



Ministerio
de Turismo

MINISTERIO DE TURISMO

EXP: 2025-9-1-0001715

Montevideo, 27 ENE. 2026

2/26

VISTO: el Parador Punta Gorda, ubicado en la 8ª Sección Judicial del departamento de Colonia, zona Sub-urbana de Nueva Palmira, padrón N° 1.607 propiedad del Estado, representado por el Ministerio de Turismo;

RESULTANDO: que el Ministerio de Turismo hará un llamado a Concesión para la explotación del mismo;

CONSIDERANDO: que procede autorizar el citado llamado, aprobar el Pliego de Condiciones Particulares y Anexos que lo regirá y cometer al Ministerio de Turismo la tramitación de todo el procedimiento, con excepción de la adjudicación y la declaración de desierta o el rechazo de las ofertas en su caso, que deberá realizarlas el Poder Ejecutivo;

ATENTO: a lo expresado y a lo dispuesto por el artículo 33 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), aprobado por Decreto N° 150/012, de 11 de mayo de 2012;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

- 1) Autorízase el llamado a Concesión N° 1/25 para la explotación del Parador Punta Gorda, ubicado en la 8ª Sección Judicial del departamento de Colonia, zona Sub-urbana de Nueva Palmira, padrón N° 1.607 propiedad del Estado, representado por el Ministerio de Turismo.
- 2) Apruébase el Pliego de Condiciones Particulares y Anexos que regirá el llamado, el que se adjunta a la presente Resolución y se considera parte integrante de la misma.

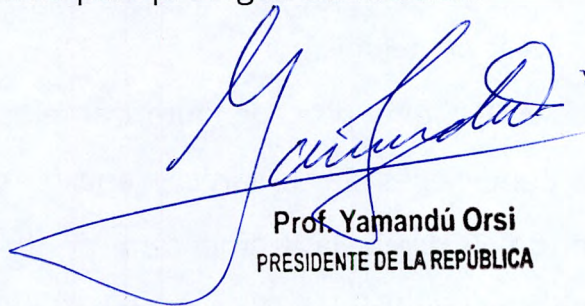
3) Cométese al Ministerio de Turismo la tramitación de todo el procedimiento, con excepción de la adjudicación y la declaración de desierta o el rechazo de las ofertas en su caso, que deberá realizarlas el Poder Ejecutivo.

4) Fíjase el precio del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Anexos en la suma de US\$ 1.000 (dólares estadounidenses mil).

5) Pase al Ministerio de Turismo para proseguir tramitación.



PABLO MENONI



Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

MINISTERIO DE TURISMO

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DEL LLAMADO PARA LA
CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL PARADOR PUNTA GORDA,
PADRÓN 1607 DE NUEVA PALMIRA, DEPARTAMENTO DE COLONIA**

CONCESIÓN N° 1/2025

CAPITULO I

OBJETO DE LA LICITACIÓN

ARTICULO 1.- OBJETO.-

Concesión de la explotación del Parador Punta Gorda, (ubicado en la 8ª Sección Judicial del departamento de Colonia, zona Sub-urbana de Nueva Palmira, padrón N° 1.607 propiedad del Estado, representado por el Ministerio de Turismo), de acuerdo con las especificaciones que resultan del presente Pliego y sus anexos.

El Parador consta de dos plantas. En planta alta 13 habitaciones totalmente equipadas, para dos, tres y cuatro personas; área común, terraza con balcón y azotea.

En planta baja funciona una habitación accesible totalmente equipada, comedor y cocina equipados (excepto artículos de cocina), área de piscina climatizada, parrillero y área exterior con sillas y mesas de exterior. El predio cuenta con una cabaña que puede usarse con fines de vivienda en el mismo predio donde se sitúa el parador.

Tanto el estado del inmueble, como su equipamiento, permitirán su explotación inmediata por el adjudicatario, una vez firmado el contrato de concesión.

CAPITULO II

CONDICIONES DEL CONTRATO DE CONCESIÓN A SUSCRIBIRSE.-

ARTICULO 2.- PLAZO Y VIGENCIA.-

El mismo será de 15 años, contados a partir de la suscripción del contrato.

ARTICULO 3.- PRECIO.-

La contraprestación por la concesión de la explotación del Parador se integrará por: Un canon anual que será propuesto por el oferente en su oferta y no podrá ser inferior al 1% de los ingresos operativos producidos por todo concepto, generados exclusivamente por el hotel. El mismo será abonado a partir del segundo año, contado desde la suscripción del contrato.

ARTICULO 4.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.-

El adjudicatario deberá:

4.1 Realizar las obras de mantenimiento, reparación y mejoras de cualquier naturaleza que requiera el establecimiento durante el plazo de la concesión, las cuales quedarán –al finalizar el plazo de la concesión- en beneficio del Comitente Público sin que genere derecho alguno de restitución, recompensa o pago. De corresponder, para el caso en que se realicen obras de mantenimiento, pagar en tiempo y forma, los aportes totales al B.P.S. -tanto los del personal de obra como los que están a cargo del propietario-, así como las conexiones, consumos, aumentos de potencia, medidores o contadores, correspondientes a UTE, OSE y ANTEL necesarios para las mismas y cualquier otro cargo, tarifa, precio o tributo nacional o departamental (incluso los permisos de construcción correspondientes) que se generen por la puesta en funcionamiento de las obras de mantenimiento realizadas.

4.2 Asegurar el mantenimiento y cuidado del alojamiento con el que cuenta el Parador, así como las sucesivas renovaciones planificadas del mismo que se realicen, quedando también obligado a efectuar las adquisiciones, reparaciones y reposiciones de elementos del equipamiento requeridos para el adecuado funcionamiento del mismo durante todo el plazo de la concesión, en la medida en que al vencimiento del plazo de la concesión quedarán en beneficio de la Administración.

4.3 Mantener un excelente nivel en la prestación de los servicios de hospedaje, durante todo el plazo contractual.

4.4 Abonar el precio anual correspondiente.

4.5. Dar cumplimiento de buena fe a todos los compromisos y obligaciones emergentes del contrato de concesión según este Pliego de Condiciones y las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay.

