

COMUNICADO 4

En referencia al Llamado N° 01/2012 Licitación Pública Internacional/Fideicomiso de Administración Centro de Convenciones y Predio Ferial de Punta del Este, la Corporación Nacional para el Desarrollo, actuando en su calidad de Fiduciaria del “Fideicomiso de Administración Centro de Convenciones y Predio Ferial de Punta del Este” pone en conocimiento las siguientes aclaraciones al Pliego de Condiciones, aprobadas por el Comité de Gestión.

CONSULTA 1. Impuestos: Establecer a texto expreso en el pliego que la construcción y explotación del emprendimiento se encuentra amparados en el régimen de promoción de inversiones establecido por la Ley 16.906 y los Decretos 455/2007 y 2/ 2012.

RESPUESTA 1. Conforme a lo establecido en la cláusula 1.3.3 del Pliego de Condiciones, se considera parte integrante del Llamado N° 01/2012 “...la normativa nacional y departamental vigente que resulte de aplicación en el presente llamado”.

La Contratista podrá solicitar la declaratoria promocional por la inversión de fondos propios que realice en este proyecto, en la forma establecida en la Ley 16.906 y los Decretos 455/2007 y 2/ 2012.

CONSULTA 2. Criterios para el desembolso de pagos: hay un 20% que queda condicionado a la “calidad de los servicios”. Se debería establecer parámetros objetivos que en caso de cumplirse, se procede al desembolso.

RESPUESTA 2. El cumplimiento de niveles de servicios a que refiere el Pliego de Condiciones en las cláusulas 1.2.1. “Objeto del contrato” y 9.1 “Aporte de la contratante a la contratista”, significa el cumplimiento del Reglamento de Servicio confeccionado por la Sociedad Contratista, conforme a lo establecido en las cláusulas 7.5 y 10.6.3 del Pliego de Condiciones.

CONSULTA 3. Documentación que debería controlarse: Debería solicitarse el Fideicomiso, si fuera posible, que acreditara o aclarara el origen por el cual detenta el uso y goce el padrón 9995 de Punta del Este; ello, porque si el Fideicomiso dará el uso y goce de un predio hasta el año 2031 y eventualmente hasta el año 2041, debería previamente tener dicho uso y goce por el referido plazo.-

RESPUESTA 3. El Contrato del Fideicomiso de Administración “Centro de Convenciones y Predio Ferial de Punta del Este” establece en su cláusula “CUARTO: APORTE DE BIENES Y DERECHOS AL FIDEICOMISO: En virtud del presente contrato, la Intendencia Departamental de Maldonado transfiere al patrimonio autónomo, a título de fideicomiso de administración, los siguientes bienes y derechos: 1) derecho al uso y goce del inmueble padrón No. 9995, manzana No. 1806, de la localidad catastral de Punta del Este, departamento de Maldonado, con una superficie de 15 hectáreas 4.766 metros, donde se construirá y explotará el Centro de convenciones y Predio Ferial, de acuerdo a lo previsto en la anuencia otorgada por Resolución de la Junta Departamental de Maldonado de fecha 31 de marzo de 2009.”

El mismo contrato, celebrado en Maldonado el día tres de noviembre de dos mil once, establece en su cláusula “DECIMO SEGUNDO: PLAZO: El Fideicomiso se mantendrá vigente y

válido por un plazo de 20 (veinte) años, prorrogable por 10 (diez) años adicionales en caso de acuerdo celebrado por escrito entre las partes. En todos los casos, el Fideicomiso se mantendrá vigente hasta tanto se cancelen la totalidad de las obligaciones asumidas, según lo dispuesto en la cláusula VIGESIMO QUINTO (“LIQUIDACIÓN”).

