



## **INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA**

### **LLAMADO A LICITACION PUBLICA N° 03/2020**

**“Venta Padrón Inmueble N° 4684 dentro del régimen de Iniciativa Privada.  
Ley 17555 Art. 19 y 20”**

# ÍNDICE GENERAL

## Contenido

<b><u>NORMAS VIGENTES:</u></b>	<b>5</b>
<b><u>ARTÍCULO 1.- OBJETO.</u></b>	<b>6</b>
<b><u>ARTÍCULO 2.- GENERALIDADES. ALCANCE DEL LLAMADO.</u></b>	<b>7</b>
<b><u>ARTÍCULO 3.- ÁREA DE INTERVENCIÓN.</u></b>	<b>8</b>
<b><u>ARTÍCULO 4.- EL PROYECTO</u></b>	<b>9</b>
<b><u>ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACIÓN, TÍTULOS Y PLANOS DE MENSURA.</u></b>	<b>11</b>
<b><u>ARTÍCULO 6.- PROPUESTA ECONOMICA.</u></b>	<b>11</b>
6.1.- VIABILIDAD FINANCIERA	11
6.2.- OFERTA DE PRECIO COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.	12
6.3.- MONEDA DE LA OFERTA	12

<b><u>ARTÍCULO 7.- MANTENIMIENTO DE OFERTA.</u></b>	<b>13</b>
<b><u>ARTÍCULO 8.- GARANTÍAS.</u></b>	<b>13</b>
8.1-GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.	13
8.2-PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA	14
8.3-GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍAS ESPECIALES	14
<b><u>ARTÍCULO 9.- CAPACIDAD JURÍDICA PARA CONTRATAR.</u></b>	<b>15</b>
<b><u>ARTÍCULO 10.- FORMA DE PRESENTACIÓN.</u></b>	<b>18</b>
SOBRE N° 1: “DE LA EMPRESA”	18
-SOBRE N° 2: “DE LA OFERTA”	20
<b><u>ARTÍCULO 11.- DOCUMENTOS NECESARIOS.</u></b>	<b>24</b>
<b><u>ARTÍCULO 12.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN.</u></b>	<b>24</b>
<b><u>ARTÍCULO 13.- MEDIDAS PARA MEJOR DICTAMINAR.</u></b>	<b>26</b>
<b><u>ARTÍCULO 14. ADJUDICACIÓN.</u></b>	<b>27</b>
<b><u>ARTÍCULO 15. CONDICION DE LA ADJUDICACION.</u></b>	<b>28</b>
<b><u>ARTÍCULO 16.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO Y CULMINACIÓN DE LAS OBRAS.</u></b>	<b>28</b>
<b><u>ARTÍCULO 17.- CONTROL Y SEGUIMIENTO.</u></b>	<b>29</b>
<b><u>ARTÍCULO 18.- OBLIGACIONES CON EL PERSONAL.</u></b>	<b>31</b>
<b><u>ARTÍCULO 19.- COMIENZO DE LAS OBRAS.</u></b>	<b>31</b>

<b>ARTÍCULO 20.- CESION DE CONTRATO.</b>	<b>31</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 21. CONTRATO PRELIMINAR Y COMPRAVENTA.</b> <hr/>	<b>32</b>
21.1- DE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA Y ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA.	32
21.2- PROCEDIMIENTO POSTERIOR A LA ADJUDICACIÓN.	32
21.3- INTEGRACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.	33
21.4- FORMA DE PAGO.	33
21.5- GASTOS DE ESCRITURACIÓN:	34
<hr/> <b>ARTÍCULO 22.- RESPONSABILIDADES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL ADJUDICATARIO.</b> <hr/>	<b>34</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 23.- OBLIGACIONES.</b> <hr/>	<b>35</b>
23.1.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:	35
23.2.- OBLIGACIONES DE LA INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA	36
<hr/> <b>ARTÍCULO 24.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.</b> <hr/>	<b>36</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 25.- INCUMPLIMIENTOS</b> <hr/>	<b>36</b>
25.1 MULTAS POR ATRASO	37
25. 2 RESCISIÓN DEL CONTRATO	39
25.3 COBRO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.	41
<hr/> <b>ARTÍCULO 26.- MORA.</b> <hr/>	<b>42</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 27.- DOMICILIO.</b> <hr/>	<b>42</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 28. (REGULACION DE LAS RESTITUCIONES PARA EL CASO DE RESOLUCION).</b> <hr/>	<b>42</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 29. CONSULTA- ACLARACIONES-PRORROGAS.</b> <hr/>	<b>43</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 30.- POTESTAD DE LA ADMINISTRACIÓN.</b> <hr/>	<b>44</b>

<b>ARTÍCULO 31.- PROCEDIMIENTOS CONTINGENTES.</b>	<b>44</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 32.- ADHESIÓN A LA BASES.</b> <hr/>	<b>44</b>
<b>ARTÍCULO 33.- COSTO DEL PLIEGO</b>	<b>45</b>
<hr/> <b>ARTÍCULO 34.- ACTO DE RECEPCIÓN Y APERTURA DE PROPUESTAS.</b> <hr/>	<b>45</b>
<hr/> <b>ANEXOS</b> <hr/>	<b>46</b>
<b>ANEXO I.- TASACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO SOBRE EL VALOR BASE DEL INMUEBLE PADRÓN N° 4684 DE LA LOCALIDAD CATASTRAL DE MINAS.</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO II.- PLANO DE MENSURA Y FRACCIONAMIENTO DEL AGRIMENSOR RAÚL DOMINGO GRASSI, INSCRIPTO EN LA OFICINA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO DE LAVALLEJA CON N° 1724 EL DÍA 10 DE SETIEMBRE DE 1959.</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO III.- PLANO DE MENSURA Y DESLINDE DEL AGRIMENSOR TABARÉ FARINA, INSCRIPTO EN LA OFICINA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO DE LAVALLEJA CON N° 6011 EL DÍA 30 DE DICIEMBRE DE 1981</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO IV.- TESTIMONIO NOTARIAL DE LA TITULACIÓN DEL INMUEBLE PADRÓN N° 4684 DE LA LOCALIDAD CATASTRAL DE MINAS.</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO V.- PROYECTO MODELO DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO VI.- INICIATIVA PRIVADA (LEY 17.555 ARTS. 19 Y 20) CONSTRUCCIÓN EN PADRÓN N° 4648 TERMINAL DE ÓMNIBUS AUDIENCIA PÚBLICA 28 DE MAYO/2020.</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO VII.- FORMULARIO IDENTIFICACIÓN DE OFERENTE</b>	<b>46</b>

**INTENDENCIA DE LAVALLEJA**  
**JUNTA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA**  
**LICITACION PÚBLICA N° 03/2020**  
**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

## **NORMAS VIGENTES:**

El llamado a licitación se hará de conformidad con las normas del presente Pliego de Condiciones Particulares que se transcribe a continuación, los anexos y formularios que forman parte del mismo y las siguientes normas vigentes:

- \* Ley 19.253 Regulación de la actividad turística y sus decretos reglamentarios.
- \* Ley 18.516 de 26/06/2009 Regulación distribución del trabajo de peones prácticos y de obreros no especializados en obras del estado especializados en obras del estado.
- \* El T.O.C.A.F. En redacción dada por el Decreto N° 150/012 de fecha 12/05/2012.
- \* Decreto N° 155/2013 Reglamento del RUPE
- \* Ley 9515 y modificativas Ley Orgánica Municipal.
- \* Decreto Departamental N° 1145/1993 Procedimiento Administrativo aplicable Decreto 500/991.
- \* Pliego Único de Bases y Condiciones Generales para los Contratos de Suministros y Servicios No Personales. El mismo, se aplicará en lo que corresponda, en cuanto a las soluciones generales contenidas en el mismo, teniendo en cuenta el cumplimiento del objeto de esta licitación referente a la venta del inmueble. Cuando no exista correspondencia entre las disposiciones del Pliego General y el Particular, en lo pertinente prevalecerán las que se establezcan en el presente Pliego de Condiciones Particulares modificadas.
- \* Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja: Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial.

\* Decreto N° 3220/2014 de la Junta Departamental de Lavalleja Medidas Cautelares de Minas.