4.6 Permitir y facilitar el contralor de la Administración en el ejercicio de sus potestades legales y reglamentarias, y en las que este pliego establece así como a los efectos de lograr el pleno cumplimiento de las obligaciones asumidas.

4.7. El adjudicatario deberá proceder a la inscripción del establecimiento hotelero ante el Registro de Operadores Turísticos en cumplimiento del artículo 4º del Decreto 267/015, de fecha 5 de octubre de 2015, debiendo obtener la habilitación municipal del establecimiento.

4.8 Cumplir con sus obligaciones frente a las oficinas fiscales y de seguridad social y hacer efectivo el pago de todos los consumos derivados de la explotación, así como tomar de su cargo el pago de contribución inmobiliaria y demás tributos nacionales o departamentales que graven el inmueble dado en concesión, aún de aquellos que la norma ponga de cargo del propietario. Deberá presentar anualmente o una vez realizados, los comprobantes de pago.

4.9 Mantener vigente la garantía de fiel cumplimiento de contrato durante el período de la concesión, en los términos indicados en el artículo respectivo.

4.10 Serán de su cargo el pago de sueldos, jornales, seguros, aportes y cualquier otro gravamen y obligación derivada de la aplicación de las leyes laborales y de seguridad social, de todo el personal afectado a la explotación.

4.11 Cumplir –en su caso- con las obligaciones y condiciones que las normas vigentes imponen a aquellos que hayan obtenido del Poder Ejecutivo, la declaración de promocional.

4.12 Cumplir con lo establecido en el art. 14 de la Ley 17.897 de fecha 14 de setiembre de 2005.

ARTÍCULO 5.- TURISMO SOCIAL

Dado que el inmueble objeto del presente llamado es propiedad del Ministerio de Turismo, y considerando que se prevé la incorporación de todos los inmuebles propiedad del Ministerio al Sistema Nacional de Turismo Social, actualmente en proceso de reglamentación, el adjudicatario deberá contemplar dicha circunstancia en la planificación de la explotación del bien.

En tal sentido, y una vez reglamentado dicho sistema, las partes acordarán de forma conjunta, y con la debida antelación, la forma y condiciones en que el inmueble podrá ponerse a disposición, de manera parcial, temporal o en condiciones específicas, para el cumplimiento de los fines de dicha política pública, sin que ello afecte sustancialmente la normal explotación comercial del bien, ni los derechos del adjudicatario.

La implementación de esta disposición requerirá acuerdo expreso entre el Ministerio de Turismo y el adjudicatario, que será formalizado mediante la suscripción de un anexo o convenio complementario.

ARTICULO 6.- CESIÓN DEL CONTRATO.-

El Concesionario no podrá ceder el contrato en todo o en parte sin la previa y expresa autorización del Comitente Público y de acuerdo con las condiciones que éste fije.

El Concesionario podrá subcontratar, con arreglo a la ley, trabajos específicos, previa aprobación del Comitente Público. Ningún subcontrato autorizado por el Comitente Público, eximirá al Concesionario de las obligaciones y responsabilidades derivadas del contrato.

ARTICULO 7.- MORA AUTOMÁTICA.-

Se considerará incursión en mora al Concesionario de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos estipulados y los demás establecidos en el contrato sin necesidad para ello de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna.

ARTICULO 8.- MULTAS.-

8.1.- En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, en el marco del contrato, la Administración aplicará multas que se graduarán en función de la trascendencia o gravedad del incumplimiento y que podrán ser detraídas de la garantía de fiel cumplimiento de contrato.

8.2.- Si el adjudicatario o concesionario dejare de cumplir cualquier obligación que le fuera requerida por la Administración al amparo del presente llamado o del contrato de concesión, será pasible de la aplicación de una multa diaria del 1 ‰ (uno por mil) por cada día de atraso en el cumplimiento, sobre el monto total de la inversión proyectada.

8.3.- Si el concesionario demorare el pago del canon comprometido, la Administración podrá aplicar una multa equivalente al 1‰ (uno por mil) por cada día de atraso en el cumplimiento del pago comprometido.

ARTICULO 9.- RESCISIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.-

9.1.- La Administración tendrá derecho a declarar rescindido el Contrato por sí y sin necesidad de intimación o acción judicial ni extrajudicial alguna, especialmente en los siguientes casos:

9.1.1.- Si el Concesionario resultara culpable de fraude o, a criterio del Comitente Público, de grave negligencia o contravención de las obligaciones y condiciones estipuladas en el Contrato.

9.1.2.- Si el Concesionario cediera total o parcialmente las obligaciones y derechos emergentes del Contrato sin previa autorización del Comitente Público.

9.1.3.- Si, sin causa debidamente justificada, se interrumpiera la explotación del Parador durante 7 (siete) días corridos o 20 (veinte) alternados en el lapso de un año.

9.2.- El contrato de concesión podrá ser rescindido por el mutuo disenso de ambas partes contratantes, en cualquier momento.

ARTICULO 10.- EFECTOS DE LA RESCISIÓN.-

En el caso de producirse la rescisión por las causales mencionadas en el numeral anterior, se aplicarán las siguientes estipulaciones:

10.1.- El Comitente Público tendrá derecho a tomar posesión del padrón N° 1.607, previo inventario y avalúo que se practicará al efecto de los trabajos efectuados, materiales de recibo, compromisos de pago y subcontratos concertados, labrándose el Acta pertinente.

10.2.- Los materiales de las obras realizadas o en ejecución no aceptados y los equipos que no deban quedar en la obra serán retirados por el Concesionario dentro del plazo que se establezca, el que no será mayor de 15 (quince) días corridos subsiguientes a aquel en que haya sido notificado de la obligación de hacerlo.