CONSULTA 4. Accionistas de la nueva sociedad (No.4.2.2).- Según el artículo 4.2.2., literal “b)”, el o los operadores deberán poseer como mínimo un 21% del capital accionario de la sociedad contratista, y la o las empresas constructoras un 30% del mismo.- El tema es que, de ser así, la empresa constructora será accionista de la sociedad, durante todo el plazo del contrato a menos que enajene las acciones, para lo cual necesitará autorización previa y expresa del contratante.- Recordemos también que los accionistas son responsables solidarios de todo tipo de obligación y responsabilidad, incluso por sanciones, que pudiera tener la sociedad contratista; lo que hace que la empresa constructora quedará como responsable solidario durante todo el plazo del contrato.-

RESPUESTA 4. Los porcentajes de participación del o de los operadores y de la o las empresas constructoras deberán mantenerse incambiados hasta la puesta en servicio definitiva de la obra. Producida la misma, la transmisión de acciones entre socios de la sociedad contratista no requerirá aprobación previa de la contratante, solamente aviso. La transmisión a terceros requerirá la aprobación previa de la Contratante.

CONSULTA 5. Estatutos de la nueva sociedad (No.4.2.3.).- No es usual que los Estatutos de una Sociedad Anónima sean realizados en Escritura Pública; por lo cual solicitamos se aclare si es necesario la escritura pública o en su lugar puede realizarse como se hace comúnmente, mediante documento privado protocolizado.-

RESPUESTA 5. El contrato social podrá celebrarse en escritura pública o privada, conforme a lo establecido en el Artículo 6 inciso 1 de la Ley N° 16.060.

CONSULTA 6. Garantía de Cumplimiento de Contrato (No.4.3.1.).- El pliego prevé que en caso que la empresa aseguradora cese actividades o le sea suspendida la habilitación, la sociedad contratista dispondrá de un plazo de 30 días para dar una nueva garantía.- Entendemos que dicho plazo es exiguo teniendo presente que no es responsabilidad de la empresa contratista, y las graves consecuencias que trae su no cumplimiento (150.000 UI por día de atraso, teniéndose presente que cada UI al día de hoy asciende a \$2,5).-

RESPUESTA 6. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 7. Cesión de Póliza de Seguros.- (No.4.4.1.).- Por un tema de practicidad, sugerimos que la póliza no sea cedida a favor del Fideicomiso ya que el seguro cubre también hurtos, daños, etc., y según nos han comentado empresas, no es práctico la cesión.- Sugerimos que no se establezca la cesión, pero que la empresa Contratista tenga la obligación de destinar las sumas recibidas a la reconstrucción de la obra o la reparación del daños sufrido, a menos que ambas partes, de común acuerdo establezcan lo contrario.-

RESPUESTA 7. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

Las coberturas que se exigen son para “...los bienes integrantes del contrato” y el Pliego establece que “los derechos de cobro de las indemnizaciones por daños estarán cedidos al Fideicomiso...”. No es requisito que estén cedidos otro tipo de cobros de las pólizas de seguros.

CONSULTA 8. Supervisión de la Etapa de Explotación.- (No.5.6.1).- Sugerimos que, en caso que se hubiera designado una tercera empresa que diera su opinión relativa a las auditoria de calidad realizada por le Contratante, que los costos de dicha empresa las pague quien no tuvo razón en el diferendo.-

RESPUESTA 8. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 9. Infracciones y Multas (cláusula 5.8).- Las multas establecidas son realmente excesivas.- La más pequeña de ellas, asciende a 5000 UI (equivalentes a \$12.500) por cada hora de atraso o 8000 UI (equivalentes a \$20.000) por cada día de atraso.- Las multas son excesivas y deben reducirse; de lo contrario, podría lograrse el efecto de que el contratante prefiriera que el contratista incumpliera para poder cobrar las multas.-

RESPUESTA 9. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

Respecto de la multa a que refiere el punto b.20 de la cláusula 5.8.1 del Pliego de Condiciones, se aclara que la disponibilidad de servicios a la que hace referencia (cláusula 7.6.1) se define para los espacios y en los horarios en que el Centro esté ocupado por eventos, y que la multa aplica sólo si no se cumple con el tiempo de respuesta establecido (60 minutos).

CONSULTA 10. Procedimiento relativo al pago de multas (5.8.2).- Proponemos que, en caso que la empresa Contratista no estuviera de acuerdo con lo decidido por la Contratante, luego que la Contratista hubiera realizado los descargos, se deba seguir el procedimiento establecido en el numeral 8.3.

