicada anteriormente.

Parámetro de la	Coef B	
características técnico-		
arquitectónico estructurales		
Α	ÓPTIMO/MUY BUENO	5
В	APTO/ BUENO	3
С	NO APTO/REGULAR	1

A continuación se describen los requisitos a cumplir de los parámetros de cada característica a analizar.



1	Planos	Copia de planos Municipales, Planos de Mensura, Planos de Instalaciones Sanitarias, de Electricidad, habilitaciones Etc.
2	Ubicación	Inmueble que se encuentre situado lo más próximo a la sede principal de la Defensoría del Público en un radio máximo de 150 mtrs lineales desde el centro de la línea municipal correspondiente al mencionado organismo.
3	Estado	Inmuebles que se encuentren en buen estado de conservación y mantenimiento.
4	Adaptabilidad y Superficie	Inmueble que se adapte a los fines propuestos y cuente con la Superficie solicitada.
5	Iluminación/ventilac ión	Inmueble que posea buena iluminación y/o ventilación natural.
6	Artefactos sanitarios	Que la cantidad de artefactos sanitarios instalados de acuerdo a las necesidades contempladas en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para 4 puestos de trabajo. Que el inmueble cuente con provisión de agua potable y sistema cloacal, ambos conectados a la red domiciliaria de AYSA. Que la totalidad de las instalaciones sanitarias se encuentren en condiciones de pleno funcionamiento, sin averías, pérdidas, obstrucciones, filtraciones, materiales o componentes faltantes, señales de deterioro y vetustez, limpias y en condiciones de uso
7	Accesos - Evacuación	Que cuente con accesos y vías de evacuación suficientes y eficientes
8	Cerramientos exteriores	Que no presenten fisuras ni grietas, con la totalidad de todos sus componentes constructivos íntegros, sin manifestación alguna de deterioro, falta de mantenimiento o ruina.
9	Carpinterías	Que sean acordes a la categoría del local y que se encuentren en correcto estado de conservación y funcionamiento.

10	Instalación Eléctrica	Que la instalación sea fija, sin derivaciones exteriores, en cañería amurada, con conductores normalizados y de secciones adecuadas, con elementos de conexión y efectos correspondientes. Asimismo que los tableros se encuentren amurados, sean herméticos, con tapa y contratapa, con interruptores y protecciones en correcto estado de conservación y mantenimiento, de tecnología actualizada, y que la capacidad de carga se encuentre acorde a la superficie solicitada y al uso que se destine al inmueble, y que contemple, y que contemple la instalación de equipos individuales por local, para climatización, partiendo desde el tablero principal o seccional.
11	Instalación Electromecánica	En caso de contar con instalación Electromecánica: que las instalaciones de medios de elevación se encuentren en condiciones de pleno funcionamiento, sin averías ni componentes faltantes ni señales de deterioro.

Sin más sirva la presente como atenta nota de elevación.

Jefe de Dpto. Mantenimiento Edilicio y Servicios Generales