10.3.- En caso de rescisión por incumplimiento del concesionario, los trabajos que no sean recibidos por los encargados de realizar el inventario y avalúo, serán demolidos o deshechos por el Concesionario a su exclusivo cargo y dentro del plazo que se estipule. Si no lo hiciere, el Comitente Público los podrá hacer demoler o deshacer por cuenta del Concesionario.

10.4.- Asimismo, en la misma hipótesis anterior, el Concesionario responderá por los perjuicios que sufra el Comitente Público a causa del nuevo Contrato que celebre para la continuación de las obras que estuvieren pendientes de ejecución.

10.5.- En caso de rescisión por incumplimiento del concesionario, el mismo perderá la garantía que hubiere constituido al efecto.

10.6.- Las obras cumplidas por el adjudicatario y las diversas obligaciones emergentes, serán reguladas por los respectivos contratos que vinculen al adjudicatario con sus respectivos co-contratantes, siendo sus efectos inoponibles al Estado.

ARTICULO 11.- RENUNCIA.-

El adjudicatario, en todos los contratos que deberá suscribir de acuerdo al objeto del presente procedimiento de contratación, renuncia expresa y anticipadamente a cualquier revisión de cualesquiera o de todos esos

contratos, que esté fundada en la cláusula "rebus sic stantibus", resultando, en consecuencia, impedido de argumentar incumplimiento del contrato debido a inconvenientes económicos.

CAPITULO III

BASES DEL LLAMADO

ARTICULO 12.- NORMAS Y DISPOSICIONES ESPECIALMENTE APLICABLES.-

- A) El presente Pliego de Condiciones Particulares y sus anexos.
- B) Las modificaciones al mismo, que en tiempo y forma comunique la Administración.
- C) Los comunicados, aclaraciones y respuestas realizados conforme al presente pliego.
- D) Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera (T.O.C.A.F.), aprobado por el Decreto N° 150/012 de 11 de mayo de 2012.
- E) Artículo 42 de la Ley N° 16.736 de 5 de enero de 1996 y su Decreto Reglamentario N° 395/998 de 30 de diciembre de 1998.
- F) Decreto N° 500/991 de 27 de setiembre de 1991.
- G) Ley N° 17.060 de 23 de diciembre de 1998.
- H) Ley N° 16.060 de 4 de setiembre de 1989, modificativas y concordantes.
- I) Decreto N° 475/005 de 14 de noviembre de 2005.
- J) Leyes N° 18.098 de 12 de enero de 2007 y N° 18.099 de 24 de enero de 2007.
- K) Decreto N° 202/024, de 10 de julio de 2024
- L) Acceso a la información pública: Ley N° 18.381 de 17 de octubre de 2008, modificativa Ley N° 19.178 de 27 de diciembre de 2013.

- M) Decreto reglamentario de la Ley N° 18.381: Decreto N° 232/010 de 2 de agosto de 2010.
- N) Protección de datos personales y acción de habeas data: Ley N° 18.331 de 11 de agosto de 2008.
- O) Decreto reglamentario de la Ley N° 18.331: Decreto N° 414/009 de 31 de agosto de 2009.
- P) Ley N° 19.196 de 25 de marzo de 2014.
- Q) Leyes N° 14.178 de 28 de marzo de 1974 y N° 16.906 de 7 de enero de 1998 y sus Decretos reglamentarios.
- R) Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
- S) Medidas cautelares para Nueva Palmira (Decreto 026/2012 Jta.Dptal.Colonia)
- T) Ordenanza municipal vigente.
- U) Dec. 451/011 Incorporación de energías renovables
- V) Leyes, decretos y resoluciones vigentes a la fecha de apertura de la licitación.
- W) Ley 18.407 de 24 de octubre de 2008.
- X) La Constitución de la República.

ARTICULO 13.- ADQUISICIÓN DE PLIEGOS.-

El presente pliego puede obtenerse en el sitio web de Compras Estatales (www.comprasestatales.gub.uy) y adquirirse hasta el día hábil anterior al fijado para la apertura de ofertas al precio de US\$ 1.000 (mil dólares estadounidenses). A los efectos de la adquisición del mismo se deberá enviar por correo electrónico a la casilla de correo tesoreria@mintur.gub.uy, el comprobante de depósito o transferencia.

En caso de que la adquisición del pliego la hubiera realizado uno o alguno de los integrantes del futuro oferente, éste o éstos deberán identificar a los demás integrantes del mismo que será quien se presentará al llamado, mediante

correo electrónico a secretariadeadministracion@mintur.gub.uy, al menos 72 horas previo al acto de apertura. Este cambio será sin costo.

ARTICULO 14.- SOLICITUD DE ACLARACIONES, INFORMACIÓN AMPLIATORIA Y MODIFICACIONES EXTRAORDINARIAS AL PRESENTE PLIEGO

14.1. Los adquirentes del pliego de condiciones podrán formular por escrito y en idioma español las consultas y aclaraciones que consideren necesarias o solicitar prórroga de fecha de apertura, hasta 10 (diez) días antes de la fecha prevista para la apertura de las Propuestas. Dichas consultas o aclaraciones deberán ser enviadas a la dirección de correo secretariadeadministracion@mintur.gub.uy

Las respuestas a tales consultas, sin identificar su procedencia, serán comunicadas a todos los adquirentes de las bases de contratación en su domicilio electrónico debidamente constituido, y publicadas en <http://www.comprasestatales.gub.uy/> dentro de los cinco días siguientes.

14.2. El Comitente Público podrá, eventualmente, emitir comunicaciones con las aclaraciones, información ampliatoria y modificaciones extraordinarias que estime del caso realizar.

14.3 Las respuestas a las consultas y las comunicaciones previstas en los numerales anteriores, pasarán a formar parte de las condiciones del presente Llamado.

14.4. A los efectos de la inspección obligatoria del inmueble por parte de los posibles oferentes, se fijará un día para la visita al mismo.

14.5. Las comunicaciones con las aclaraciones, información ampliatoria y modificaciones, así como el día de visita, serán oportunamente publicados en la web de Compras Estatales como complemento de las bases del llamado.