\* Incentivos Departamentales a la inversión privada Decreto Departamental N° 2101/2001 (Art. 2 Exoneración del Impuesto de Contribución Inmobiliaria urbana y Sub Urbana por el término de diez años emprendimientos Hoteleros y Restaurante); Decreto Departamental N° 3148/2013 (Declaración de Interés Departamental)

### **Artículo1.- OBJETO.**

El presente llamado se realiza en base a la propuesta de iniciativa privada presentada por la empresa EBITAL S.A (Ley 17.555) la cual fue aceptada por la Intendencia de Lavalleja por Resolución N° 5738/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, para la realización de un proyecto funcional de un Complejo Hotelero con espacios públicos, espacios comerciales, espacios de entretenimiento, gastronomía, vivienda, oficinas, estacionamiento sobre el inmueble Padrón N° 4684 propiedad de la Comuna.

El **objeto** del presente **llamado a Licitación Pública**, comprende:

La venta del inmueble padrón N° 4684 propiedad de la Intendencia Departamental de Lavalleja con destino construcción de un proyecto orientado al sector de servicios turístico, pudiendo comprender a modo indicativo; Complejo Hotelero y/o servicios Turístico afines, que abarquen de modo funcional, habitaciones de calidad para el alojamiento de turistas, salas de exposiciones, convenciones, espectáculos, etc.; así como servicios conexos y complementarios a su propio giro (pudiendo comprender entre otros: restaurante, locales gastronómicos y de esparcimiento, salas de juegos, cine,

teatro, espacios verdes, etc.). No se considerará válida ninguna oferta cuyo precio sea inferior a la base establecida por Tasación de la Dirección Nacional de Catastro.

La descripción del presente objeto es a los efectos indicativos y no excluyente de propuestas que razonablemente se ajuste a las generalidades y alcance del llamado, **admitiendo alternativas** que permitan igualmente satisfacer los requerimientos generales que originaron el llamado y no menoscabe los principios imperantes en materia de contratación pública.

## **Artículo 2.- GENERALIDADES. ALCANCE DEL LLAMADO.**

En razón del interés de promover los servicios del Turismo en el Departamento de Lavalleja, el presente pliego regula los objetivos sociales, medioambientales, urbanísticos, culturales y económicos, que comprenden el aprovechamiento del área del inmueble Padrón N° 4684 de la ciudad de Minas. Dicho espacio cuenta con una ubicación neurálgica dentro de la trama urbana de la ciudad, un centro de interés con una fuerte incidencia en su entorno en la movilidad urbana, departamental e interdepartamental y actividades comerciales conexas.

Ante el inminente cambio de destino del inmueble ya dispuesto por el Gobierno Departamental de Lavalleja, surge la necesidad de llamar a interesados en adquirir el inmueble para la construcción de un proyecto que implique la realización de actividades que generen empleos y recursos económicos para la auto sustentación del espacio. Se procura la creación de un espacio vinculado a los servicios turísticos, a la promoción del comercio y la innovación, que brinde diferentes opciones de recreación, que fortalezca la imagen del



Departamento de Lavalleja. El emprendimiento debe constituir una operación de envergadura turística que aporte señales claras en el sentido de la integración de diferentes usos urbanos.

Para ello se deberá desarrollar el proyecto en detalle que aseguren una adecuada consolidación del área en un modelo de integración con el resto de la Ciudad (creación de nuevos espacios públicos).

El diseño, proyecto ejecutivo, construcción, infraestructura, equipamientos y mantenimiento posterior, serán de cargo del adjudicatario y deben ser concebidos a partir de visiones de vanguardia, modernidad, y tecnologías de última generación; se aplicarán conceptos de arquitectura sustentable, que permitan la incorporación de los servicios complementarios necesarios para su óptimo funcionamiento en concordancia con la normativa vigente.

### **Artículo 3.- ÁREA DE INTERVENCIÓN.**

Mediante este llamado, la Intendencia de Lavalleja adjudicará, la adquisición del padrón N° 4684 de la ciudad de Minas según el área del plano de mensura y fraccionamiento del Agrimensor Raúl Domingo Grassi, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Lavalleja con N° 1724 el día 10 de Setiembre de 1959. En tal sentido, se excluye el área ocupada por la Central de UTE, sujeto a la solución de fraccionamiento del proyecto para la construcción y realización del proyecto turístico adjudicado.

El oferente deberá realizar el diseño y la construcción del proyecto turístico teniendo presente el Factor Ocupación Total de construcción en consideración del Decreto Departamental N° 3220/2014, el cual establece una altura máxima de 24 metros. Además, podrán incluir:

1. Las infraestructuras de la urbanización
2. Los espacios libres públicos de nueva creación y acondicionados en función al proyecto urbanístico
3. El equipamiento de la urbanización
  - Basamento Comercial (incl. Centro Cívico)
  - Hotel (como mínimo 30 habitaciones de aprox. 40m2 + servicios)
  - Área de Estacionamientos proporcional a las unidades habitacionales y servicios que se crean.
  - Plaza y/o Espacio Público
4. Los demás servicios complementarios propuestos.

Será necesario que, de acuerdo a los intereses de la administración, la totalidad de la obra se realice en un período no superior a 36 meses a partir de la firma del contrato preliminar).

#### **Artículo 4.- EL PROYECTO**

La presentación del proyecto detallará el área a intervenir, la descripción de las obras, descripción de los espacios públicos, el detalle de los servicios a prestar, la inversión económica del mismo, detalle de ingresos por cada categoría (Hotel, viviendas, etc.), egresos y costos de operación y mantenimiento, análisis financiero que demuestre la viabilidad y conveniencia económica del proyecto así como las fuentes de financiamiento, antecedentes como operador de proyecto de similares características que acompañe la propuesta o sea parte de la misma.

**\*Aspectos Urbanos:** el proyecto contemplará el principio de no segregación territorial e integración social con las infraestructuras existentes, la adecuada inserción del proyecto en la trama urbana.

**\*Parámetros Urbanísticos:** Se deberá contemplar para la construcción del proyecto del Complejo, los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

**\*Tránsito** Se solicitará estudio de impacto de tránsito, que quedará sujeto a la aprobación de la Intendencia Departamental de Lavalleja.

**\*Drenaje pluvial:** En esta etapa el oferente realizará estudios preliminares y propuesta general de la solución adoptada. Se deberá presentar conjuntamente con la oferta el estudio de impacto de drenajes pluviales del predio y del entorno en general, realizar los ajustes y adecuaciones en el diseño del sistema y presentar anteproyecto de sistema de drenaje. Este estudio será aprobado previo a la adjudicación.

**\*Aspectos ambientales y urbanísticos:** Se deberá tener especial atención en las acciones que se tomen durante el proceso de proyecto, construcción y vida útil del emprendimiento relacionada con aquellas que afecten o comprometan las condiciones del medio ambiente y entorno urbanístico.

Durante el período de construcción se tendrá especial atención con la manipulación y la disposición final de los materiales, movimientos de suelo, cuencas de escurrimiento de aguas pluviales y residuos sobrantes, asegurando su disposición final para que no alteren en ningún momento las condiciones ambientales de los ciudadanos y del medio.

En cualquier momento del proceso y desarrollo del emprendimiento, las autoridades de la Intendencia de Lavalleja, podrán solicitar al oferente la verificación del avance y relación de estudios realizados.

Se deberá cumplir con la Ley 18.585 Energía Solar Térmica (URSEA)

Se valorará la incorporación de otros sistemas de energías renovables complementarios.

## **Artículo 5.- DOCUMENTACIÓN, TÍTULOS y PLANOS DE MENSURA.**

La documentación original del inmueble queda a disposición de los interesados de lunes a viernes en el horario de 8:30 a 14:30 en Dirección Jurídico Notarial cito en la sede central de la Intendencia Departamental de Lavalleja ubicada calle Batlle y Ordóñez 546, Minas – Lavalleja, teléfono 44420009.

El inmueble se enajenará en el estado material de conservación en las construcciones y situación jurídica que surgen de la documentación adjunta al presente pliego.

Asimismo, los oferentes deberán haber visitado las instalaciones del inmueble cuya constancia tendrá derecho a solicitar a la administración a efectos de acreditar la misma en la presentación de su oferta.

En caso de no acreditar la visita al lugar, no será requisito excluyente de su oferta, considerando igualmente que el oferente acepta las condiciones materiales y jurídicas.

