

LLAMADO A PRECIOS PROYECTO PICHINCHA

PRESENTACIÓN N° 3 16-12-2024

ESTUDIO LUIS E. LECUEDER
CIEMSA
BOMFIN



DEFENSOR SPORTING CLUB

Presente

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a ustedes con el agrado de presentar formalmente nuestra **tercera propuesta**, ajustada a las últimas interacciones y alineada con las expectativas expresadas por la presidencia del club para que, en caso de ser aceptable, sea presentada a la directiva y posteriormente a la asamblea de socios del club.

Nuestra propuesta contempla: (A) la entrega de la tierra valuada en USD 12 millones, ubicada sobre Camino Gigantes destinada al desarrollo de una nueva ciudad deportiva, y (B) fondos equivalentes a USD 13 millones para realizar:

1. Las obras de la nueva **Ciudad Deportiva** a ser desarrollada en la mencionada tierra.
2. La construcción del **estadio de básquetbol**, basado en el proyecto ya cotizado y licitado oportunamente por Ciemsa.
3. El uso del remanente de los fondos para realizar mejoras en el **Estadio Luis Franzini**.

El desarrollo de la Ciudad Deportiva se ajustará a los requerimientos establecidos y se coordinará en conjunto con el club, mientras que las obras del estadio de básquetbol ya cuentan con un proyecto definido. Ofrecemos además, que todos los recursos financieros y su disposición sean gestionados a través de un **fideicomiso creado especialmente para este propósito**, el cual será administrado por un fiduciario profesional externo lo que garantiza:

- La transparencia y eficacia en la utilización de los fondos acotándose los mismos a los objetivos definidos en los numerales 1, 2 y 3 anteriores..
- La flexibilidad para tener tiempo de evaluar y definir la asignación de recursos según las prioridades definidas por el club dentro de los tres cometidos definidos.
- El cumplimiento de los cronogramas establecidos y la concreción de todas las obras propuestas una vez definidos los dos puntos anteriores.

Este fideicomiso también permitirá analizar y ajustar los detalles necesarios durante la definición e implementación del proyecto, asegurando que todas las decisiones sobre la distribución de los recursos sean estratégicas y estén alineadas con las necesidades del club.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración que consideren pertinente, agradecemos de antemano su atención y quedamos atentos a sus comentarios.

Atentamente,

Estudio Luis E. Lecueder, Ciemsa y Bomfin

¿QUIÉNES SOMOS?

Nuestro consorcio está integrado por algunas de las empresas más prestigiosas de nuestro país en sus respectivos rubros, con vasta experiencia y solvencia para un proyecto con la envergadura como el que plantea Defensor Sporting Club (en adelante DSC).

El desarrollo y la administración general del proyecto estará a cargo del **Estudio Luis E. Lecueder**, quien además oficiará como uno de los principales socios del mismo. Con más de 50 años de trayectoria, el Estudio se caracteriza por ser el líder indiscutido en el desarrollo y administración de centros comerciales, terminales de ómnibus, edificios de oficinas, así como en la gestión de emprendimientos y proyectos inmobiliarios de gran escala. Su experiencia garantiza la organización y control integral que requiere una obra de esta magnitud.

El diseño integral del complejo deportivo y la dirección de su ejecución está a cargo del estudio Gómez Platero, referente regional en arquitectura y urbanismo con más de 200 profesionales. Su reciente experiencia en la ciudad deportiva de Montevideo City Torque es una valiosa credencial en el rubro específico, garantizando innovación y funcionalidad de la infraestructura.

La construcción de la ciudad deportiva, la obra en la sede social y cualquier otra obra de infraestructura o construcción a realizar estará liderada y ejecutada por la empresa CIEMSA, empresa con más de cuatro décadas de actividad en su rubro como principal contratista de servicios de ingeniería, construcción, montaje, operación y mantenimiento de infraestructura en el país. CIEMSA también participará como socio inversor directamente involucrado en el proyecto, aportando su conocimiento en obras de alta complejidad.

El asesoramiento logístico y deportivo estará liderado por el Lic. Santiago Alfaro y el Cr. Augusto Ricciardi, integrantes del equipo de Sinergia Life. El Sr. Alfaro es uno de los preparadores físicos más prestigiosos en materia de alto rendimiento de la región, con participación en los cuerpos técnicos de destacados clubes y selecciones nacionales aportando su enfoque y experiencia en la materia. El Cr. Ricciardi es un reconocido especialista en gestión de centros de entrenamiento de elite.

El diseño, construcción, implantación y mantenimiento de los campos está a cargo de Martín Álvarez, director de Grasstech y Hydroseeding. Con vasta trayectoria en la construcción de canchas de clubes profesionales y selecciones, su participación asegura que los escenarios de juego estén a la altura de un equipo de elite.