ARTICULO 15.- GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS.-

15.1 El oferente deberá constituir una garantía de mantenimiento de oferta a favor del Ministerio de Turismo mediante alguno de los siguientes instrumentos:

- a) Aval de un Banco establecido en la República Oriental del Uruguay, o de un Banco extranjero con sucursal o corresponsal en el Uruguay.
- b) Póliza de fianza ordinaria emitida por una institución de seguros habilitada por la superintendencia de servicios financieros del Banco Central del Uruguay.
- c) Afectación de título de deuda pública en el Banco de la República Oriental del Uruguay, en dólares estadounidenses que deberá ser depositado en custodia en el Banco de la República Oriental del Uruguay.

15.2 Las garantías documentarias no podrán contener cláusulas que las condicionen en cuanto al importe ni en cuanto al concepto por el cual se establecen, y deberán indicar expresamente el contrato o convenio que garanticen.

Si la referida garantía no cumpliera con las condiciones exigidas en el presente pliego la oferta será rechazada.

15.3 Se podrá integrar la garantía en más de una de las modalidades indicadas siempre que todas ellas sean constituidas a nombre del oferente y fueren aceptadas por la Comisión Asesora de Adjudicaciones en tanto cumplan con los requerimientos establecidos.

15.4 La garantía de mantenimiento de oferta ascenderá a la suma de US\$ 2.500 (dos mil quinientos dólares estadounidenses).

La garantía de mantenimiento de oferta deberá constituirse por un plazo mínimo de 180 días a contar del siguiente al día del acto de apertura.

La garantía de mantenimiento de oferta podrá ser ejecutada:

- Si el oferente retira injustificadamente su proposición antes de la adjudicación; se entiende por no justificable cuando el retiro se dé en

plazos y/o circunstancias no previstas en el presente pliego de condiciones.

- Si el adjudicatario no cumple en tiempo y forma con la presentación de la garantía de fiel cumplimiento de contrato, seguros o no firmara el contrato.

Las garantías que no corresponda retener se devolverán de oficio por parte de los funcionarios autorizados a ello, a solicitud del interesado, previo informe de la Comisión Asesora de Adjudicaciones.

Las devoluciones de garantías documentarias se efectuarán directamente al Banco o Compañía Aseguradora que haya emitido el documento.

La garantía de mantenimiento de oferta del adjudicatario, será devuelta al mismo, una vez que este constituya la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

ARTICULO 16.- PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.-

Las propuestas serán recibidas únicamente en línea. Los oferentes deberán ingresar sus ofertas (económica y técnica completas) en el sitio web www.comprasestatales.gub.uy. No se recibirán ofertas por otra vía. Por consultas al respecto deberán comunicarse al +(598) 2604 5360, atención a proveedores de lunes a domingos de 09:00 a 18:00 hs., o ingresar al link: <https://www.gub.uy/agencia-reguladora-compras-estatales/politicas-y-gestion/ofertar-linea>, en donde encontrará el instructivo correspondiente a funcionalidades asociadas al Ingreso de Ofertas en línea.

La documentación electrónica complementaria adjunta de la oferta se ingresará en archivos con formato txt, rtf, pdf, doc, docx, xls, xlsx, odt, ods, zip, rar y 7z, sin contraseñas ni bloqueos para su impresión o copiado. El oferente deberá constatar que los archivos enviados hayan sido ingresados correctamente en la plataforma electrónica. Tal plataforma, recibirá ofertas únicamente hasta

el momento fijado para su apertura en la convocatoria respectiva. No podrán conocerse las ofertas ingresadas a la plataforma electrónica, ni siquiera por la Administración contratante, hasta tanto se cumpla la fecha y hora establecida para la apertura de las mismas.

Cuando el oferente deba agregar en su oferta un documento o certificado cuyo original solo exista en soporte papel, deberá digitalizar el mismo (escanearlo) y subirlo con el resto de su oferta. En caso de resultar adjudicatario, deberá exhibir el documento o certificado original, conforme a lo establecido en el artículo 48 del TOCAF. El formulario de identificación del oferente debe estar firmado por el titular, o representante con facultades suficientes para ese acto (contar con legitimación). El mismo deberá contener las siguientes declaraciones (Ver Anexo 2):

- 1) la oferta ingresada en línea vincula a la empresa en todos sus términos;
- 2) acepta sin condiciones las disposiciones del Pliego Particular y
- 3) contar con capacidad para contratar con el Estado.

La acreditación de dicha representación corresponde sea ingresada en el Registro Único de Proveedores del Estado (RUPE), con los datos de representantes y documentación de poderes ingresados y al menos verificados en el sistema. En caso que al momento de la apertura la misma no se encuentre en RUPE, la Administración podrá otorgar el plazo dispuesto en el artículo 65, inciso 7 del TOCAF a efectos de subsanar la referida carencia formal.

Se deberá adjuntar la siguiente documentación.

- Formulario de Identificación del oferente, firmado por el mismo o su representante.
- Constancia del depósito de la garantía de mantenimiento de oferta.
- Comprobante de la adquisición del Pliego de Condiciones Particulares.
- Comprobante de visita al Hotel.

ARTICULO. 17.- INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y DATOS PERSONALES

Cuando los oferentes incluyan información considerada confidencial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 literal I) de la Ley N° 18.381 y artículo 65 del TOCAF, la misma deberá ser ingresada en el sistema en tal carácter y en forma separada a la parte pública de la oferta.

La clasificación de la documentación en carácter de confidencial es de exclusiva responsabilidad del proveedor. La Administración podrá **descalificar la oferta** o tomar las medidas que estime pertinentes, si considera que la información ingresada en carácter confidencial, no posee dicha naturaleza conforme a la normativa vigente, o no se haya presentado en las condiciones establecidas en el presente numeral.