## **Artículo 6.- PROPUESTA ECONOMICA.**

### **6.1.- Viabilidad Financiera**

Se deberá presentar un estudio de viabilidad económica de la propuesta, que contenga un análisis del mercado potencial, con cuadros de inversión y planteo de financiamiento, y estudio de flujos de fondos.

Se deberá incluir inicialmente Fuentes de financiamiento disponibles con indicación de los montos por fuente así como el Plan Financiero que asegure la viabilidad de la obra.

### **6.2.- Oferta de Precio Compraventa del Inmueble.**

\*La oferta de enajenación del Padrón N° 4684 de la ciudad de Minas, deberá tener como base mínima un monto que asciende a U.I. 12.619.712,486, tasación determinada por la Dirección Nacional de Catastro de fecha 11 de Octubre 2019 recaída en Exp. No.: E-201905009001589.

El precio se integrará de la forma establecida en el Artículo 21.5 del presente Pliego.

### **6.3.- Moneda de la oferta**

\*La propuesta económica del precio para la compraventa del inmueble deberá hacerse en Unidades Indexadas.

\*El análisis de inversión y planteo de financiamiento proyectado deberá indicarse en dólares americanos.

\*La valorización por mayor aprovechamiento, de acuerdo a los parámetros urbanísticos aprobados por la Junta Departamental, se establecerá según los parámetros del Art. 60 de la Ley 18.308 y no integrarán el precio.

## **Artículo 7.- MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

Las ofertas serán válidas por el plazo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la fecha de apertura de las ofertas.

Toda oferta, con un período de validez menor que el requerido, será rechazada por la Administración, por no ajustarse a los documentos de licitación.

El vencimiento del plazo establecido no liberará al Oferente, a no ser que medie notificación fehaciente a la IDL de su decisión de retirar la oferta y ésta no se pronunciare respecto de la adjudicación en el término de 10 (diez) días hábiles.

En circunstancias excepcionales, la Administración podrá solicitar a los Oferentes prorrogar el período de validez de sus ofertas. La solicitud y las respuestas serán hechas por escrito

## **Artículo 8.- GARANTÍAS.**

### **8.1 -Garantía de mantenimiento de oferta.**

Los oferentes deberán garantizar el mantenimiento de su oferta mediante depósito en efectivo o en valores públicos, fianza o aval bancario, o póliza de seguro de fianza a cargo de compañías de Seguro autorizadas por el Banco Central del Uruguay por un valor de 631.000 Unidades Indexadas. El depósito se recibirá únicamente en Tesorería Municipal de la Intendencia de Lavalleja. Las Garantías de Mantenimiento de Oferta de los Oferentes que no resulten adjudicatarios se les devolverá en un plazo máximo de 30 (treinta) días calendario a contar desde la fecha de la firma del Contrato. No obstante, en caso de impugnación del acto de adjudicación, la garantía otorgada por el

impugnante se mantendrá para cubrir el pago de las responsabilidades previstas en el artículo 62 del TOCAF.

La Garantía de Mantenimiento de Oferta del Oferente que resulte Adjudicatario será devuelta una vez que haya constituido la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

Toda propuesta que no esté acompañada de la garantía de mantenimiento de oferta será rechazada por no ajustarse a los documentos de licitación.

## **8.2 -Pérdida de la Garantía de Mantenimiento de Oferta**

La Garantía de Mantenimiento de Oferta se perderá de pleno derecho, sin necesidad de trámite judicial o extrajudicial alguno y se podrá ejecutar por el acaecimiento de cualquiera de los siguientes hechos:

- a) si el Oferente retira su Oferta antes del vencimiento del plazo por el cual fue constituida, ya sea el inicial o el de la ampliación cuando así lo hubiera solicitado el Convocante.
- b) en el caso del Adjudicatario, si este no constituye la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato en el plazo establecido para ello en este Pliego.
- c) por todo otro acto, hecho u omisión que se traduzca en incumplimiento de cualquier obligación que el Adjudicatario deba cumplir antes de la firma del Contrato Preliminar.

## **8.3 -Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato y Garantías Especiales**

Dentro de los diez corridos días siguientes a la notificación de aprobación de la escritura de compromiso de compraventa, el adjudicatario depositará en Tesorería de la Intendencia de Lavalleja la garantía de fiel cumplimiento de contrato por el 15% del precio ofertado para la venta del inmueble.

La garantía se efectivizará con depósito en efectivo en Tesorería de la Intendencia de Lavalleja. El depósito del 15% deberá hacerse en dólares americanos equivalentes a la cotización de dicha moneda en el día anterior al depósito.

La garantía deberá estar vigente hasta la extinción definitiva de todas y cada una de las obligaciones emergentes del Contrato.

### **Artículo 9.- CAPACIDAD JURÍDICA PARA CONTRATAR.**

Están capacitados y podrán presentarse a la presente licitación personas físicas, jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros, que acrediten solvencia operativa y financiera de acuerdo a las disposiciones del presente pliego particular de condiciones y de acuerdo a lo establecido en el art. 46 del TOCAF.

Las personas jurídicas nacionales deberán presentar testimonio por exhibición del contrato social inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio, con constancia notarial de vigencia y acreditar las publicaciones que correspondan o certificación notarial en su caso.

Las personas jurídicas extranjeras deberán presentar la documentación que acredite la personería y su vigencia, debidamente legalizada y traducida en su caso, y constituir domicilio en el Departamento de Lavalleja. Asimismo, podrán hacerlo por sí o representados por personas autorizadas, mediante poder correspondiente.

En todos los casos, quien actúe ante la Intendencia en representación de una persona jurídica, deberá acreditar documentalmente tener facultades suficientes para ello ya sea con poder general o especial.



El contrato, se otorgará con una sola persona o entidad y se adjudicarán. Siendo posible concertarse con dos o más personas o entidades siempre que éstas se obliguen en forma solidaria expresamente y por escrito respecto a la Intendencia. Los derechos de la Intendencia de Lavalleja, frente a aquéllas serán en todo caso indivisibles.

Tratándose de sociedades comerciales, todos los socios o directores en su caso, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma la sociedad, en caso de adjudicársela el contrato. Deberá adjuntarse a la oferta estado de situación patrimonial y de resultados de la sociedad, certificados por Contador Público, de acuerdo a lo establecido en este pliego.

Si se produce la desvinculación del socio en el caso de la sociedad personal, o director de la Sociedad Anónima, la Intendencia podrá relevarlo de su responsabilidad futura. El contratista no podrá transformarse en otro tipo social ni fusionarse, ni ser absorbida por otra, sin previa autorización por escrito de la Intendencia.-

Cualquier modificación en la integración de la sociedad o del directorio que se efectúe dentro del plazo de la firma del contrato, deberá ser comunicada en forma previa y por escrito a la Comuna y ésta podrá aceptar dicha modificación o desvinculación de alguna persona con la sociedad, manteniendo su responsabilidad solidaria frente a la Administración, o podrá aceptar la modificación y relevarlo de su responsabilidad futura luego de transcurrido un año de su desvinculación; o no aceptar la modificación propuesta, en cuyo caso si el adjudicatario no estuviere de acuerdo, la Intendencia podrá dar por rescindido el contrato sin generar a favor del adjudicatario derecho a

indemnización de especie alguna, incautando por este solo hecho la garantía de fiel cumplimiento de contrato, sin perjuicio de las restantes responsabilidades que pudiere corresponder.

Consortios: Se admitirá la presentación de consorcios ya constituidos o a constituirse, con una carta intención con firmas certificadas por Escribano Público.

Frente a la Intendencia todas las empresas que integren el consorcio serán solidariamente responsables.

En este último caso, deberán cumplir con los requisitos establecidos por la ley N° 16.060 y presentar el contrato de consorcio debidamente inscripto y publicado, en un plazo de 30 días corridos, contados desde la notificación de la resolución de adjudicación.

Si la propuesta es presentada por dos o más empresas formando un consorcio, sin perjuicio de cumplir con las disposiciones anteriores respecto a cada empresa, deberán establecer un domicilio único que será el domicilio legal del consorcio y unificar la representación por medio de poder con facultades suficientes para actuar en nombre de aquél. Las notificaciones que se realicen al mandatario se considerarán válidamente hechas al consorcio. Las empresas que integran el consorcio asumen la responsabilidad solidaria y mancomunada por todas y cada una de las obligaciones emergentes del contrato, debiendo incluir en la propuesta una declaración suscrita por todos los miembros del consorcio asumiendo tal responsabilidad.

