



# INTENDENCIA DE SALTO

*Contratación Directa Art 33  
Lit C numeral 2 del TOCAF*

*EXP. N°22731/2016*

***ARRENDAMIENTO DE LOCAL  
COMERCIAL (HOY  
DENOMINADO COMPLEJO  
HIDROTERMAL DAYMAN)  
UBICADO EN TERMAS DE  
DAYMAN.***

*Presentacion de Propuestas hasta: 30/06/2016*

## **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL (HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN) UBICADO EN TRMAS DE DAYMAN**

**1.- OBJETO DEL LLAMADO:** ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL (HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN) UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN.

1.1 La Intendencia de Salto llama a interesados en ofertar en el llamado a Contratación Directa por excepción Art. 33 Lit. C Num. 2 del TOCAF para la explotación comercial del hoy denominado COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN anexo al Complejo Termas del Dayman, con su respectivo espacio circundante delimitado según croquis adjunto en el **Anexo 2.** y según las características que se detallan en el presente pliego.

Condiciones particulares de la oferta:

1.2 El Proyecto apunta a la adecuación de la infraestructura edilicia y equipamiento del actual COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN y la elaboración de plan de gestión del negocio para dar servicios de rehabilitación a personas en situación de discapacidad, terapias alternativas, tratamientos con agua termal, estéticos y de spa, además de otros servicios que se consideren conexos y no violenten el contexto general de servicios que se brindan en el Balneario público. Se pretende proporcionar a los habitantes de la región un punto donde converjan el esparcimiento, la salud y el bienestar físico y mental con un carácter profesional.

1.2.1 Asimismo se deberá proponer una propuesta de negocios de los servicios mencionados en el apartado anterior, con base en un Plan integral que deberá contemplar la oferta de los mismos, tales como piscina, sauna, masajes, circuito de agua termal, rehabilitación, vacumterapia, valoración por terapias alternativas, valoración estética y corporal y tratamientos de belleza.

1.2.2 Se pretende ofrecer un espacio recreacional y medicinal para mejorar la calidad de vida de los usuarios que necesita de un equipo humano calificado, usando las instalaciones y la tecnología adecuadas a la disponibilidad existente en estos tiempos.

1.2.3 El proyecto debe apuntar al reconocimiento regional, por prestar un servicio especial, basado en calidad, innovación y estética, con procesos de evaluación y control de resultados.

1.2.4 En lo social y ambiental, debe incluir una línea de Responsabilidad Social Empresarial y Desarrollo Sostenible; es decir, debe respetar el medio ambiente en sus actividades operacionales, teniendo como objetivo a largo plazo funcionar con base en normas relacionadas con la calidad, la gestión medio ambiental y la salud ocupacional de sus empleados; explicitando su aporte social al Departamento de Salto.

1.2.5 Si bien la denominación actual es COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN la misma no es considerado una marca local por lo que se podrá proponer otra denominación que se considere más conveniente a la propuesta que se presenta.

1.2.6 La propuesta podrá presentar un plan gradual de incorporación de las reformas y de los servicios, estableciéndose en el contrato con claridad las metas en cada una de las etapas, el plazo para su cumplimiento, la necesidad de las certificaciones de los Técnicos de la Intendencia y las consecuencias del incumplimiento de las mismas.

1.2.7 La Intendencia de Salto además de obligarse a entregar el uso del bien inmueble objeto de este llamado de acuerdo al plano adjunto, se obligará al suministro de agua termal hasta un máximo de 100 m<sup>3</sup> por día, límite a partir del cuál quedará facultada para cobrar un precio igual al precio por metro cúbico que aplica Obras Sanitarias Estado. Siendo de cargo de los oferentes el costo de los demás servicios públicos, impuestos aplicables y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento del lugar, a excepción de las exoneraciones temporales de las cargas que la Intendencia está habilitada a aplicar, cuyo monto variará según la propuesta presentada.

1.3 El servicio de referencia se ubica dentro del predio balneario Termas del Dayman de la Intendencia de Salto delimitado según el anexo gráfico que se adjunta. Sin perjuicio de la autorización previa a los oferentes para inspeccionar el lugar y valorar técnicamente su estado.

1.4 Los oferentes se obligan a acordar anualmente con la Dirección de Turismo, que avalará, un Cronograma de actividades y eventos a desarrollar de diversa índole, las que podrán ser culturales, sociales, económico-comerciales, gastronómicas, deportivas, etc. formando parte de la dinámica cotidiana del funcionamiento del Servicio.