El oferente deberá realizar la clasificación en base a los siguientes criterios:

Se considera información confidencial:

- la información relativa a sus clientes, salvo aquella que sea requerida como factor de evaluación
- la que pueda ser objeto de propiedad intelectual
- la que refiera al patrimonio del oferente
- la que comprenda hechos o actos de carácter económico, contable, jurídico o administrativo, relativos al oferente, que pudiera ser útil para un competidor
- la que esté amparada en una cláusula contractual de confidencialidad, y
- aquella de naturaleza similar conforme a lo dispuesto en la Ley de Acceso a la Información (Ley N° 18.381), y demás normas concordantes y complementarias.

En ningún caso se considera información confidencial:

- la relativa a los precios
- la descripción de bienes y servicios ofertados, y
- las condiciones generales de la oferta

Los documentos que entregue un oferente en carácter confidencial, no serán divulgados a los restantes oferentes. El carácter de confidencialidad otorgado a la información presentada no será de aplicación para el Tribunal de Cuentas ni para otros organismos compradores que deban participar en el presente proceso de contratación a fin de cumplir con sus respectivos cometidos.

El oferente deberá incluir en la parte pública de la oferta un resumen no confidencial de la información confidencial que ingrese que deberá ser breve y conciso (artículo 30 del Decreto N° 232/010).

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

ARTICULO 18.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA.-

Las ofertas deberán ser redactadas de forma precisa, en idioma castellano y firmadas por el oferente o su representante.

La documentación válida y vigente que se requiera presentar con la propuesta y que surja del Registro de Proveedores del Estado no deberá ser agregada (Decreto 202/024 art. 22 de fecha 10 de julio de 2024).

Los oferentes deberán establecer en su propuesta:

18.1.- Firma social, nombre del oferente o nombre de oferentes consorciados, indicando el porcentaje de participación de cada uno.

18.2.- Los proponentes estarán obligados a los efectos legales a constituir domicilio en el país. Este requisito deberá ser cumplido aún por las firmas que no tengan casa establecida en el país.

18.3.- La firma y contrafirma de los titulares de la empresa, si son personas físicas o del o los representantes, tratándose de personas jurídicas.

18.4.- Antecedentes relativos a actuación anterior o actual en la administración y/o dirección de actividades hoteleras y turísticas, con justificación documentada de su idoneidad en la materia. Se permitirá convenios o precontratos con cadenas internacionales de reconocida trayectoria.

18.5.- Constancias que acrediten, de cada oferente, su solvencia económica, situación y respaldo financiero que, a juicio de la Administración, aseguren el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades a asumir durante el plazo de vigencia del contrato a suscribirse. A tales efectos deberán presentar:

18.6.1.- Balance y estados financieros del oferente correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios anuales, certificados por Contador Público. Para el caso de empresas que no tengan una antigüedad que cubra dicho período, la información requerida deberá referir a sus integrantes, en cuanto correspondiere, hasta cubrir el período referido.

18.6.2.- Promedio de índices de situación financiera en los últimos 3 ejercicios completos, a saber:

18.6.2.1.- Liquidez (Activo corriente/Patrimonio). Deberá demostrarse que el oferente tiene una liquidez suficiente como para hacer frente a sus obligaciones. Los oferentes deberán acreditar la disponibilidad de los recursos financieros necesarios para cumplir con la propuesta de inversión. A estos efectos se considerará acreditada la disponibilidad de los fondos si el último balance auditado que presenta el oferente muestra fondos líquidos suficientes para financiar el 80% de la inversión comprometida o, en su defecto que presente una oferta irrevocable de financiamiento por parte de una institución financiera o comercial de reconocida solvencia, o una combinación de ambas

fuentes de financiamiento. La falta de esta acreditación será causal de rechazo de la oferta.

18.6.2.2.- Endeudamiento (Deuda total/activo total). Se rechazarán ofertas de proponentes cuyos estados contables reflejen un índice de endeudamiento mayor del 50%.

18.6.2.3.- Rentabilidad (Utilidad antes de impuestos/patrimonio).

18.6.3.- Patrimonio Neto.

18.6.4.- Juicios pendientes, en el país o en el exterior, a fin de verificar la idoneidad del oferente como cocontratante confiable, indicando tipo de juicio, si es actor, demandado o tercerista, montos reclamados, etc.

18.6.5.- Asimismo, balances y/o estados financieros de las personas que conformen la sociedad oferente, en su caso, cuando ésta no tenga tres años de antigüedad.

18.6.6.- Referencias bancarias, comerciales y financieras del oferente o de quienes la conforman, en los supuestos del inciso anterior.

18.7 - Plan de la empresa, referido a la disponibilidad de equipos y personal suficiente para llevar a cabo satisfactoriamente las tareas contempladas en el objeto de la presente licitación.

18.8.- Asimismo deberán presentar:

18.8.1.- Un Plan de Negocios que contenga con la amplitud y detalles suficientes, la estrategia en que basará la explotación del Parador, para el caso de resultar adjudicatario, incluyendo objetivos, metas, planes, pautas operativas, montos anuales de erogaciones, etc.

El referido Plan deberá demostrar la viabilidad de la estrategia en la que se basa para alcanzar los objetivos propuestos, considerando en forma equilibrada los diversos factores que se tienen en cuenta en este procedimiento y las variables previsibles que inciden en la explotación. Las propuestas de montos de inversión y mantenimiento, que contengan elementos no demostrables, o que del cotejo con otras ofertas y con la realidad, resulten claramente infundados, a juicio de la Administración, dará lugar a que se declare rechazada la respectiva oferta.

18.9.- Declaración expresa de las personas físicas y jurídicas que presentan ofertas en conjunto, de la que resulte su vinculación mancomunada y solidaria frente a la Administración, a todos los efectos de la presente Licitación, debiendo además constituir un domicilio común. Asimismo deberán establecer el peso relativo de cada una en la propuesta presentada. En este caso, la información solicitada en el presente artículo, se exigirá respecto de todas las personas físicas o jurídicas que integran el conjunto y el análisis de la misma se hará respecto de cada una de ellas, teniendo en cuenta su participación declarada en la oferta, siempre que los proponentes se constituyan en fiadores por todo el término de la vigencia del contrato, de las obligaciones de la nueva sociedad, en la misma proporción de su participación en la propuesta. En caso contrario, los antecedentes de esos proponentes no se tendrán en cuenta. En la sociedad anónima que en caso de resultar adjudicataria, debe constituirse, cada integrante mantendrá los mismos porcentajes de participación que los declarados tales al momento de presentar la oferta.