RESPUESTA 10. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 11. Causas de Extinción de Contratos (No.8.1.) Sugerimos que en lugar de establecer que el contrato se extinguirá, pactar la posibilidad que la parte cumplidora rescinda; de esta forma, el contrato no se extingue automáticamente de pleno derecho, y hay tiempo como para mantener con vida el contrato.-

RESPUESTA 11. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 12. Causas de Extinción de Contratos (No.8.1.2.) Sugerimos que:

- a. En el literal d) que sean más de dos oportunidades.

RESPUESTA 12. Se mantiene lo dispuesto en el literal d. de la cláusula 8.1.2 del Pliego de Condiciones. Se aclara que refiere a los 5 hitos de la cláusula 6.2.1.1 “Plazo de ejecución de la Obra”.

CONSULTA 13. Extinción de Contrato por fuerza mayor: (No.8.1.4).- Sugerimos que el contrato se pueda extinguir solo en caso que el acontecimiento impida el normal cumplimiento del contrato.

RESPUESTA 13. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 14. Extinción de Contrato por Incumplimiento Grave de la Contratante (No.8.1.3.). Existe una clara falta de equivalencia ya que al contratista se le aplican grandes multas, mientras que al Contratante solo la eventual indemnización por daños y perjuicios.-

RESPUESTA 14. Se mantiene lo establecido en el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 15. Contenido de las Ofertas 2.2 / Carpeta E, b) Personal Asignado por la empresa: Se plantea una estructura de RRHH fija básica, y la consulta apunta a la factibilidad de un modelo de optimización de estructura regional con complementación de estructura fija en el lugar.

RESPUESTA 15. El Pliego no establece restricciones de residencia ni de exclusividad para los recursos humanos que el oferente destine al proyecto, únicamente de experiencia. Es parte de la oferta técnica, que será evaluada como establece el Pliego de Condiciones.

CONSULTA 16. Solicitud de ampliación de información para poder analizar la viabilidad o futura presentación de alternativas sobre de algunos puntos operativos como ser:

- Factibilidad de poder contar con más de un acceso operativo de carga y descarga, incluso pensando en el futuro crecimiento.
- Factibilidad de contar con espacio para estacionamiento de maquinaria de operación y logística en sectores operativos.
- Adicionar medios de elevación mecánicos para dar acceso al sector de primer piso a personas con capacidades diferentes.
- Factibilidad de contar con mayor cantidad de espacios de depósitos o guardado y vestuarios de personal propio y Proveedores externos.
- Sector Centro de Convenciones:
 - o Si el concepto del mobiliario es con a) Butacas tipo cine; b) Sillas del tipo retráctiles (guardado en sectores laterales fijos); c) Tipo temporal (sillas apilables en depósitos contiguos para dimensionar los espacios de guardado).
 - o Si la capacidad planteada para Plenaria de 2.600 asistentes es correcto en función de los coeficientes de reglamentaciones locales; en función de la práctica resulta elevada.
 - o La divisibilidad de la sala se plantea el 3 o una de esas también a la mitad según punteado del plano.
 - o Si la posición e instalaciones del escenario serán fijas y qué tipo de equipamiento se estima solicitar para contemplarlo en la estimación o está por fuera de la inversión planteada y será a costo de un operador tercerizado.
 - o Confirmar que el concepto proyectado de apoyo gastronómico es operado en el formato de tres salas independientes por un único operador gastronómico.
- Cuál es el concepto proyectado de funcionamiento o servicio para la gastronomía del sector de Exposiciones.
- Cuál es el concepto de funcionamiento entre el Módulo de Centro de Convenciones y el de Exposiciones, en el sentido de que a priori el planteo es de funcionamiento independiente o que la integración de ambos espacios se da por el espacio

semicubierto exterior. Sería conveniente tener mayor precisión sobre las características de este espacio semicubierto.

RESPUESTA 16. Todas las opciones se consideran viables. Los oferentes deberán formular su propuesta en las Carpetas A y C de la oferta técnica (Sobre 2), y será analizada como indica el Pliego. El proyecto ejecutivo será desarrollado a partir de las modificaciones planteadas como parte de la oferta que resulte adjudicada.