Por último, Bomfin como estructuradora y a cargo de la coordinación integral del equipo de trabajo trae consigo la experiencia en estructuración de proyectos de inversión y coordinación de equipos de trabajo de alto porte.

RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA

A. Nueva Ciudad Deportiva

Descripción: Construcción de una nueva Ciudad Deportiva de última generación que incluya la construcción de múltiples canchas y las instalaciones auxiliares correspondientes cuyos alcances serán definidos por DSC en base a sus requerimientos.

Todos los espacios seguirán los lineamientos del proyecto arquitectónico a desarrollar en conjunto por el Estudio Gómez Platero y el equipo de Sinergia Life, y contarán con las máximas calidades constructivas y de terminaciones dentro de los sistemas seleccionados con el objetivo de crear una infraestructura integrada de alto nivel que sirva para el entrenamiento y competición, fomentando el crecimiento y desarrollo deportivo del club.

Ubicación nueva ciudad deportiva: Camino Gigantes, Montevideo. Padrones 401793, 401799 y 401792.

Infraestructura propuesta por desarrollar ¹

1. Canchas e Infraestructura Deportiva

- 5 canchas de Fútbol 11 de césped natural con drenaje.
- 2 canchas de Fútbol 11 sintética con iluminación LED, drenaje, riego automático y pasto sintético shock pad.
- 1 cancha de Fútbol 7 sintética, techada con iluminación LED.
- Iluminación LED en 3 canchas de Fútbol 11.
- Drenaje y sistemas de riego automático en todas las canchas (con agua de pozo).
- Tribuna para 1,350 espectadores en una de las canchas.
- Bancos de suplentes en todas las canchas de Fútbol 11 con butacas y techo.
- Mallas detrás de los arcos en todas las canchas.
- Arenero para recuperación de lesiones.

2. Edificios e Instalaciones Complementarias

- Vestuarios para primera división y juveniles.
- Área de Sanidad.
- Sala de máquinas.
- Área de Utilería.
- Área de lavado y secado de ropa.
- Depósitos.
- Gimnasio totalmente equipado.
- Cocina y comedor con capacidad para 40 personas, totalmente equipada.

¹ En el Anexo I de este documento, se incluye la viabilidad desarrollada por Estudio Gómez Platero para la implementación de la nueva Ciudad Deportiva. El Anexo II contiene el rubrado detallando los elementos constructivos del proyecto, así como las características específicas de cada uno de los ítems que conforman el mismo de los cuales DSC podrá seleccionar los que quiera incluir en su nueva ciudad deportiva de acuerdo al presupuesto que se asigne a este desarrollo dentro del monto total a invertir.

- Salas multifunción.
 - 2 salas de video análisis.
 - 4 Oficinas con baños
 - Área técnica con vestuarios, sanitarios y duchas.
 - Barbacoa y área recreativa.
3. Sistemas de Energía y Abastecimiento de Agua:
- Suministro de agua de OSE y pozo.
 - Uso de sistemas de calefacción eficiente en todas las instalaciones.
 - Calderas a gas para calentamiento de agua.
 - Tanques de reserva de agua caliente.
 - Sistema de filtración y ablandadores para agua.
 - Tanque australiano de 20,000 litros.
 - Distribución de agua presurizada.
4. Infraestructura Eléctrica y Tecnológica:
- Instalación eléctrica con tableros independientes para diferentes sectores.
 - Iluminación LED en todo el complejo.
 - Sistema de cámaras de seguridad en todo el perímetro y en el exterior de las estructuras edilicias.
 - Sistema de alarmas.
5. Accesos y Seguridad:
- Cabina de seguridad en el acceso principal.
 - Cabinas auxiliares móviles.
 - Verja perimetral de 2 metros de altura.
 - Caminería para conectar funcionalmente todo el complejo.
 - Estacionamientos diferenciados.
6. Áreas para el Público y Eventos:
- Tribunas en todas las canchas de Fútbol 11.
 - Áreas con baños en todas las canchas de Fútbol 11.
 - Bancos de suplentes techados con butacas.
 - Zona de barbacoa y área recreativa.
7. Mantenimiento y Soporte:
- Área de mantenimiento.
 - 4 contenedores para mantenimiento o depósito

B. Desarrollo Etapa 3 Sede Social

Descripción: Construcción, en el sector actualmente ocupado por la cancha de basquetbol a cielo abierto, de un estadio de basquetbol cerrado con capacidad para 1.200 espectadores con los respectivos servicios asociados y la construcción de vestuarios independientes para basquetbol (equipo locatario, equipo visitante y jueces) ubicados en un subsuelo debajo de la cancha de basquetbol según proyecto compartido por Defensor Sporting Club y cotizado por CIEMSA.