## **2.- CARACTER.**

---

El presente llamado es de carácter abierto a toda clase de interesados.

El mismo se regirá en todo aquello no previsto por el presente pliego, por las disposiciones contenidas en el Pliego Unico de Bases y Condiciones Generales para los Contratos de Suministro y Servicios no Personales (Dec. del Poder Ejecutivo 53/93), en lo pertinente los Art. 482 al 525 de la Ley 15.903, Leyes 16.170 y 16.226, modificativas y concordantes.

## **3. DE LA OFERTA**

---

### **3.1. Plazo.**

El plazo de la contratación será por 4 (cuatro) años a partir de la firma del contrato correspondiente, prorrogables por un periodo igual el que quedará sujeto a la otención de la Venia de la Junta Departamental en caso de corresponder.

Se aplicará un ajuste anual de precios, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

### **3.2. Precio.**

El adjudicatario deberá establecer claramente en su oferta en monto a pagar a la Intendencia.

Dicho monto se reajustará anualmente de acuerdo a la Variación de Índice de Precios al Consumo establecidos por el Instituto Nacional de Estadística.

Se deberá presentar además Certificado emitido por el Departamento de Obras del avance del programa de obras propuesto. A esos efectos el adjudicatario de acuerdo al cronograma de obras establecido deberá comunicar a la referida Dirección General el inicio de las mismas. El Departamento de Obras llevará el control de obras, debiendo emitir informe que estipule la ejecución de lo ofertado.

El no cumplimiento en fecha de los pagos estipulados en el artículo anterior, será causal de rescisión del contrato y generará automáticamente una multa del veinte por ciento del precio impago.

Al formular su cotización, el oferente deberá tener presente que todos los tributos, cargas sociales y obligaciones de cualquier naturaleza que graven el objeto del contrato, o se generen a causa o en ocasión de su ejecución, serán de cargo del adjudicatario.

Será de parte del oferente indicar precio del arrendamiento con pagos mensuales, antes del último día hábil de cada mes, en las Oficinas Centrales de la Intendencia de Salto.

### **3.3. Tipo de Moneda.**

Se deberá cotizar en moneda nacional.

### **3.4. Mantenimiento de Oferta.**

La oferta deberá mantenerse por un plazo mínimo de 90 (noventa) días.

Obras: **el oferente deberá presentar un anteproyecto con sus memorias descriptivas.**

Dicho anteproyecto deberá ser aprobado previamente por la Dirección de Obras de la Intendencia de Salto.

El proyecto deberá ajustarse a las normas vigentes en la materia

**No se permitirán deducciones por concepto de refacciones o mejoras.**

El oferente incluirá dentro de la oferta el monto de las obras propuestas.

## **4. DE LA PRESENTACION**

---

### **4.1. Forma de Presentación**

Las propuestas deberán ser redactadas, firmadas y presentadas en original y copia en sobre cerrado, en cuyo exterior deberá destacarse ***"CONTRATACIÓN DIRECTA POR EXCEPCION ART 33 LIT C NUM 2 PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN, UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN"*** y el nombre de la o las firmas proponentes.

### **4.2. Documentación a Presentar por el Adjudicatario;**

a) Documentación de la empresa:

- certificado notarial con control completo de la sociedad.
- Nombres del o los representantes de la empresa

b) Certificados vigentes de: BPS y DGI.

c) **Recibo de compra de Pliego.-**

d) **Estar inscripto en el Registro de Proveedores del Estado.-**

e) Referencias comerciales, indicando nombre de la Institución de la cual fue proveedor.

f) Otra documentación que el oferente estime conveniente agregar a este legajo;

g) Constitución del domicilio legal de la de la empresa en el departamento de Salto.

## **h) Suscribir declaracion Jurada Art 46 del TOCAF.**

Los oferentes deberán indicar los nombres de los titulares que la componen en caso de ser sociedades personales, o de sus representantes autorizados, en caso de ser sociedades anónimas. Las sociedades anónimas deberán indicar la nómina de los integrantes de los directorios.

Los oferentes deberán constituir domicilio en el departamento de Salto a los efectos de la licitación y actos posteriores de la misma.

La sola presentación implica autorizar a la IdS a recabar informes del oferente en cualquiera de las áreas licitadas y verificar los datos que haya ofrecido en apoyo de su propuesta.