CONSULTA 17. Estudio de suelos: Resulta de utilidad contar con un estudio de suelos donde se desprendan algunos datos como ser:

- a) Nivel de la napa freática.
- b) Posibilidad de reutilización del suelo de excavación para relleno.
- c) Capacidad portante del suelo y sistema de fundación recomendado.

RESPUESTA 17. El Fideicomiso no hará cateos de suelos.

Los interesados podrán visitar el predio y realizar los estudios que crean convenientes, para lo cual deberán avisar con anticipación.

CONSULTA 18. Niveles de implantación de todo el Proyecto: si se cuenta adicionalmente en la planialtimetría con la cota de implantación para analizar la optimización de movimientos de suelos y cuestiones técnicas vinculadas a ello.

RESPUESTA 18. Los niveles de implantación surgirán del proyecto ejecutivo, las sugerencias al proyectista se concretará en el proceso de elaboración del mismo.

CONSULTA 19. Detalles de fachada: Definición de las Características constructivas de ambos edificios (Convenciones y Ferial).

RESPUESTA 19. A definir en el proyecto ejecutivo, a partir de lo planteado por la Sociedad Contratista.

CONSULTA 20. Detalle de Galería Semicubierta: Definición de las Características constructivas de la misma.

RESPUESTA 20. A definir en el proyecto ejecutivo, a partir de lo planteado por la Sociedad Contratista.

CONSULTA 21. Esquemas de Corte de los edificios.

RESPUESTA 21. A definir en el proyecto ejecutivo, a partir de lo planteado por la Sociedad Contratista.

CONSULTA 22. Instalación HVAC: En hoja 6 del Pliego de ACONDICIONAMIENTO TERMICO Y VENTILACIONES se menciona..... *En el caso de los conductos de aire de inyección y retorno del aire de piscina se plantea realizar los mismos con chapa de aluminio o acero inoxidable, de los siguientes espesores....*

¿Se deberá ejecutar una piscina? ¿En caso afirmativo, a dónde iría ubicada?

Solicita Losa radiante. ¿En qué sectores de los edificios está prevista colocarla?

RESPUESTA 22. No hay obligación de hacer piscina ni losa radiante.

CONSULTA 23. Acústica: Confirmar cual de los dos datos se deberán adoptar, el de la característica de la placa de yeso de 12,5 mm o el $R'w = 62$ dB.

Cielorrasos en Sala Plenaria: En planilla de locales se pide un cielorraso Suspendido tipo estándar de placa de roca de yeso de 12,5mm. En pliego acústico se solicitan de las siguientes características acústicas para Sala Plenaria: $R'w = 62$ dB.

RESPUESTA 23. A definir en el proyecto ejecutivo, a partir de lo planteado por la Sociedad Contratista.

CONSULTA 24. Factibilidades y conexión de servicios (energía, agua, cloaca, red pluvial, gas)

Confirmar si se prevé que todos los servicios se dispondrán a pié de obra, de acuerdo a las necesidades del proyecto es decir con las potencias y consumos necesarios.

RESPUESTA 24. Redes de saneamiento, agua y energía eléctrica ya existen por calles que rodean al predio. Redes de gas no existen. Aguas pluviales no se vuelcan a red, se resuelven en el predio.

CONSULTA 25. Proyecto de Señalética: Se requiere mayor información para realizar una evaluación del costo de inversión.

RESPUESTA 25. La señalética se refiere a la imprescindible para el normal funcionamiento del Centro.

CONSULTA 26. Proyecto Paisajismo: Se requiere mayor información para realizar una evaluación del costo de inversión.

RESPUESTA 26. El proyecto de paisajismo que aportará la Intendencia de Maldonado se concentrará en los edificios y mínimamente en el entorno inmediato exterior. Será realizado de común acuerdo con la Sociedad Contratista. El costo de este paisajismo correrá por cuenta de la Intendencia.

La Sociedad Contratista deberá estimar la inversión requerida para las áreas abiertas no incluidas en el párrafo precedente.