Detalles: Todos los detalles y características del proyecto se encuentran en los materiales proporcionados por Defensor Sporting Club.²

C. Realización de Obras en el Estadio Luis Franzini

Descripción: Defensor Sporting Club contará con el capital remanente luego de haber realizado las obras de la ciudad deportiva y el estadio de basquetbol para invertir en mejoras en el Estadio Luis Franzini, las cuales serán oportunamente cotizadas.

INVERSIONES ESTIMADAS

Las inversiones detalladas a continuación se basan en cotizaciones preliminares y representan una estimación inicial sujeta a ajustes. El monto final a destinar e invertir en cada proyecto será definido de mutuo acuerdo entre las partes, una vez finalizados los procesos de diseño definitivo, evaluación técnica y financiera, y aprobación por parte de Defensor Sporting Club.

Dichos montos consideran: Una inversión completa en la Sede Social, conforme al alcance definido por DSC y una inversión completa en la Ciudad Deportiva, conforme al alcance definido por los asesores de infraestructura deportiva contratados para la ideación de la presente propuesta.

Las inversiones preliminares son las siguientes:

Obra	Inversión
Sede Social	\$ 4,215,923
Ciudad Deportiva	\$ 6,205,622
Franzini	\$ 2,578,455
Total	\$ 13,000,000

Estas cifras podrán ser ajustadas para reflejar los costos finales, siempre garantizando el cumplimiento de los objetivos establecidos en este acuerdo.

ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

La presente oferta y su propuesta económica están condicionadas a que la entrega de la tierra y las obras a realizar por “el oferente” a favor del club Defensor Sporting sean desarrolladas y estructuradas conforme a la modalidad jurídica que el oferente determine como más conveniente para la inversión, incluyendo por

² El club podrá optar por modificar el alcance del proyecto existente para destinar más o menos fondos a este proyecto de entre los tres proyectos definidos en el alcance de la propuesta.

ejemplo, la posibilidad de que la operación sea estructurada con la participación de dos sociedades diferentes e independientes³.

En cualquier caso, las obligaciones a cumplir serán respetadas en su totalidad, teniendo DSC todas las garantías del caso.

A su vez, el oferente deberá poder estructurar el desarrollo del proyecto de manera que las obras se beneficien de regímenes fiscales que permitan el pago del IVA con certificados de crédito de la DGI, a través de un proyecto enmarcado en la ley 16.906 (ley de promoción de inversiones), la ley 18.833 (ley de fomento del deporte) o cualquier otro mecanismo habilitado que otorgue la devolución del Impuesto al Valor Agregado incluido en las adquisiciones de bienes y servicios entre otros beneficios fiscales y arancelarios.

Agradecemos sinceramente su colaboración en cada una de las instancias mantenidas hasta el momento. Quedamos a su disposición para responder cualquier consulta y coordinar los próximos pasos a seguir.

Contacto Estudio Luis E Lecueder

Cr. Carlos Alberto Lecueder Methol

ca.lecueder.h@estudioluislecueder.com

Contacto Ciemsa

Ing. Javier Durán

javier.duran@ciemsa.com.uy

Ing. Bruno Taroco

btaroco@ciemsa.com.uy

Contacto Bomfin

Pablo Sciarra

pablo.sciarra@advisewm.com

Cr. Matías Beer

matias@bomfin.uy

³ Por ejemplo, existiendo una sociedad que vende la nueva Ciudad Deportiva a DSC y otra sociedad que compra Complejo Pichincha.