### **4.3. Propuesta Económica**

La propuesta económica contendrá detalladamente el objeto de licitación, indicando precios de acuerdo a lo establecido en el Item 3.

Asimismo, declaración de conocimiento y aceptación de todas las partes que constituyen el Pliego de la presente Licitación y se establecerá la prórroga de competencias a favor de los Juzgados del Departamento de Salto.

### **4.4. Plazo de Mantenimiento de Ofertas.**

Las propuestas serán válidas y obligarán a los oferentes por un plazo mínimo de 90 días a partir de la Apertura, a menos que la Administración ya se hubiera expedido al respecto.

### **4.5. Consultas al Pliego**

Las consultas al presente pliego se evacuarán en Juan Carlos Gómez N° 32 - Oficina de Licitaciones, donde serán derivadas a las Divisiones correspondientes para su resolución.

### **4.6. Prórroga**

No se prevén prórrogas al presente llamado.

### **4.7. Número de Telefax**

El número de fax por consultas y comunicaciones es (473) 38620 y el teléfono 47329898 interno 205.

## **5. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES**

El Contratista deberá aplicar las leyes, decretos departamentales, ordenanzas y reglamentaciones que en cualquier forma afecten a las personas empleadas. Será obligatorio el cumplimiento a lo dispuesto por Ley 18.098 de fecha 12 de enero de 2007 por la que *“la retribución de los trabajadores de la empresa adjudicataria, asignados al cumplimiento de dichas tareas, deberá respetar los laudos salariales establecidos por los Consejos de Salarios”* (Art. 1°).

Según lo dispuesto en los Arts. 3 y 4 de la misma el contratante se reserva el derecho de exigir a la empresa contratada la documentación que acredite el pago de salarios y demás rubros emergentes de la relación laboral así como los recaudos que justifiquen que está al día en el pago de la póliza contra accidentes de trabajo así como las contribuciones de seguridad social, como condición previa al pago de los servicios prestados. Las empresas deberán comprometerse a comunicar al organismo contratante, en caso que éste se lo requiera, los datos personales de los trabajadores afectados a la prestación del servicio a efectos de que se puedan realizar los controles correspondientes.

La Intendencia de Salto velará en cada momento porque se cumplan las leyes que al respecto protegen los intereses de los trabajadores y tanto ella como sus representantes no tendrán

responsabilidad alguna por cualquier reclamación o sanción a que el Contratista de lugar por violación de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones en vigencia.

## **6. RECEPCIÓN Y APERTURA DE OFERTAS**

---

### **6.1. Recepción de Ofertas**

Las ofertas se recibirán en la Oficina de Licitaciones de la Intendencia de Salto (Juan Carlos Gómez N° 32) no siendo aceptadas las que no llegaren a la fecha dispuesta para la recepción.

## **7. DE LA ADJUDICACIÓN**

---

Las ofertas serán estudiadas por una Comisión Asesora Especial designada a estos efectos que estará integrada por un miembro designado por la Oficina de Planificación Estratégica (hoy Dirección General de Proyectos Especiales), un miembro designado por el Departamento de Turismo y otro miembro designado por la Dirección General de Obras de la IdS, la que dictaminará respecto de cual es la oferta más conveniente a los intereses de la IdS. El dictamen de la Comisión no generará ningún derecho a favor de los oferentes.

A los efectos de evaluar las ofertas, se consideraran los siguientes factores

### **7.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Los factores que se tomarán en cuenta para comparar las ofertas y la ponderación de los mismos sobre un total de 100 puntos será la siguiente:

<b>Items de evaluación</b>	<b>Puntuación</b>
1. Propuesta general de inversiones edilicias y equipamiento. Planteo de reforma arquitectónica y monto de la inversión.	20
2. Plan de negocios y propuesta económica, factibilidad y sustentabilidad en el plazo previsto. Cánón ofrecido y precio a cobrar por los servicios.	20
3. Naturaleza y variantes de los servicios a prestar.	15
4. Calidad de los materiales y equipos a incorporar. Innovación de las técnicas y tecnologías incluídas en el servicio.	10
5. Antecedentes del o los proponentes en el rubro que se oferta.	10
6. Antecedentes del Equipo Técnico que se propone para el servicio y la capacitación exigida para el personal de atención del servicio.	10
7. Garantías fiduciarias suficientes para el logro de los objetivos del proyecto	10
8. Otros aspectos a considerar (gestión del agua, accesibilidad, etc.)	5

La adjudicación de esta licitación no excluye ni afecta los derechos de la IdS en sus atribuciones específicas por lo que el adjudicatario queda sometido al cumplimiento de todas las normas nacionales y municipales que lo obliguen al cumplimiento de las mismas.