Se aclara que en caso de consorcios, cada firma que forma parte del mismo deberá cumplir los requisitos exigidos a las personas jurídicas individualmente y la documentación deberá presentarla en conjunto bajo el nombre del

consorcio, pero indicando el nombre de la firma consorciada. A los efectos de la evaluación se considerarán los antecedentes en la proporción de la participación de cada empresa constituyente.

En todos los casos, el adjudicatario de la licitación tiene la carga administrativa de demostración de estar en condiciones formales de contratar, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que pudieren corresponder.

### **Artículo 10.- FORMA DE PRESENTACIÓN.**

**16.1.-** La oferta que prepare el Oferente, así como toda la correspondencia y documentos relativos a ella que intercambien el Oferente y la Intendencia de Lavalleja, deberá redactarse en idioma español. Los documentos complementarios y literatura impresa que proporcione el Oferente podrán estar escritos en otro idioma, a condición de que vayan acompañados de una traducción fidedigna al idioma español realizada por traductor público y debidamente legalizada.

**16.2.-** Todo proponente presentará en el acto de recepción de propuestas, un sobre, paquete o caja, que contendrá 2 sobres cerrados, el primero de ellos denominado "**SOBRE 1**" se titulará "**DE LA EMPRESA**", y el segundo, denominado "**SOBRE 2**" se titulará "**DE LA OFERTA**", expresándose además, en cada uno de ellos el nombre del proponente.

#### **SOBRE N° 1: "DE LA EMPRESA"**

La información que se requiere en este sobre, deberá contener la siguiente información:

- 1) Carta de presentación según formulario de identificación de oferente que se adjunta al presente pliego.
- 2) Información sobre capacidad financiera, legal y operativa.
- 3) Antecedentes de la empresa en el giro habitual y antecedentes atestados en emprendimientos de similares características.
- 4) Si se tratare de Empresas que proyectan consorciarse, deberán agregar la Carta -Intención respectiva donde constarán: denominación, domicilios, porcentaje de participación de cada Empresa, teléfono, fax, correo electrónico, administración, poder de representación, representante legal y técnico y declaración de solidaridad de los integrantes del futuro consorcio e indivisibilidad de las obligaciones, con certificación notarial de firmas.
- 5) Documentación referente al estado de situación económico financiera de los últimos 3 años, y toda otra información que permita analizar la capacidad financiera del oferente. Deberá adjuntarse a la oferta estado de situación patrimonial y de resultados de la sociedad, certificados por Contador Público.
- 6) Autorización a la Intendencia de Lavalleja para recabar informes de organismos públicos o entidades privadas nacionales o internacionales, y de las citadas como referencias por el Oferente.
- 7) En caso de ser el Oferente una persona jurídica, deberá adjuntarse a la oferta un certificado notarial vigente, que acredite que el firmante de la misma tiene facultades suficientes para representar a la empresa en esta clase de actos. El Escribano certificará la existencia, vigencia de la sociedad y quiénes son los directores y administradores, a los efectos de lo previsto en la Ley 17.957 y su modificativa Ley 18.244 (Solo para empresas nacionales). Se presentará además testimonio notarial del contrato social.

## **-SOBRE N° 2: “DE LA OFERTA”**

1) Propuesta arquitectónica referente al Proyecto solicitado: “Complejo Hotelero o Turístico y Residencial”, centro cívico de convenciones, oficinas comerciales, espacios públicos, servicios conexos y afines.

Se presentará la siguiente información gráfica y escrita:

- plano de ubicación
- plano general con los usos del suelo definidos, ubicación de las construcciones
- planos y detalles de los proyectos de infraestructura propuesta (vialidad, drenaje pluvial, saneamiento, tránsito, acondicionamiento urbanístico)
- imágenes del proyecto

Todos los planos se presentarán en una carpeta, y los mismos deberán estar firmados por un técnico responsable.

- Memoria descriptiva general y sectorizada
- Memoria constructiva general
- Memoria de infraestructuras
- Memoria económica general: montos de inversión previstos y empleo.

2) Cuadro de resumen del proyecto, plan de avance y plazo de obra (cronograma)

3) Rubrado base

4) Plan de negocios para la gestión del Proyecto solicitado,

5) Propuesta Económica

6) El proyecto urbano de detalle deberá considerar el área de intervención completa con especial cuidado en su inserción urbana.

**El proyecto urbano a presentar deberá incluir como mínimo:**

- anteproyecto de vialidad
- anteproyecto de drenaje pluvial
- solución de saneamiento
- propuesta de acondicionamiento urbanístico
- anteproyecto de iluminación de espacios públicos
- anteproyecto de las áreas residenciales
- anteproyecto de otros programas propuestos.
- Anteproyecto de los espacios públicos

### **Fraccionamientos**

En caso de presentar un proyecto de fraccionamiento, el mismo se registrará por la normativa Departamental, así como las determinaciones urbanísticas en el presente documento. Se debe tener presente la existencia de una central eléctrica perteneciente a UTE cuya área no integra la disponibilidad del inmueble a enajenar, teniendo presente que el área ofrecida es la que surge del Plano de mensura y fraccionamiento del Agrimensor Raúl Domingo Grassi, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Lavalleja con N° 1724 el día 10 de Setiembre de 1959.

El área NO incluida en el objeto del presente llamado es la determinada en el Plano de mensura y deslinde del Agrimensor Tabaré Farina, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Lavalleja con N° 6011 el día 30 de Diciembre de 1981

### **Usos del suelo**

Los usos previstos serán los siguientes:

- hotelero turístico residencial.
- usos complementarios recreativos y/o comerciales

- usos recreativos y deportivos y de carácter público en espacios libres resultantes

### **Afectaciones del predio**

**Altura máxima edificable:** Decreto Departamental N° 3220/2014 altura máxima de 24 metros.

### **Retiro frontal y laterales:**

- sobre las 3 calles circundantes no se aplica retiro frontal obligatorio, pero es exigencia para las propuestas que el proyecto tenga retiro frontal y laterales de mínimo 3 metros

### **Retiro posterior: NO se aplica**

### **FOS: MAX 80%**

- se pondera favorablemente a los efectos de la evaluación de la mejor oferta, que el proyecto proponga un menor FOS priorizando espacios públicos.

### **FOSS: NO se aplica máximo**

### **FOT: Se aplica el valor máximo de FOS para cada nivel permitido**

### **FOS Verde: No se aplica FOS verde obligatorio**

- se pondera favorablemente a los efectos de la evaluación de la mejor oferta, que el proyecto proponga zonas verdes

### **Estacionamientos:**

- un estacionamiento por cada unidad de vivienda como mínimo.
- Estacionamientos de cortesía para los usos no residenciales en cantidad suficiente de acuerdo a criterio del proyectista.

### **Del equipamiento urbano en general**

Se solicita incorporar equipamiento urbano en los espacios públicos. El diseño de los elementos a instalar queda a criterio del oferente. Las soluciones

planteadas deberán ser compatibles y contemplar los lineamientos específicos y generales establecidos por la comuna en relación al diseño urbano general y en especial del proyecto urbano de un “Complejo Hotelero o Turístico y Residencial” con servicios conexos.

**16.3** Cláusulas abusivas en las ofertas. Es abusiva, por su contenido o su forma, toda cláusula contenida en la oferta, que contradiga las exigencias del pliego y determine obligaciones en perjuicio de la Administración, así como toda aquella que viole la obligación de actuar de buena fe.

Son consideradas cláusulas abusivas, sin perjuicio de otras, las siguientes:

- A)** Las que exoneren o limiten la responsabilidad del proveedor por vicios de cualquier naturaleza de los productos.
- B)** Las que impliquen la renuncia de los derechos de la Administración.
- C)** Las que autoricen al proveedor a modificar los términos de este pliego.
- D)** La cláusula resolutoria pactada exclusivamente a favor del proveedor.
- E)** Las que contengan cualquier precepto que imponga la carga de la prueba en perjuicio de la Administración.
- F)** Las que establezcan que el silencio de la Administración se tendrá por aceptación de cualquier modificación, restricción o ampliación de lo expresamente pactado en el presente Pliego.