ANEXO I - VIABILIDAD ESTUDIO GÓMEZ PLATERO

MONTEVIDEO, URUGUAY

PRESENTACIÓN DSC

ANTEPROYECTO | SETIEMBRE 2024 | PRESENTACIÓN 002

GómezPlatero
ARQUITECTURA & URBANISMO

ANEXO II – RUBRADO CIUDAD DEPORTIVA CIEMSA

Cod	Rubrado	UN	Met.
1	IMPLANTACION		
	Movilizacion y Desmovilizacion	gl	1.00
2	MOVIMIENTO DE SUELOS		
2.1	Retiro de Capa Vegetal (15cm espesor)	m3	7,557.38
2.2	Desmante	m3	41,373.64
2.3	Terraplen	m3	55,867.00
2.4	Material de Préstamo	m3	13,039.00
3	CANCHAS DE CESPED NATURAL (se recibe cancha nivelada)		
3.1	Cancha Oficial de Césped Natural con Drenajes	ud	5.00
3.2	Riego Automatico	ud	5.00
3.4	Almacenajes (18m2)	ud	5.00
3.5	Arcos Fijos	ud	10.00
3.6	Bancos de suplentes	ud	10.00
4	CANCHAS DE CESPED SINTETICO		
4.1	Canchas de F11		
4.1.1	Canchas en Sintetico	ud	2.00
4.1.3	Almacenaje (18m2)	ud	2.00
4.1.4	Arcos Fijos	ud	4.00
4.1.5	Riego automatico	ud	2.00
4.1.6	Bancos de suplentes	ud	4.00
4.2	Canchas de F7		
4.2.1	Canchas en sintetico	ud	1.00
4.2.2	Techado de 1 cancha de F7	m2	3,000.00
4.2.3	Arcos Fijos	ud	2.00
5	OTROS		
5.1	Pluviales	gl	1.00
5.2	Red general de saneamiento (pozo negro)	gl	1.00
6	CERCO PERIMETRAL		
6.1	Cerco olimpico	ml	1,600.00
7	CLUB FACILITIES - 1000 m2 (aprox.)		
7.1	Obras civiles y equipamiento	m2	1,000.00
8	AREA RECREATIVA Y BARBACOA - 400 m2 (aprox.)		
8.1	Obras civiles y equipamiento	m2	400.00
9	PARKING		
9.1	Pavimento de tratamiento bituminoso	m2	3,580.00
10	CAMINERIA		
10.1	Camineria de tosca	m2	4,800.00
11	TRIBUNAS		
11.1	Suministro y montaje de tribunas para 1.400 personas	ud	1.00
12	ELECTRICA		
12.1	Iluminacion en 5 canchas de F11 y cancha de F7	gl	1.00

ANEXO III – DETALLE ALCANCE PROYECTO SEDE SOCIAL

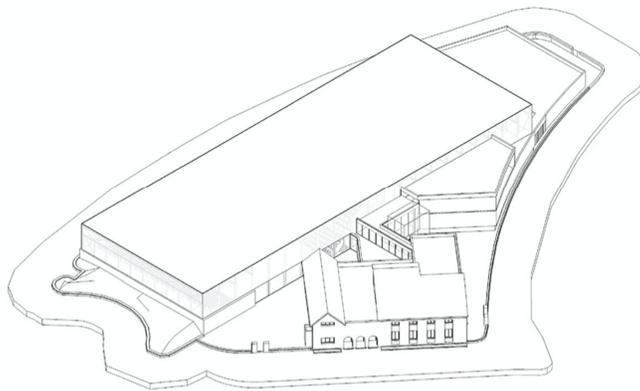
MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA PARTICULAR

OBRA:

ETAPA 3: DEFENSOR SPORTING CLUB: SEDE 21

21 de Setiembre 2362

Diciembre 2020



ANEXO IV - RUBRADO DE OBRA, SEDE SOCIAL

AMPLIACION Y REMODELACION DEFENSOR SPORTING CLUB		CIEMSA		
ARQUITECTOS LIVNI - PASCUAL - PASCUAL		Agosto de 2024		
ETAPA 3				
Nº		UNIDAD	METRAJE	OBSERVACIONES
TAREAS GENERALES				
1	IMPLANTACION Y SERVICIOS GENERALES ETAPA 3			
1.1	Preliminares, fletes de equipos	ql	1,0	
1.2	Cartel de obra	ql	1,0	No cotizado, ya existe
1.3	Oficina para Dirección de obra	ql	1,0	
1.4	Obrador reglamentario según disposiciones del MTSS	ql	1,0	
1.5	Cerco perimetral de las áreas de trabajo	ql	1,0	
1.6	Instalaciones de iluminación y saneamiento para la obra	ql	1,0	
1.7	Plan de seguridad e higiene	ql	1,0	
1.8	Servicio de prevencionista de obra	mes	8,0	
SECTOR - CANCHA DE BASQUET CUBIERTA Y VESTUARIOS				
2	DEMOLICIONES Y REPLANTEO GENERAL			
2.1	Demolición de las construcciones existentes según planos	ql	1,0	
2.2	Demolición de contrapisos y cimientos viejos que interfieran	ql	1,0	
2.3	Limpieza general y retiro de los escombros	ql	1,0	
2.4	Vallado y replanteo general de la obra	ql	1,0	
3	MOVIMIENTOS DE TIERRA			
3.1	Excavación general para Subsuelo	m3	1885,0	
3.2	Excavaciones para dados de fundación	m3	60,0	
3.3	Excavaciones para vigas de fundación	m3	82,0	
3.4	Desmontes y rellenos para nivelación según planos	m3	290,0	
3.5	Base de material granular compactado en capas	m3	132,0	
4	FUNDACIONES			
4.1	Dados de hormigón ciclopeo	m3	26,1	
4.2	Vigas de fundación	m3	6,4	
4.3	Contrapiso de hormigón armado sobre base compactada	m3	50,0	
4.4	Pared frontal y fondo del tanque de agua en SS	m3	24,1	
4.5	Salto Contención tipo C-1	m3	16,0	
4.6	Muros de Contención tipos C2-I , C2-II, C2-III y C2-IV	m3	150,0	