La IdS se reserva el derecho de dejar sin efecto este llamado a licitación o rechazar todas las propuestas presentadas sin que estos actos impliquen responsabilidad de ninguna naturaleza para ello.

Si se presentaran dos o más ofertas similares, podrán aplicarse las disposiciones que al efecto contiene el Art 66 in fine del TOCAF.-

**Ante ofertas similares tendrán preferencia las empresas del Departamento. Se consideran ofertas similares cuando la diferencia de precios no supere: el 5% para productos confeccionados fuera del departamento o el 10% para productos confeccionados en el departamento.**

#### 7.2. Notificación de Adjudicación

Una vez resuelta la adjudicación se notificará a todos los oferentes.

#### 7.3. Reserva de Derechos

La administración 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, quedando exonerada de toda responsabilidad por ello.

### 8.- GARANTIAS

---

El adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del contrato, y hasta la finalización del mismo, mediante depósito en efectivo o en valores públicos, fianza o aval bancario, o póliza de seguro de fianza por un monto equivalente al 5 % del total de la oferta-cuando ésta supere el límite establecido en el Art.64 inc 2 del TOCAF-, una vez notificada la adjudicación definitiva y antes de la firma del contrato respectivo. El depósito se verificará en todos los casos en la Tesorería Municipal o en el Banco República Oriental del Uruguay. En este caso el documento que acredite el depósito quedará en custodia en la Tesorería Municipal.

### 9.- PRORROGA, DISMINUCION ó AUMENTO DEL CONTRATO

---

La Intendencia de Salto se reserva el derecho de aumentar o disminuir unilateralmente las prestaciones objeto de los contratos, hasta un máximo de un 20% y un 10%, respectivamente, respetando sus condiciones y modalidades y con adecuación de los plazos respectivos.

También podrá efectuar aumento o disminución superior a dichos porcentajes con la conformidad del oferente y en las mismas condiciones preestablecidas. En ningún caso el aumento podrá exceder el 100% (cien por ciento) del objeto del contrato (art. 74 del TOCAF).

### 10. MULTAS E INCUMPLIMIENTO

---

**10.1. Mora**

La mora en el cumplimiento de las obligaciones se producirá de pleno derecho por el sólo transcurso de los plazos, o por la realización u omisión de actos contrarios a lo estipulado sin que sea menester la realización de trámite judicial o extrajudicial alguno.

**10.2. Multas por Incumplimiento**

La Intendencia se reserva el derecho de imponer una penalidad de hasta los importes máximos adjudicados.

A todos estos efectos, la Intendencia se reserva el derecho de retener, para el cobro de dichas multas, cualesquiera de los importes que tenga derecho a percibir el Adjudicatario.

**11. JURISDICCIÓN Y NORMAS APLICABLES**

---

En todo lo que no esté previsto en el presente Pliego, será aplicable el "Pliego Único de Bases y Condiciones Generales para los Contratos de Suministros y Servicios no personales" de acuerdo al Decreto 53/93 y modificativos. Para el caso de que deba recurrirse a la vía judicial por cualquier circunstancia derivada del contrato de la presente licitación, la firma adjudicataria acepta desde ya la competencia exclusiva de los Jueces del Departamento de Salto, República Oriental del Uruguay. A tales efectos, deberán constituir domicilio dentro del territorio nacional.

# ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN.

<b>Anexo</b>	<b>1</b>	<b>Formulario F1 de Presentación</b>
--------------	----------	--------------------------------------

*Lugar y fecha.*

Señor

Intendente de Salto

Dr. Andrés Lima

Presente.

De mi mayor consideración:

El (los) que suscribe (en), con los datos filiatorios y domicilio siguientes:

<b>Empresa o Razón Social</b>					
<b>RUT</b>					
<b>Carácter de la representación</b>					
<b>Nombres y Apellidos</b>					
<b>Documento de Identidad</b>				<b>Nº</b>	
<b>País</b>			<b>Ciudad</b>		
<b>Calle</b>					
<b>Nº</b>		<b>Apto</b>		<b>Cód. Postal</b>	
<b>Teléfono/s</b>				<b>Fax</b>	

se presenta ante usted y expone:

1º) Que a los efectos de su presentación en el llamado a Contratación Directa por excepción Art 33 Lit C Num. 2 del TOCAF para el “**ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN**”, se lo tenga como presentado por medio de ésta.