**16.4** Todas las propuestas se presentarán en 1 original y dos copias, escritas en forma mecanografiada, redactadas en idioma español y debidamente firmadas. Se presentará además una tercera copia en formato digital en formato que no permita su modificación de archivos.



## **Artículo 11.- DOCUMENTOS NECESARIOS.**

En el acto de recepción de las ofertas se exigirá además de lo detallado anteriormente en Fotocopia y Original:

**\*Recibo de depósito de la Garantía de Mantenimiento de Oferta**, expedido por la Tesorería de la Intendencia.

La omisión de este requisito, o en caso de verificarse que la misma no cumple con el monto establecido, será motivo de rechazo de la oferta, salvo que, dentro de un plazo de dos días hábiles contados a partir de la fecha de la apertura, el oferente complementa su garantía de acuerdo a lo que requiera la Intendencia. El recibo debe estar a nombre del Oferente y cuando se postule un consorcio o proyecto de consorcio, en el recibo debe figurar como mínimo el nombre de uno de los consorciados.

**\*Recibo de adquisición del pliego de la licitación.** El recibo debe estar a nombre del Oferente y cuando se postule un consorcio o proyecto de consorcio, en el recibo debe figurar como mínimo el nombre de uno de los consorciados. De comprobarse que no fue abonado el precio del pliego, la oferta podrá ser rechazada sin derecho a reclamación alguna.

**\*Copia de la Cédula de identidad de la persona física que firma la oferta, en caso de hacerlo en representación de una persona jurídica, deberá presentar poder o carta poder otorgada ante Escribano Público con suficientes facultades para representar a la empresa.**

## **Artículo 12.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN.**

La Intendencia de Lavalleja podrá optar por la propuesta que considere más conveniente, de acuerdo al puntaje final obtenido, de acuerdo a lo previsto en

este pliego, y se reserva el derecho de rechazar todas y cada una de las propuestas que se presenten, si razones de oportunidad o conveniencia así lo aconsejan, así como utilizar los institutos de mejora de ofertas y negociaciones establecidas en el art. 66 del TOCAF. Todo lo anterior sin posibilidad de reclamo alguno por parte de los oferentes o sus representantes.

Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en este pliego y en los anexos que forman parte del mismo, se tomará en cuenta como elementos de juicio para la adjudicación la Información relativa al estado de situación financiera, legal, y operativa del Oferente que podrá ser causal de desestimación de la propuesta.

Evalrados los aspectos anteriormente indicados e identificadas las empresas oferentes que a juicio de la Intendencia presenten una situación que les permita superar esa etapa, serán puntuadas por los siguientes ítems:

**1.- Propuesta arquitectónica del Proyecto: incluye antecedentes profesionales y académicos de los proyectistas, propuesta de implantación, propuesta de espacios públicos, imagen arquitectónica, volumetría y condiciones formales, relación con el entorno urbano inmediato y en particular con el “Complejo Hotelero o Turístico y Residencial”, materiales constructivos y estructuras. El máximo corresponderá a quien presente una mejor solución desde el punto de vista estético y funcional, siendo puntuadas el resto de las ofertas en proporción inversa. (hasta 45 puntos)**

**2.- Antecedentes: antecedentes, que consten en documentos atestados, en “Complejos Hoteleros o Turísticos y Residenciales” del operador (hasta 10 puntos); antecedentes en construcción de proyectos**

**urbanísticos de similares características (hasta 10 puntos). Los antecedentes deberán constar en documentación atestada por el organismo o empresa con la cual se contrató, de lo contrario no serán considerados en la etapa de evaluación de las diferentes ofertas.**

### **3.- Precio por la compraventa de inmueble. (hasta 45 puntos)**

**Derecho de Preferencia:** El presente llamado se realiza en el marco de la Ley 17.555 y normas reglamentarias, y en caso de presentarse como oferente la firma EBITAL S.A., en virtud de haber presentado iniciativa privada y haber sido aceptada por la Administración, la misma tendrá derecho a un beneficio del incremento en la evaluación de su oferta del 8% (ocho por ciento) del puntaje final, y no deberá abonar el importe de los pliegos de condiciones de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 literal F) de la Ley 17.555.-

Una vez aprobado por el Sr. Intendente el dictamen de la Comisión Asesora que corresponda, si el proponente de la idea licitada no resultara ser el que presenta la oferta evaluada como más conveniente para los intereses de la Administración y las necesidades del servicio, éste tendrá derecho a competir con el que haya logrado la mejor evaluación, en un proceso de negociación reservado y paralelo, organizado para obtener mejores condiciones técnicas, de calidad y precio y así definir quién será el adjudicatario.

### **Artículo 13.- MEDIDAS PARA MEJOR DICTAMINAR.**

Durante el período de evaluación de ofertas, que comienza después de concluido el acto público de apertura:

\*Las oficinas técnicas y la Comisión Asesora de Adjudicaciones podrán solicitar a los Oferentes aclaraciones acerca de sus ofertas. La solicitud de aclaración y

la respectiva respuesta, se harán por comunicación escrita y no se solicitará, ofrecerá ni permitirá ninguna modificación de los precios ni de los elementos sustanciales de la oferta.

\*La omisión de la información (de tipo histórico, aritmético, etc.) solicitada, o de documentos, si no altera la igualdad de los oferentes, y siempre que se trate de errores u omisiones de naturaleza subsanable – entendiendo por éstos, generalmente, aquellas cuestiones que no afecten el principio de que las ofertas deben ajustarse sustancialmente a los documentos de licitación –podrá corregirse, si las oficinas técnicas o la Comisión Asesora solicita que en un plazo breve, el Oferente suministre la información faltante. Pasado dicho plazo y manteniéndose la omisión por parte del oferente, se rechazará su oferta.

\*No se podrá considerar error u omisión subsanable, la falta de firma de la oferta, la ausencia de garantía o cualquier corrección que altere la sustancia de su oferta o que la mejore o disminuya.

Iniciado el período de evaluación de ofertas y hasta la notificación oficial del resultado de la licitación, se considerará reservada toda información relacionada con el examen, las aclaraciones y evaluación de las ofertas, así como las recomendaciones de adjudicación de la licitación.

Toda la información proporcionada por los oferentes será entregada bajo cláusula de confidencialidad.-

#### **Artículo 14. ADJUDICACIÓN.**

Efectuado el estudio de las ofertas por los técnicos correspondientes y de la Comisión Asesora de Adjudicaciones, se sugerirá la adjudicación a la propuesta de la empresa que obtenga el mayor puntaje total.

Se podrán de manifiesto las actuaciones, de acuerdo a lo establecido en el art. 67 del TOCAF, y de no mediar observaciones a las mismas, o que las observaciones fueran levantadas y/ o subsanadas, se elevará al Sr. Intendente para su conocimiento y adjudicación.-

### **Artículo 15. CONDICION DE LA ADJUDICACION.**

La adjudicación quedará sometida a la condición suspensiva de la intervención preventiva del Tribunal de Cuentas de la República y aprobación de la Junta Departamental de Lavalleja conforme el Art. 37 numeral 2 de la Ley 9.515. Para el caso de existir observaciones o no contar con la aprobación de cualquiera de estos organismos, la Intendencia Departamental de Lavalleja, podrá declarar desierta la presente licitación, quedando **exonerada** de toda responsabilidad y por cualquier concepto.

Una vez resuelta definitivamente la adjudicación se notificará a todos los oferentes al domicilio correo electrónico constituido en el RUPE y/o indicado en el Formulario de identificación de oferente.

### **Artículo 16.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO Y CULMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

El plazo de presentación de la solicitud de los Permiso de Construcción con el proyecto definitivo no podrá ser superior a 60 días a partir de la notificación de la resolución firme de adjudicación intervenida por el Tribunal de Cuentas y con la anuencia favorable de la Junta Departamental de Lavalleja conforme el Art. 37 numeral 2 de la Ley 9.515

Las obras correspondientes deberán iniciarse dentro de los 90 días corridos computados desde la efectiva entrega de la posesión del inmueble.

La culminación de la obra del proyecto aprobado se realizará en un plazo no superior a 36 meses a partir de la firma del de la promesa de compraventa.