ARTICULO 19.- PLAZO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA.-

El plazo de validez de la oferta no podrá ser inferior a ciento ochenta (180) días contados a partir del día siguiente al acto de apertura de las propuestas; vencido dicho término sin que hubiera recaído resolución definitiva de la autoridad competente, las mismas se considerarán vigentes, salvo que los interesados comuniquen expresamente su retiro.

ARTICULO 20.- APERTURA DE OFERTAS.-

En la fecha y hora indicada se efectuará la apertura de ofertas en forma automática y el acta de apertura será publicada automáticamente en el sitio web www.comprasestatales.gub.uy. Simultáneamente se remitirá a la dirección electrónica previamente registrada por cada oferente en el Registro Único de Proveedores del Estado (RUPE), la comunicación de publicación del acta. Será de responsabilidad de cada oferente asegurarse de que la dirección electrónica

constituida sea correcta, válida y apta para la recepción de este tipo de mensajes. La no recepción del mensaje no será obstáculo para el acceso por parte del proveedor a la información de la apertura en el sitio web www.comprasestatales.gub.uy.

A partir de ese momento, las ofertas quedarán accesibles para la administración contratante y para el Tribunal de Cuentas, no pudiendo introducirse modificación alguna en las propuestas. Asimismo, las ofertas quedarán disponibles para todos los oferentes, con excepción de aquella información ingresada con carácter confidencial.

En caso de discrepancias entre la oferta económica cargada en la línea de cotización del sitio web de Compras y Contrataciones Estatales, y la documentación cargada como archivo adjunto en dicho sitio, valdrá lo establecido en la línea de cotización.

Solo cuando la administración contratante solicite salvar defectos, carencias formales o errores evidentes o de escasa importancia de acuerdo a lo establecido en el artículo 65 del TOCAF, el oferente deberá agregar en línea la documentación solicitada.

Los oferentes podrán hacer observaciones respecto de las ofertas dentro de un plazo de 48 horas hábiles a contar del día siguiente a la fecha de apertura, sin perjuicio de la facultad dispuesta en los artículos 30 y 318 de la Constitución de la República. Las observaciones deberán ser cursadas a través de la dirección de correo secretariadeadministracion@mintur.gub.uy y remitidos por la Administración contratante a todos los proveedores para su conocimiento.

La presentación de la oferta se interpreta:

20.1.- Como reconocimiento tácito de someterse a las Leyes y Tribunales del País y a los Pliegos de Condiciones: Generales y Particulares.

20.2.- Que el oferente acepta todas las condiciones que resultan del presente Pliego y las demás normas aplicables en la materia.

20.3.- Que su oferta se basa exclusivamente en su propia evaluación técnica de la información disponible.

20.4.- Que son de cargo del oferente, los costos de cualquier especie, ocasionados o derivados de la preparación, formulación y presentación de la oferta y todos los demás trámites derivados de la misma o relacionados con la presente Licitación, aún cuando esta quedare sin efecto, no generando derecho a reclamo alguno por indemnización, etc.

ARTICULO 21.- ADMISIBILIDAD.-

No serán admitidas las propuestas que fueren presentadas luego de la hora prevista para la apertura.

ARTICULO 22.- FACTORES A CONSIDERAR RESPECTO DE LAS OFERTAS PRESENTADAS:

Las propuestas serán analizadas por una Comisión Asesora de Adjudicaciones (CADEA) que estará integrada por miembros designados por el Comitente Público.

La Comisión Asesora de Adjudicaciones verificará que los oferentes hayan constituido correctamente la Garantía de Mantenimiento de Oferta, que hayan adquirido las presentes bases de contratación, que estén registrados en el RUPE con estado "en ingreso" o "activo" y que hubieren presentado toda la información solicitada.

Todas las ofertas cuyas propuestas acrediten a juicio de la Administración solvencia económico-financiera para asumir las obligaciones resultantes del presente procedimiento, serán evaluadas en sus aspectos técnicos y económicos, en base a los siguientes factores:

22.1- Propuesta turística y plan de negocios (50 puntos). En este factor se tendrá especialmente en cuenta el equipamiento interpretativo del entorno del bien cuya explotación se concede, así como los proyectos específicos contenidos de la puesta en valor de los valores culturales y naturales del entorno. Se valorarán las intervenciones que se propongan para la puesta en valor del mismo a través de miradores y señalética interpretativa, accesible, amigable con el entorno y el ambiente, que destaquen el valor estratégico del lugar, sus aspectos históricos, paisajísticos, paleontológicos, ambientales y su fauna, generando las bases del desarrollo turístico de la zona.

Las propuestas deberán contemplar aspectos ambientales y culturales del sitio, conteniendo proyectos específicos.

Tener en consideración lo establecido en el artículo 18.8.1.

El puntaje total de 50 puntos se discrimina de la siguiente forma:

a) Modelo de negocio y concepto — 8 puntos

El concepto de negocio es claro, coherente entre alojamiento y parador, con diferenciación y atractivo para el mercado objetivo.

Cumple: 8 pts

Cumple parcialmente: 6 pts

Cumple insuficiente: 3 pts

No cumple: 0 pts

b) Análisis de mercado y demanda — 7 puntos

Identifica mercado objetivo, competencia y oportunidades locales.

Cumple: 7 pts

Cumple parcialmente: 5 pts

Cumple insuficiente: 3 pts

No cumple: 0 pts

c) Viabilidad económica y financiera — 10 puntos

Realiza proyecciones realistas de ingresos y costos, sostenibilidad económica, indicadores diferenciados para hotelería y gastronomía.