2º) Que el domicilio denunciado es el constituido a todos los efectos legales a que de lugar el presente llamado, aceptándose la notificación por telegrama colacionado a éste, por fax al Nº indicado o cualquier otro medio fehaciente.

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente,

**FIRMA  
Y ACLARACIÓN DE FIRMA**

# ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN

<b>Anexo</b>	<b>1</b>	<b>Formulario F1 de Presentación</b>
--------------	----------	--------------------------------------

Objeto de la Licitación, indicando detalladamente sus características.

## PROYECTO A PRESENTAR

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.
3. MODELO DE GESTIÓN Y GESTORES DEL PROYECTO.
4. MISIÓN Y VISIÓN DE LA PROPUESTA
5. PRODUCTOS / SERVICIOS. NATURALEZA Y DESCRIPCIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS PRODUCTOS O SERVICIOS A PRESTAR.
6. PLAN DE OBRAS DE REFORMAS EN INFRAESTRUCTURA Y/O INCORPORACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES, EN AMBOS CASOS SE DEBERA ADJUNTAR MEMORIA DESCRIPTIVA.
7. CRONOGRAMA: MODULACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO, ETAPAS, MONTOS DE INVERSIÓN POR ETAPA, PLAZO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS, METAS A ALCANZAR EN CADA UNA DE LAS MISMAS.

## PROPUESTA ECONOMICA

I) Cotización de: a) Precio en moneda nacional por año a pagar a la IdS

b) Monto estimado de las obras proyectadas.

c) Monto correspondiente a la mano de obra directa y que genera aportes de leyes sociales, de acuerdo a la Ley 14.411, los que deberán ser abonados por el adjudicatario.-

II) Descripción de la organización y capacidades del personal.

III) Calendario y detalle descriptivo de las actividades o eventos a desarrollar en el primer año.

IV) Antecedentes del oferente.

V) Cronograma y plazo de realización de las obras.

VI) Plazo de mantenimiento de la oferta, el que no podrá ser inferior a 90 días corridos.

VII) Ser presentadas en un original y dos copias, con especificación en números y letras de las cantidades y precios totales de las propuestas, salvando con la debida constancia al final del texto toda enmendadura, intercalado o testado que se hubiere efectuado en el mismo.

VIII) Documentos a exhibir a la propuesta: De conformidad con el numeral 4 del Pliego de Condiciones

IX) Características constructivas de la infraestructura (diseño, materiales, construcciones), acompañadas de los correspondientes gráficos.-

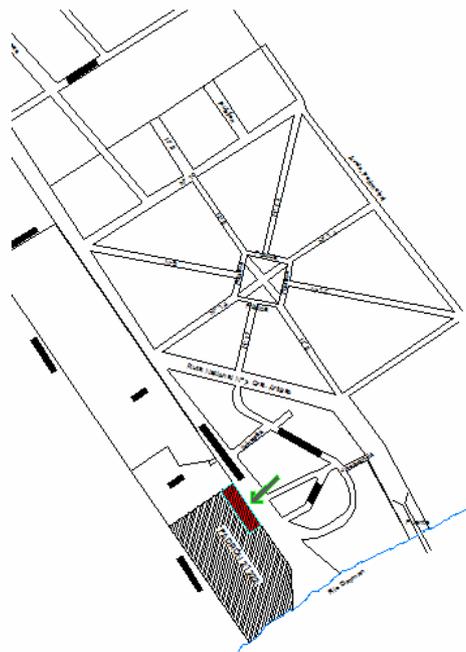
X) Toda otra documentación de carácter administrativo, jurídico, comercial, financiero, económico y técnico relacionada con el objeto de la licitación que se estime adecuada como elemento de información.

# ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL HOY DENOMINADO COMPLEJO HIDROTERMAL DAYMAN UBICADO EN TERMAS DE DAYMAN

Anexo

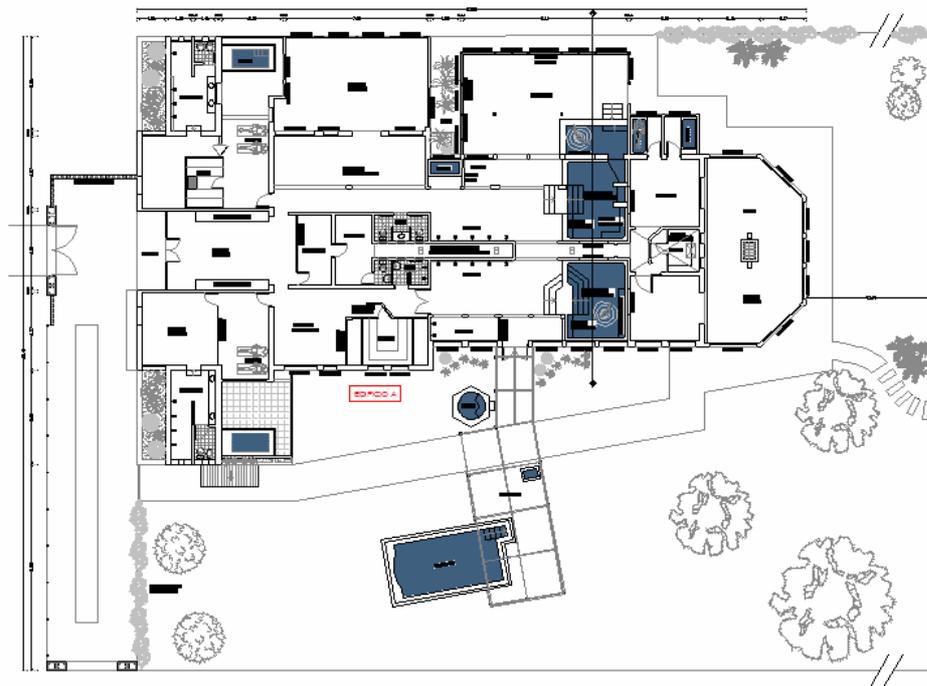
2

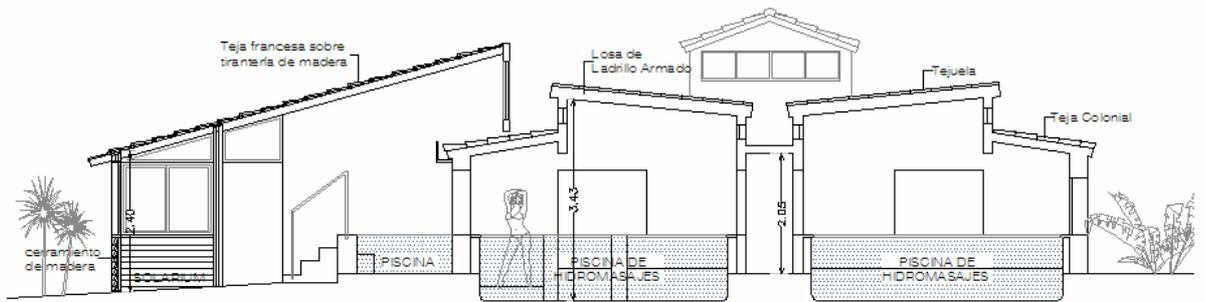
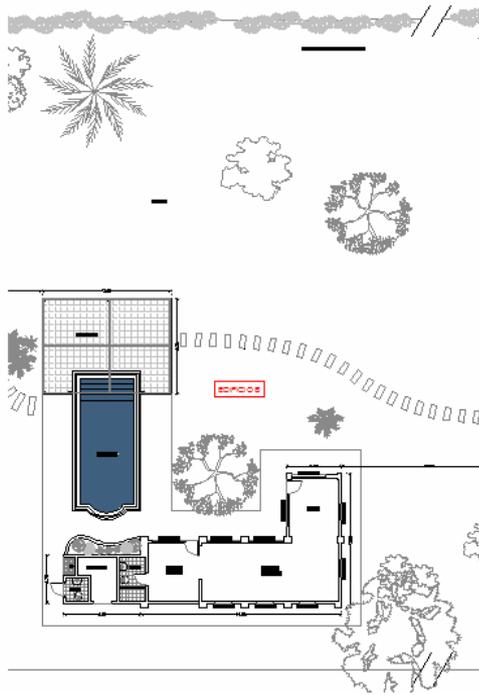
RECAUDOS GRAFICOS





FACHADA





CORTE A-A