Podrá ser considerada causa de fuerza mayor los conflictos laborales que afecten a toda la industria de la construcción y no sean generados por causas imputables al adjudicatario, o la empresa constructora que éste contrate.

Las habilitaciones comerciales correspondientes para el funcionamiento del proyecto no se otorgarán hasta tanto no se obtenga el final de obra de conformidad con el objeto del presente llamado.

### **Artículo 17.- CONTROL Y SEGUIMIENTO.**

El adjudicatario, su personal y las empresas con las cuales contrate, deberán cumplir las leyes, decretos, ordenanzas y reglamentos vigentes, y serán de su cuenta el pago de eventuales multas, recargos e intereses originados por infracciones a tales normas.

La Intendencia de Lavalleja se reserva el derecho a realizar el control del proyecto. Podrá sugerir los cambios que considere necesarios realizar. Esta tarea será realizada conjuntamente con la Dirección de Arquitectura -quien actuará como supervisor de obra- , así como otras oficinas técnicas designadas por la Intendencia, de acuerdo a sus competencias, las que actuarán como interlocutor válido ante el representante técnico de quien resultare adjudicatario.

Su cometido será realizar el seguimiento, control y avance de todas las etapas, desde la primera instancia en el desarrollo ejecutivo, durante el proceso de la

construcción en general y gestión de equipamientos y espacios públicos, así como las infraestructuras públicas realizadas en forma permanente, durante el término de ejecución de las obras y hasta su finalización, siendo esta en el plazo estimado de 36 meses.

El adjudicatario deberá obtener las aprobaciones y habilitaciones para la realización del proyecto por parte de los organismos competentes, tanto nacionales como departamentales, así como las habilitaciones posteriores una vez terminadas las obras.

Tendrá la responsabilidad total por la adecuada estabilidad y seguridad integral de la construcción del proyecto, dirección de la obra, ejecución y métodos de construcción.

Son de cuenta del promitente comprador todos los costos devengados del proceso de urbanización, construcción, del emprendimiento, así como de las leyes sociales correspondientes. Deberá nombrar un representante técnico que actúe como director general del proyecto hasta la culminación de las obras; el que será el interlocutor válido para coordinar los proyectos de infraestructura y obras, con los representantes técnicos nombrados por la Intendencia de Lavalleja.

El adjudicatario se compromete a tomar las medidas necesarias para evitar daños en las obras que se ejecuten, a las personas que trabajen en ellas, a terceros, a propiedades de bienes públicos y privados. De producirse los mismos, el adjudicatario será el responsable de la reparación de los perjuicios que le sean imputables.

## **Artículo 18.- OBLIGACIONES CON EL PERSONAL.**

La Contratación del personal para cualquiera de los servicios u obras resultantes de este llamado, será de exclusiva cuenta del adjudicatario, quien será el único responsable de todos los aspectos de la misma (pago de salarios, seguros, etc.), así como el pago de aportes y obligaciones derivadas de la aplicación de las leyes laborales y de seguridad social, por lo que esta Administración no asume ninguna obligación en tal sentido.

El adjudicatario deberá cumplir ésta y todas las demás obligaciones previstas en las Leyes 18.098 y 18.099 vigentes desde el 18 de febrero de 2007 y con la Ley 18.251 vigente desde el 28 de enero de 2008.

Todas las obligaciones mencionadas, se elevan al rango de principales a efectos de considerar la rescisión de la adjudicación.

## **Artículo 19.- COMIENZO DE LAS OBRAS.**

Dentro de los noventa (90) días corridos siguientes a la firma del contrato promesa de compraventa y efectiva entrega de la posesión del inmueble, el adjudicatario deberá dar comienzo a las obras en el área correspondiente, labrando el acta respectiva.

## **Artículo 20.- CESION DE CONTRATO.**

El adjudicatario NO podrá ceder el contrato o transferir, total o parcialmente sus derechos y obligaciones, sin la previa y expresa autorización por escrito de la Intendencia Departamental de Lavalleja. En caso de cesión del contrato, el cesionario debe constituir las mismas garantías que el cedente.



## **Artículo 21. CONTRATO PRELIMINAR Y COMPRAVENTA.**

### **21.1- De la suscripción de los Contratos de Promesa y Escritura de Compraventa definitiva.**

Para el caso del contrato de promesa compraventa, una vez firme la adjudicación y; para el caso de la Escritura de Compraventa definitiva, una notificado del cumplimiento del contrato de promesa; el adjudicatario, deberá concurrir a formalizar la contratación relacionada en las presentes bases de condiciones, en la fecha, hora y lugar que la Intendencia de Lavalleja cite a tal efecto, complementando los recaudos que exija la Dirección Jurídico Notarial.

Si el contrato no se pudiese firmar por causas imputables al Adjudicatario, la Intendencia de Lavalleja, transcurrido el plazo estipulado para su firma y sin que medie el otorgamiento de una prórroga, podrá dejar sin efecto la Resolución de adjudicación relacionada.

### **21.2 - Procedimiento posterior a la adjudicación.**

**1. Garantía Fiel Cumplimiento:** se deberá constituir la garantía conforme al [artículo 8.3](#) del presente pliego dentro de los 10 días corridos contados a partir la notificación de aprobación del proyecto de Escritura de Promesa de Compraventa.

**2. Proyecto de Contrato de Promesa de Compraventa:** Dentro de los 30 días hábiles contados a partir de la notificación de haber quedado firme la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar el proyecto de promesa de compraventa debiendo tomar el modelo que se adjunta a este pliego. El modelo proyectado puede contener cláusulas propuestas por el adjudicatario que no desvirtúen el objeto de la licitación ni los principios de la contratación

administrativa (Art. 149 TOCAF), por lo que, dicho modelo deberá ser sometido a la previa aprobación de la Intendencia de Lavalleja.

**3. Firma Escritura de Promesa:** Aprobado el Proyecto por parte de la Intendencia se procederá a la firma de la Promesa de Compraventa, previa constitución de la garantía de fiel cumplimiento.

**4. Escritura de compraventa definitiva:** Una vez que el adjudicatario cumplió con todas las obligaciones asumidas, se otorgará la escritura de compraventa definitiva.

### **21.3 - Integración del Contrato de Promesa de Compraventa.**

Se considerará parte integrante del Contrato, los siguientes documentos:

- a) El Pliego de Condiciones Particulares, documentos anexos y las aclaraciones o modificaciones formuladas.
- b) La oferta formulada por el adjudicatario.
- c) La resolución de adjudicación.
- d) El documento del contrato propiamente dicho.

### **21.4 - Forma de Pago.**

El adjudicatario se obliga a abonar el precio en Unidades Indexadas de la compraventa a favor de la Intendencia de Lavalleja el que se integrará de la siguiente forma:

\* Con la efectiva entrega del inmueble el adjudicatario deberá abonar el 85 % del precio ofertado en Unidades Indexadas convertido en dólares americanos a la cotización del día;

\*El saldo restante (15% del precio) del precio ofertado en Unidades Indexadas convertido en dólares americanos a la cotización del día anterior a la firma de la

escritura de Compraventa definitiva, pudiendo computarse con el depósito en garantía de fiel cumplimiento.

#### **21.5- Gastos de Escrituración:**

Serán de cuenta del comprador los gastos y honorarios de la escritura, impuestos y certificados; y de la IDL los correspondiente a los vendedores que la ley ponga a su cargo.

### **Artículo 22.- RESPONSABILIDADES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL ADJUDICATARIO.**

El adjudicatario se compromete a tomar las medidas necesarias para evitar daños a las obras que se ejecuten, a las personas que trabajen en ellas.

#### **- Para los equipamientos e infraestructura pública**

A los efectos del cumplimiento del Contrato, no se considerará al Adjudicatario como simple comerciante, industrial o arrendatario de obra, sino también como técnico responsable, capacitado y experimentado del trabajo, obligado a indicar al Supervisor de Obra cualquier detalle, error u omisión que a su juicio conspira contra la perfecta ejecución de las obras, así como proponer las modificaciones que a su juicio puedan mejorar o perfeccionar el proyecto.

Toda indicación en tal sentido será debidamente atendida, quedando el Supervisor de Obra en libertad de aceptarla, rechazarla o de ordenar la realización de la que crea más conveniente.

El Adjudicatario no podrá realizar por su cuenta modificaciones, alteraciones o variaciones en el proyecto presentado. Para realizarlas será necesaria la autorización escrita del Supervisor de Obra.

## **Artículo 23.- OBLIGACIONES.**

### **23.1.- Obligaciones del Adjudicatario:**

- a) dentro del plazo máximo de 36 meses desde la efectiva entrega del inmueble se obliga a desarrollar el proyecto turístico conforme a la oferta aceptada por la Administración, pudiendo tener variantes menores, manteniendo las características generales del proyecto y afectaciones aprobadas.
- b) a la tramitación ante los diferentes Organismos Públicos de las autorizaciones que pudiesen corresponder.
- c) la presentación de los proyectos de infraestructuras a ejecutar según corresponda, debiéndose ajustar a la normativa vigente para su aprobación.
- d) a la presentación de los correspondientes permisos de construcción y obtención del final de obra dentro del plazo máximo de 36 meses.
- e) a realizar las construcciones a su cuenta y cargo, así como asumir toda la tributación que por ella se genere, siendo imputable a su responsabilidad toda imposibilidad de obtener el certificado especial del BPS.
- f) dar inicio de las obras en un período no mayor 90 días hábiles desde la efectiva entrega del inmueble.
- g) los costos por los permisos, conexiones, consumos y otros gastos que sean imputables a la etapa de ejecución del proyecto adjudicado, serán siempre en todos los casos de cargo del adjudicatario.
- h) abonar el precio de la compraventa en la forma establecida en el pliego.

### **23.2.- Obligaciones de la Intendencia Departamental de Lavalleja**

- a) Se obliga a autorizar y otorgar las habilitaciones a las construcciones y/o servicios, siempre que el oferente de cumplimiento a las normas nacionales y departamentales vigentes en la materia correspondiente.
- b) Entregar el inmueble una vez desafectado del servicio público totalmente libre de ocupantes a cualquier título y con el fin de dar inicio a las obras y construcciones necesarias para realizar el proyecto adjudicado.
- c) La Intendencia de Lavalleja se obliga a la transferencia de la propiedad otorgando la correspondiente Escritura de Compraventa conjuntamente se integre la totalidad del Precio y previamente haya cumplido con todas las obligaciones establecidas para la parte del adquirente.

### **Artículo 24.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

La Administración podrá rescindir unilateralmente el contrato por incumplimiento grave del adjudicarlo, debiendo notificarlo de ello. No obstante, la misma se producirá de pleno derecho por la inhabilitación superviviente por cualquiera de las causales prevista en la ley.

La rescisión por incumplimiento del contratista, aparejará su responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Administración y la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento del contrato, sin perjuicio que la Administración encomiende la finalización de las obras a un tercero a costo del Adjudicatario.

### **Artículo 25.- INCUMPLIMIENTOS**

En caso de incumplimiento del contrato emergente de la licitación, el adjudicatario perderá todos los derechos establecidos en el mismo y el

depósito de garantía de cumplimiento de contrato, quedando la obra que hubiere realizado en posesión inmediata de la Intendencia Departamental de Lavalleja, sin que le asista al adjudicatario derecho de reclamo alguno, ni indemnización por ningún concepto.

La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el adjudicatario podrá dar mérito a la aplicación de las siguientes sanciones, no siendo las mismas excluyentes y pudiéndose dar en forma conjunta con otro tipo de sanciones o multas:

Apercibimiento.

Multas por atraso

Inclusión en el RUPE como empresa incumplidora.

Ejecución de las garantías de fiel cumplimiento del contrato.

Rescisión del contrato

Cobro de daños y perjuicios.

### **25.1 Multas por atraso**

Si el adjudicatario no cumpliera las condiciones establecidas con respecto al plazo para la iniciación de las obras, se aplicará una multa, por cada día hábil de atraso, cuyo monto se determina en U\$S 100 (cien dólares de los Estados Unidos de América).

Si el atraso llegara a noventa (90) días hábiles la Intendencia de Lavalleja, sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna, podrá

considerar rescindido el contrato con pérdida total de la garantía de cumplimiento depositada más los daños y perjuicios del Art. 70 TOCAF.

Si el adjudicatario no cumpliera lo establecido con respecto a los plazos para la firma de los contratos pertinentes (contrato preliminar y/o Compraventa definitiva) se le podrá aplicar una multa por cada día hábil de atraso, de U\$S 100 (Cien Dólares Estadounidenses).

Las multas que correspondan al incumplimiento de plazos parciales podrán ser devueltas a solicitud del adjudicatario, si éste cumpliera con los plazos subsiguientes y siempre que la mora no hubiera ocasionado perjuicios a la Administración.

Por el incumplimiento de la ejecución total de la obra dentro del plazo de terminación estipulado la Intendencia Departamental de Lavalleja, aplicará una multa diaria de U\$S 500 (Quinientos Dólares Estadounidenses)

Se considerarán días de atraso para la determinación de las multas por atraso a los que se refieren los párrafos anteriores, todos los días no feriados y no lluviosos. No serán considerados días de atraso aquellos en que la actividad del adjudicatario puede haber sido afectada por huelgas o paros de carácter general por causas no imputables al mismo.

Si la configuración de un atraso superara los 30 (treinta) días hábiles, se podrá duplicar el monto de la multa a aplicar.

Para el cobro de la multa por mora se afectará la garantía de fiel cumplimiento del contrato. La aplicación de multas se entiende sin perjuicio de la acción que pudiere corresponder por daños y perjuicios.

## **25. 2 Rescisión del contrato**

La Intendencia Departamental de Lavalleja, sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna podrá declarar la rescisión del contrato si la otra parte incurriese en incumplimiento grave del contrato preliminar.

A título de ejemplo se consideran incumplimientos graves:

a) Cuando el adjudicatario suspenda los trabajos por 45 días sin la autorización de la Intendencia de Lavalleja, en circunstancias que el Plan de desarrollo de los trabajos vigente no prevé suspensión de los mismos.

b) Cuando el adjudicatario fuera declarado en concurso.

c) Si el adjudicatario no ha terminado las obras en el plazo pactado por causas imputables al mismo.

d) Si el adjudicatario ha empleado prácticas corruptas o fraudulentas al competir en la adjudicación del contrato. Para los propósitos de esta cláusula: "práctica corrupta" significa el ofrecer, dar, recibir o solicitar cualquier cosa de valor con el fin de influir en la actuación de un funcionario afectado al proceso de contratación o en la ejecución del contrato; y "práctica fraudulenta" significa una tergiversación de los hechos con el fin de influenciar un proceso de contratación o la ejecución de un contrato en detrimento de la Intendencia de Lavalleja, e incluye prácticas colusorias entre licitantes (antes o después de la presentación de ofertas), con el fin de establecer precios de oferta a niveles artificiales, no competitivos, y privar así a la Intendencia Departamental de Lavalleja de los beneficios de una competencia libre y abierta.



e) Si el adjudicatario acumulara sanciones que denotan un alto grado de incumplimiento de sus obligaciones.

f) Cuando el adjudicatario no cumpliera con los pagos de precio estipulados en este Pliego o en el contrato.

g) Cuando el adjudicatario se apartare sustancialmente del proyecto adjudicado y aprobado por el Gobierno Departamental de Lavalleja.

Cuando el incumplimiento del adjudicatario fuera por una causa diferente a las indicadas en la cláusula, la Intendencia Departamental de Lavalleja, deberá determinar de acuerdo a principios de razonabilidad si el incumplimiento es grave o no.

Cuando la rescisión del contrato fuera por incumplimiento del adjudicatario, sin perjuicio de las multas que correspondan de acuerdo a las disposiciones del contrato, el adjudicatario responderá con la garantía de fiel cumplimiento de contrato y por concepto de todos los daños y perjuicios causados.

Si el contrato fuere rescindido, el adjudicatario deberá suspender de inmediato los trabajos, disponer las medidas de seguridad necesarias en la zona de las obras y retirarse del lugar tan pronto como sea razonablemente posible.

La promesa de enajenación del inmueble queda sujeta a la condición resolutoria expresa en caso de incumplimiento de la construcción de las obras del Proyecto adjudicado.

El no cumplimiento del pago en el de precio establecido en la oferta y en el contrato respectivo, dará lugar al cobro de la multa por el atraso, más daños y perjuicios como la rescisión del contrato.

