**Montevideo, 11 de febrero de 2025**

**Para:** Comisión Directiva

El presente documento elaborado por la Comisión Técnica fue realizado en base a la información recibida por la Comisión Directiva de Defensor Sporting Club el pasado mes de enero y la disponible presentada por el oferente Grupo Lecueider (propuesta 3) en el llamado de diciembre 2023.

Los aportes aquí mencionados se relacionan exclusivamente con la temática del terreno y las obras a ejecutar por el oferente, no existiendo comentarios relacionados con áreas de la propuesta en las que los integrantes carecemos de conocimiento específico, tales como el área jurídica y el área económico-financiera.

En una primera etapa esta Comisión Técnica hizo un análisis primario de las propuestas recibidas.

Se fijó el criterio de que la oferta global (terreno + costo de las edificaciones + monto adicional) fuera mayor o igual a los 25 millones de dólares, valor de tasación del complejo Arsuaga.

Este trabajo culminó con un informe elevado a la Comisión Directiva, la cual por resolución del 7/3/2024 comunicó a los oferentes la liberación de algunos predios ofertados en diciembre 2023, quedando los demás “en carrera”.

En su último informe, de junio de 2024, la Comisión recomendaba obtener tasaciones independientes y homogéneas de los predios que no fueron desestimados por la mencionada resolución de la CD.

**Sugerencias de la Comisión Técnica**

**Terreno**

**En cuanto a su ubicación**

Desde el punto de vista del suelo, el mismo está categorizado como Suelo “Rural de Interfase”. Presentamos el extracto del Digesto Municipal:

**D.188 en Digesto**

**Suelo Rural de Interfase (SRI):** El Suelo Rural de Interfase se compone de áreas del territorio de Suelo Rural con alta vulnerabilidad ante la expansión de los procesos urbanizadores en sus distintas manifestaciones, encontrándose el uso productivo rural tradicional en fuerte declive.

En estos suelos se permitirá el desarrollo de actividades que, no siendo industriales o logísticas, aseguren el mantenimiento de la baja carga antrópica, articulando estrategias para la preservación de los servicios ambientales de los ecosistemas asociados. Se valorará en las actividades a desarrollar la baja ocupación del suelo, el control de las dinámicas generadas, el mantenimiento de las capacidades productivas del suelo, de acuerdo a los criterios que se definirán.

Comprende las áreas señaladas como tal en la lámina “Subcategorías de Suelo” de la cartografía de referencia.

En los suelos categorizados como Rural de Interfase se desarrollarán acciones que contribuyan a:

1. Preservar los valores paisajísticos y escénicos, manteniendo como tales las áreas para el uso agrícola.
2. Garantizar la accesibilidad de las personas al disfrute de los valores paisajísticos, escénicos y ecosistémicos.
3. Ordenar las actividades no rurales compatibles, tomando como lineamiento básico de actuación el respeto y la recuperación de los atributos ecosistémicos del territorio.
4. Promover la supresión de permisos de extracción mineral.
5. Propiciar estrategias para la inserción de actividades con uso de tecnologías amigables con el ambiente, eliminando aquellas contaminantes o con impactos negativos.
6. Desarrollar criterios de articulación en los bordes urbanos que contribuyan a la preservación de los valores ambientales.

Los padrones se encuentran ubicados cercanos a asentamientos irregulares. Entendemos necesario por la seguridad que se hagan las gestiones para la erradicación de los mismos o presentar por parte del oferente las máximas opciones para minimizar los riesgos.

Si bien cuenta con locomoción, la línea que llega es la L20, el recorrido es por Cno. Servando Gómez, terminando el mismo en el padrón contiguo al emprendimiento y estando las paradas en los padrones 401794 y 425964.

La accesibilidad es limitada ya que la calle Cno. Gigantes muere en el padrón 401793.

**Condiciones del Terreno**

* No cuenta con saneamiento. Es altamente recomendable que se busque una solución porque esta situación implica contratar el servicio de barométrica por parte de DSC.
* Existe una posible afectación del terreno sobre Cno. Los Gigantes, donde podría afectar a futuro la ubicación de las canchas, por una posible expropiación por parte de la IM.

**En cuanto a sus características físicas**

* La empresa deberá presentar un informe de suelos por parte de especialistas en la materia, a partir de cateos en ubicación y número suficiente en relación a la extensión del terreno, sus antecedentes (existencia de fuentes de agua, vertidos de escombros y desechos) y también al tipo de obras a construir (canchas de diferentes características con sus drenajes correspondientes y obra civil).
* El informe debe presentar perfiles del terreno con la altura de cada estrato, especificando si existen rellenos (tipo y profundidad), presencia de napas freáticas y otras particularidades, realizando las consideraciones y recomendaciones, considerando el uso que se le dará al terreno y sus necesidades.
* Esta exigencia, más allá de ser habitual para todo proyecto, es especialmente necesaria en esta etapa, dado los antecedentes del terreno en cuanto a existencia de cursos de agua, cuencas y presencia de rellenos de diferente naturaleza.

**Obras**

**Documentación mínima a aportar por el oferente**

**Ciudad Deportiva**

* Documentación legal a presentar a los organismos públicos que correspondan.

**Proyecto Ejecutivo**

* Proyecto ejecutivo que contemple como mínimo las exigencias programáticas en cuanto a lo cualitativo y cuantitativo propuestas por DSC en el pliego correspondiente.
* Rubrado definitivo.
* Cronograma.

**Estadio Cerrado de Básquetbol**

* Cateo zona de vestuarios.
* Proyecto ejecutivo (debería estar finalizado antes de ajustar el Rubrado definitivo), a partir del proyecto existente.
* Rubrado definitivo.
* Cronograma.

**Otras Consideraciones**

Definir:

1. Cómo se manejará el ajuste de precios de las obras dado el tiempo que transcurrirá entre negociaciones, obtención de permisos y el comienzo de las obras.
2. Cuáles serán las instancias de aprobación de los contratos; es decir, los ítems a verificar para dar la conformidad a los mismos.
3. En la eventualidad de que los presupuestos finales tengan un costo mayor que los estimados en la propuesta, ¿quién los absorbe? Se puede definir un porcentaje.
4. Para la recepción final de las obras (estadio cerrado y ciudad deportiva) entendemos que se debe establecer por contrato (esto siempre fue hablado pero no está en la propuesta recibida) sea el momento para la entrega del complejo Arsuaga. Para este punto, no deben existir ningún pendiente de obra de ningún tipo y la obra debe ser aprobada por la gestión de obra. Se deberá establecer una planificación de actividades y tiempos.
5. La permanencia del mantenimiento del Complejo Arsuaga durante todo el período. Esto se menciona en la eventualidad de atrasos, demoras o cancelaciones definitivas.
6. Garantía decenal para todas las obras de acuerdo con la ley vigente. Se deberá dejar un monto como parte de la garantía.
7. Dejar definido el criterio para los adicionales de cualquier obra. De qué tipo son, a efectos de que quede estipulado quién es el responsable de los mismos (ej.: faltas en el proyecto, imprevistos, etc.).

**Quedamos a disposición,**  
**Saluda atentamente,**  
**Comisión Técnica**