Cumple: 10 pts

Cumple parcialmente: 7 pts

Cumple insuficiente: 4 pts

No cumple: 0 pts

d) Operativa y gestión — 9 puntos

Describe la organización operativa, RRHH, mantenimiento, gestión diaria y experiencia del huésped.

Cumple: 9 pts

Cumple parcialmente: 6 pts

Cumple insuficiente: 3 pts

No cumple: 0 pts

e) Estrategia comercial y marketing — 6 puntos

Tiene claros los canales de venta y medios de promoción realistas.

Cumple: 6 pts

Cumple parcialmente: 4 pts

Cumple insuficiente: 2 pts

No cumple: 0 pts

f) Sostenibilidad ambiental y accesibilidad — 6 puntos

Planifica un uso responsable de recursos, manejo de residuos, eficiencia energética y criterios de accesibilidad acordes al inmueble.

Cumple: 6 pts

Cumple parcialmente: 4 pts

Cumple insuficiente: 2 pts

No cumple: 0 pts

g) Mejoras e integración territorial — 4 puntos

Considera la relación con el entorno natural, patrimonial y paisajístico de Punta Gorda, la asociatividad y el vínculo comunitario.

Cumple: 4 pts

Cumple parcialmente: 3 pts

Cumple insuficiente: 1 pt

No cumple: 0 pts

21.2- Menor plazo para poner en funcionamiento el Parador (20 puntos).

El menor plazo ofertado obtiene los 20 puntos, y los demás obtendrán sus puntos de acuerdo al siguiente prorrateo:

$$\text{si } \begin{cases} P_{\text{ofertado}} = P_{\text{min}} & \Rightarrow & P = 20 \\ P_{\text{ofertado}} > P_{\text{min}} & \Rightarrow & P = 20 \left[\frac{P_{\text{min}}}{P_{\text{ofertado}}} \right] \end{cases}$$

donde:

P_{ofertado} : es el plazo ofertado en días.

P_{min} : es el plazo mínimo ofertado, en días, de todas las ofertas válidas.

22.3.- Actividades de integración a la comunidad (15 puntos). Se valorará la planificación y previsión de actividades de integración de la explotación a la comunidad a la que pertenece el Parador y el entorno social cercano.

El puntaje total de 15 puntos se otorga evaluando si la propuesta contiene lo pedido en forma detallada y si su alcance es realizable y coherente:

Cumple: 15 pts

Cumple parcialmente: 10 pts

Cumple insuficiente: 5 pts

No cumple: 0 pts

22.4.- Precio anual comprometido (15 puntos).

El mayor precio anual ofertado obtiene los 15 puntos, y los demás obtendrán sus puntos de acuerdo al siguiente prorrateo:

$$\text{si } \begin{cases} P_{\text{ofertado}} = P_{\text{max}} & \Rightarrow & P = 15 \\ P_{\text{ofertado}} < P_{\text{max}} & \Rightarrow & P = 15 \left[\frac{P_{\text{ofertado}}}{P_{\text{max}}} \right] \end{cases}$$

donde:

P_{ofertado} : es el precio ofertado como porcentaje de los ingresos operativos.

P_{max} : es el precio máximo ofertado, como porcentaje de los ingresos operativos, de todas las ofertas válidas.

El orden de la enumeración precedente de factores no indica ni señala grado de importancia entre los mismos en la medida en que la Administración podrá adjudicar el llamado atendiendo los mejores intereses de la misma que no necesariamente deben coincidir con el mayor precio o monto de inversión.

ARTICULO 23.- OFERTAS SIMILARES O INCONVENIENTES - MEJORA DE OFERTAS:

Los procedimientos de mejora de ofertas y negociaciones, establecidos en el artículo 66 del TOCAF, serán empleados por la Administración, cuando lo considere conveniente para el interés general.

ARTICULO 24.- ADJUDICACIÓN.-

La Administración se reserva las facultades de:

- Desistir del llamado público en cualquier etapa del procedimiento.
- Realizar la adjudicación que considere más conveniente a su solo juicio, de acuerdo a los factores de evaluación antes indicados.
- No efectuar adjudicación alguna.

En cualquiera de las hipótesis planteadas, el ejercicio de dichas facultades por parte de la Administración, no generará derecho a reclamo o indemnización por parte de los oferentes.

ARTICULO 25.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DERIVADO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.-

25.1.- Vencido el plazo para recurrir sin que el acto de adjudicación hubiere sido impugnado o, levantado el efecto suspensivo en caso contrario, previa obtención del informe SENACLAFT, sin observaciones negativas, se proporcionará al adjudicatario copia del inventario para su cotejo, el que formará parte del contrato de concesión. Realizado el mismo se suscribirá el referido contrato, simultáneamente con la entrega del inmueble al concesionario. La no concurrencia del adjudicatario al acto de la firma del contrato referido en la fecha fijada, dará mérito a la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta salvo, caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, facultándose al Poder Ejecutivo a adjudicar al oferente que se encuentre a continuación en el orden de prelación, y de no ser posible o conveniente, a dejar sin efecto la presente licitación sin responsabilidad alguna.

25.2.- El o los contratos a suscribir quedarán integrados además, por los siguientes documentos:

25.2.1.- El presente Pliego, sus Anexos y los actos administrativos dictados en el procedimiento;

25.2.2.- Las consultas y solicitudes de aclaraciones al Pliego;

25.2.3.- La oferta formulada por el adjudicatario, las eventuales mejoras propuestas y aceptadas en el curso del procedimiento de contratación;

25.2.4.- La resolución que apruebe la adjudicación;

25.2.5.- El o los inventarios, confeccionados por ambas partes.