El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del pliego que no tenga especificada una penalización, será pasible de la aplicación de una multa diaria de hasta U\$S 200 (Doscientos Dólares Estadounidenses).

### **25.3 Cobro de daños y perjuicios.**

En la etapa de presentación de ofertas hasta la adjudicación, los incumplimientos en el mantenimiento de validez de su oferta por el plazo indicado en el Artículo 8.1 del pliego, implicarán la pérdida y ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta.

Los oferentes que habiendo recurrido administrativamente una vez resuelto el mismo con carácter de resolución firme, se determinará también la responsabilidad del recurrente en caso de constatarse su mala fe, manifiesta falta de fundamentos o malicia temeraria, se determinará los daños y perjuicios causados a la Administración sin exclusión de las demás sanciones previstas en el Art. 73 del TOCAF.

El incumplimiento en cualquiera de las obligaciones relativas a la construcción de las obras del Proyecto adjudicado, implicará la pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato en beneficio del Gobierno Departamental de Lavalleja, más los daños y perjuicios por la rescisión del contrato perdiendo lo abonado en concepto de precio.

### **Artículo 26.- MORA.**

El adjudicatario caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, por el solo vencimiento de los plazos en que deba cumplir cada obligación asumida, así como por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

### **Artículo 27.- DOMICILIO.**

El adjudicatario deberá constituir expresamente domicilio a todos los efectos de la adjudicación, en el Departamento de Lavalleja, al momento de celebrarse el contrato.

### **Artículo 28. (REGULACION DE LAS RESTITUCIONES PARA EL CASO DE RESOLUCION).**

En caso de producirse la resolución se procederá como sigue: a) no habrá reclamación recíproca por frutos del inmueble ni por intereses del precio pagado; b) la obras y mejoras que realizare el promitente comprador quedarán a beneficio de la propiedad sin derecho a retirar materiales ni indemnización alguna; c) lo pagado a cuenta del precio quedará en beneficio de la Intendencia Departamental de Lavalleja; d) la parte promitente vendedora deberá restituir el inmueble prometido en venta, dentro de los 10 días de haberse operado la resolución; en caso de oponerse ilegítimamente a la restitución, correrá por cada día de atraso a título de multa, la suma de U\$S 1.000 (mil dólares) que se adicionan a las anteriores sanciones pactadas, y sin perjuicio del desalojo del promitente comprador a título de tenedor precario.

## **Artículo 29. CONSULTA- ACLARACIONES-PRORROGAS.**

Los interesados en presentar ofertas, podrán realizar consultas, o solicitar aclaraciones sobre el texto de los pliegos, o prórroga de apertura de ofertas, hasta 10 (diez) días hábiles antes del plazo fijado para la apertura de la licitación.

Esta comunicación deberá realizarse por escrito, indicando fecha y número de comprobante de compra de los recaudos, y dirigidos a la Oficina de Licitaciones mediante escrito o vía correo electrónico a la dirección indicada en la página web de Compras y Contrataciones del Estado.

La Administración enviará copia de las respuestas, incluyendo una descripción de las consultas realizadas, sin identificar su fuente, a todos los interesados que hubiesen adquirido los recaudos de la Licitación directamente y además se incluirán dichas respuestas en la página web de Compras y Contrataciones del Estado ([comprasestatales.gub.uy](http://comprasestatales.gub.uy)).

La Administración podrá, por cualquier causa y en cualquier momento antes de que venza el plazo de presentación de ofertas, modificar los documentos de licitación mediante enmiendas, ya sea por iniciativa propia o en atención a aclaraciones solicitadas por los Oferentes.

Las enmiendas, modificaciones o comunicados que realice la Administración respecto a los documentos de la licitación, serán publicados en la página web de Compras y Contrataciones del Estado, la misma constituye un medio hábil de comunicación y serán obligatorios para los oferentes, quienes tendrán la carga de consultar dicha página web. No se aceptará como excusa el desconocimiento de las enmiendas o comunicaciones por sólo estar publicadas y no notificadas personalmente.

Cuando las enmiendas sean sustanciales, la Intendencia podrá prorrogar el plazo de presentación de ofertas a fin de dar a los Oferentes un plazo razonable para que puedan tomar en cuenta, en la preparación de sus ofertas, las enmiendas hechas a los documentos de licitación.

### **Artículo 30.- POTESTAD DE LA ADMINISTRACIÓN.**

La Intendencia de Lavalleja podrá dejar sin efecto el llamado por su sola voluntad, en cualquier etapa del proceso, sin que ello implique responsabilidad de ninguna naturaleza y sin derecho a reclamo de ninguna especie por parte de los interesados.

### **Artículo 31.- PROCEDIMIENTOS CONTINGENTES.**

La Administración Departamental se reserva el derecho de recurrir a los institutos de mejora de ofertas y negociaciones, previstos en el Art. 66 del TOCAF.

### **Artículo 32.- ADHESIÓN A LA BASES.**

La sola presentación de un oferente a la licitación, implica el conocimiento y aceptación de todas y cada una de las bases que rigen el presente llamado. El inmueble se entregará para el inicio de las obras en las condiciones de hecho en que se encuentra y el oferente por la sola circunstancia de la presentación en esta licitación declara conocer todos los detalles y aceptar dichas condiciones sin reserva alguna.

El adjudicatario no podrá negarse a pagar el precio ofrecido aduciendo dificultades en la construcción o en la titulación; quien se presente a la

licitación, se entiende que conoce y acepta el estado actual de ocupación, el posible estado de las construcciones y la titulación del inmueble.

### **Artículo 33.- COSTO DEL PLIEGO**

**El costo del pliego de condiciones particulares es de 30.000 pesos uruguayos.**

El mismo podrá adquirirse en la oficina de Licitaciones de la Intendencia de Lavalleja, J. Batlle y Ordóñez N° 546 de la ciudad de Minas.

La Empresa EBITAL S.A, no deberá abonar los Pliegos, de conformidad con lo dispuesto por el Literal F) del artículo 19 de la Ley 17.555 de 18 de setiembre de 2002.

### **Artículo 34.- ACTO DE RECEPCIÓN Y APERTURA DE PROPUESTAS.**

La **recepción** de las Ofertas se será hasta **16 de Octubre 2020 a la hora 10:30 hs. en la oficina de Licitaciones de la Intendencia de Lavalleja en calle J. Batlle y Ordóñez N° 546 de la ciudad de Minas.**

La **apertura** del presente llamado se efectuará el **16 de Octubre 2020 a la hora 11:00 hs. en calle J. Batlle y Ordóñez N° 546 de la ciudad de Minas** en presencia de los oferentes que deseen asistir y ante público en general.

Del Acto de apertura se labrará el acta correspondiente, en la que se dejará constancia de lo ocurrido en el mismo, así como de la información que falta o se encuentre incompleta. La Administración podrá otorgar a los proponentes un plazo de dos días para salvar los defectos, carencias formales o errores evidentes o de escasa importancia (Art. 65 del TOCAF).

Para realizar observaciones en el acto de apertura de la licitación, si el que concurre no coincide con el firmante de la oferta, deberá presentar poder o carta poder otorgada ante Escribano Público con suficientes facultades para representar a la empresa.

## **ANEXOS**

**ANEXO I.- Tasación de la Dirección General de Catastro sobre el valor base del inmueble padrón N° 4684 de la localidad catastral de Minas.**

**ANEXO II.- Plano de mensura y fraccionamiento del Agrimensor Raúl Domingo Grassi, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Lavalleja con N° 1724 el día 10 de Setiembre de 1959.**

**ANEXO III.- Plano de mensura y deslinde del Agrimensor Tabaré Farina, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Lavalleja con N° 6011 el día 30 de Diciembre de 1981**

**ANEXO IV.- Testimonio Notarial de la titulación del Inmueble Padrón N° 4684 de la localidad catastral de Minas.**

**ANEXO V.- Proyecto Modelo de Compromiso de Compraventa**

**ANEXO VI.- INICIATIVA PRIVADA (Ley 17.555 Arts. 19 y 20) Construcción en Padrón N° 4648 Terminal de Ómnibus Audiencia pública 28 de mayo/2020.**

**ANEXO VII.- FORMULARIO IDENTIFICACIÓN DE OFERENTE**