ARTICULO 26.- GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

El adjudicatario, en el término de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución de adjudicación, deberá:

Constituir garantía de cumplimiento de sus obligaciones por el equivalente al 5% del precio de la oferta, esto es, de la suma de la inversión proyectada y el precio anual comprometido por todo el plazo de la concesión en depósito en efectivo, cheque certificado, valores públicos, fianza o aval bancario o póliza de seguro de fianza. En estos dos últimos casos los contratos originados por las garantías, deberán contener cláusulas que establezcan que no será necesario trámite alguno o discusión para hacer efectivo su cobro, dentro de las 24 horas en que éste fuere solicitado por la Administración. En el caso de efectivo o valores públicos, los mismos quedarán en propiedad de la Administración de pleno derecho y sin necesidad de intimación, ni trámite alguno.

Si el adjudicatario no constituye dicha garantía, se entenderá como incumplimiento de la oferta y se procederá a la ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta.

La garantía deberá constituirse mediante alguno de los siguientes instrumentos:

- a) Aval de un Banco establecido en la República Oriental del Uruguay, o de un Banco extranjero con sucursal o corresponsal en el Uruguay,
- b) Póliza de fianza especial emitida por una institución de seguros habilitada por la superintendencia de servicios financieros del Banco Central del Uruguay, que deberá responder al primer requerimiento
- c) Afectación de título de deuda pública en el Banco del República Oriental del Uruguay, en dólares estadounidenses que deberá ser depositado en custodia en el Banco de la República Oriental del Uruguay.

Las garantías documentarias no podrán contener cláusulas que las condicionen en cuanto al importe ni en cuanto al concepto por el cual se establecen, y deberán indicar expresamente el contrato que garanticen.

Se podrá integrar la garantía en más de una de las modalidades indicadas, siempre que todas ellas sean constituidas a nombre del adjudicatario y aceptadas por el Ministerio.

Las garantías deberán estar vigentes durante todo el plazo de la concesión y hasta la extinción definitiva de todas las obligaciones emergentes del contrato. En caso de que se verifique el cese de actividades o la suspensión de la habilitación para funcionar otorgada por el Banco Central de las empresas de intermediación financiera y/o aseguradoras que fueron otorgantes de la garantía, el adjudicatario o concesionario deberá sustituir la misma en un plazo perentorio de 30 días calendario, quedando suspendidos todos los derechos que pudieran corresponderle hasta tanto ello suceda. Su incumplimiento dará lugar a las sanciones previstas en este pliego o en el contrato a suscribirse.

La garantía de cumplimiento de contrato podrá afectarse toda vez que hayan transcurrido 30 días calendario desde que el pago devino exigible y el mismo no se haya efectivizado. Constatado el incumplimiento se dará vista a la concesionaria por el término perentorio de tres días hábiles, detallándose el monto a afectar en el que se discriminarán la multa e intereses que correspondan; transcurrido el mismo y analizados los descargos si los hubiera, se dictará resolución disponiendo la afectación. La concedente estará facultada a liquidar la multa en base a la información de que disponga. En caso de no contar con información actualizada podrá recurrir al promedio de los tres pagos inmediatos anteriores. El concesionario deberá recomponer la garantía en el plazo de 30 días calendario, el no cumplimiento de esta obligación se tendrá por incumplimiento grave que habilitará la aplicación del mecanismo de rescisión del contrato. La reiteración de incumplimientos habilitará también la rescisión del contrato.

ARTICULO 27.- JURISDICCIÓN APLICABLE

Los conflictos que se susciten en cuanto a la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Pliego de Condiciones Particulares (PCP), así como en la etapa previa a la celebración, la celebración, interpretación y ejecución de los contratos y que no puedan ser resueltos por acuerdo de partes, deberán ser sometidos a la jurisdicción de los tribunales competentes del departamento de Montevideo y serán de aplicación las normas vigentes en la República Oriental del Uruguay.

ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Unos 5 km. al Sur de Nueva Palmira se encuentra Punta Gorda, barranca de unos 25 mts. de altura sobre la confluencia de los ríos Uruguay y el Paraná, fijando el km 0 del Río de la Plata.

Su parque, la pirámide de Solís, Gaboto y Juan Álvarez y Ramón de 1888, y las ruinas de la batería de Rivera de 1841 fueron declarados Monumento Histórico Nacional el día 24 de agosto de 1976.

La pirámide está dedicada a los 3 expedicionarios que descubrieron para Europa los ríos Uruguay, Paraná y de la Plata.

A unos 500 metros se encuentran las ruinas de la batería de Rivera, construida en 1841 en el marco de la Guerra Grande, actualmente se conservan vestigios arqueológicos de aquella batería –que medía 15 metros de largo con tres parapetos para artillería- y un cañón de hierro de 18 libras.

Asimismo, a 30 metros de la pirámide se encuentra el “Rincón de Darwin”, sitio simbólico que recuerda el pasaje del naturalista inglés Charles Darwin en 1833 por este lugar, donde realizó investigaciones científicas. Una escalera permite reconocer en la barranca el perfil del suelo y la existencia de fósiles.

A estos valores culturales, se le agrega el valor natural y paisajístico del sitio donde convergen los ríos más importantes de la región, lo que implica la necesidad de un manejo ambiental de acuerdo a las políticas nacionales de sostenibilidad costera.

En este contexto se encuentra el Parador de Punta Gorda, propiedad del Ministerio de Turismo.

ANEXO II

Formulario de Identificación del Oferente

El/Los que suscribe/n____(nombre de quien firme y tenga poderes suficientes para representar a la empresa oferente acreditados en RUPE) en representación de____(nombre de la Empresa oferente) declara/n bajo juramento que la oferta ingresada en línea a través del sitio web www.comprasestatales.gub.uy vincula a la empresa en todos sus términos y que acepta sin condiciones las disposiciones del Pliego de Condiciones Particulares del llamado____(descripción del procedimiento de contratación), así como las restantes normasque rigen la contratación.

A su vez, la empresa oferente declara contar con capacidad para contratar con el Estado, no encontrándose en ninguna situación que expresamente le impida dicha contratación, conforme lo preceptuado por el artículo 46 del T.O.C.A.F., y restantes normas concordantes y complementarias.

FIRMA/S:

ACLARACIÓN:

CI.:
