



COMUNICADO Nº 22

30/12/2014

**LLAMADO PÚBLICO A OFERTAS
01/2014/FIDEICOMISO SANATORIO
DEL BANCO DE SEGUROS DEL ESTADO**

CONSULTAS ADICIONALES

Pregunta 197)

En la página 432, el punto 10.01.H.3 indican que se deben incorporar elementos de control al tablero general para comandar a distancia el sistema eléctrico del edificio. Se solicita aclarar el alcance de este comando a distancia.

Respuesta 197)

Esto se refiere a que el tablero pueda tener un control desde puntos remotos, y el alcance se refiere a la supervisión del estado del mismo, mediante repetición de las señales críticas que permitan tomar decisiones. No se pretende para esta etapa un tablero telecomandado a distancia. Las señales que deberán ser leídas a distancia, en un único punto dentro del edificio de la CSM, como mínimo serán, tensión de alimentación en baja, consumo instantáneo global del tablero, situación de grupo generador y estado de conexión, estado de transformadores y temperaturas de tablero y de transformadores.

Pregunta 198)

Sobre que los baños para las habitaciones sean accesibles, en las respuestas recibidas se plantea:

Circular 14 – respuesta 16

En el propio Programa Arquitectónico - salvo esa frase genérica mencionada que corresponde a un criterio anterior - se explicita cuáles son las habitaciones que llevan baño para uso por pacientes minusválidos, en un todo de acuerdo con la planilla de áreas. Para que quede claro se expresa que las dos habitaciones individuales, las dos habitaciones individuales con acompañante, el aislamiento, y dos de las ocho habitaciones de dos camas, llevarán baño para minusválidos, quedando las restantes ocho habitaciones para dos camas con baño standard.

Circular 16 – respuesta 95

La IMM aprobó en fecha 10 de marzo de 2014, sustituir en el Digesto Municipal el Título XIV "Disposiciones especiales para Proyecto y Acondicionamiento Urbano para personas discapacitadas", por el Título XIV.1 "Disposiciones referentes a la accesibilidad para todas las personas en los espacios urbanos y en las edificaciones".

Esta disposición quedó en vigencia en el mes de octubre de 2014



El artículo R.1894.12, dice que los Servicios de Salud, además de cumplir con las condiciones de accesibilidad en las edificaciones destinadas a uso no residencial, se exige lo siguiente:

a) servicios de salud: Los consultorios, servicios de urgencia y emergencia y salas de internación con sus respectivos servicios higiénicos, deben ser accesibles y estar vinculados a un itinerario accesible, cumpliendo la norma UNIT 200.

Por lo tanto, se modifica el Programa Médico Arquitectónico, en el sentido que todos los baños para pacientes de los servicios que a continuación se describen, deberán ser accesibles.

1º Consulta Externa

2º Emergencia

3º Imagenología

4º Rehabilitación y Medicina Física

5º Unidades de Internación en Cuidados Mínimos

Consulta:

Considerando que este ajuste implica un cambio en el alcance del proyecto, que entendemos no ha sido contemplado en la instancia de definición del precio tope inicial, y que su incorporación implicaría un incremento en el metraje de obra de aproximadamente 450m²; solicitamos se confirme si se prevé la revisión del precio tope establecido originalmente.

Respuesta 198)

Con las modificaciones planteadas en las bases, se necesita en Consulta externa, un adicional de 3.82 m²., en Emergencia, un adicional de 2.08 m², en Imagenología y Rehabilitación Física no se precisa adicionar áreas a estos efectos, y en Internación en Cuidados Mínimos y sus Servicios Complementarios, se necesita adicionar 110.88 m².

Estos adicionales totalizan 116.76 m². y oportunamente la CNDC enviará un comunicado informando el adicional de precios admitido por este rubro.

La presente consideración toma en cuenta estrictamente y exclusivamente el incremento del área de los baños, por lo cual se estima que dicho incremento impacta en las áreas anexas, conexas o relacionadas, por lo cual se recomendará al BSE incrementar en 233,52 m², cifra que surge de presuponer en forma estrictamente teórica, el impacto sobre las modificaciones generales en los esquemas funcionales, como consecuencia de haber experimentado la misma situación en proyectos que están en proceso de construcción y aprobación por parte de la IMM.

Pregunta 199)

Sobre las áreas de circulaciones generales.

Sin perjuicio de lo indicado en las siguientes respuestas:

Circular 14 – respuesta 14

En función del partido arquitectónico seleccionado y de los usos de cada una de las circulaciones, el oferente propondrá sus dimensiones.

Circular 16 – respuesta 48



Las circulaciones generales, tanto las horizontales como las verticales, dependen del partido arquitectónico propuesto, por lo que se ha optado por no dar indicaciones en este sentido. Los porcentajes para circulaciones y muros, fue determinado por el promedio concreto de efectores de salud en operación en Uruguay

La planilla de áreas mínimas define las áreas de circulación interna de cada sector, 1.731 m², y no incluye las áreas de circulación que comunican todos los sectores.

Independientemente del partido arquitectónico por el cual se opte, y luego de analizar diferentes opciones en conjunto con nuestros proyectistas; observamos que el programa requiere la incorporación de aproximadamente 1.200m² adicionales para circulaciones que interconectan los distintos sectores.

Consulta:

Solicitamos se confirme si se prevé la revisión del precio tope establecido originalmente.

Respuesta 199)

Ver respuestas Nº 210 y 211 de este Comunicado.

Pregunta 200)

Sobre la superficie total de proyecto.

Entendemos que la incorporación de diferentes exigencias locativas, así como la necesidad de incorporar áreas para locales que no estaban considerados en la planilla de áreas mínimas, genera un incremento considerable en los metros cuadrados totales de obra, incrementando en forma considerable el alcance del proyecto.

Esta situación debería a nuestro juicio ir acompañada de un ajuste del precio tope previsto, de forma tal que se contemplen las incorporaciones mencionadas.

Se debe considerar que también se han incorporado elementos como la laguna de amortiguación, el nuevo tendido del colector de 300, y la previsión de la continuación de la calle Pesaro; que claramente no habían sido consideradas a la hora de definir el precio tope.

Consulta:

Considerando las situaciones antes mencionadas, consultamos si el precio tope asignado al proyecto será revisado.

Respuesta 200)

Ver respuestas Nº 210 y 211 de este Comunicado.

Pregunta 201)

El punto 1.2.1. Objeto del Contrato dice: "... El objeto del llamado incluye:...d. La aceptación y compromiso de realizar la totalidad de los trabajos objeto de este llamado, incluyendo el proyecto ejecutivo y la Obra "llave en mano", por el precio de la oferta en la forma adjudicada, que no supere un monto de pesos uruguayos ochocientos dos millones doscientos mil (\$ 802.200.000) imprevistos, IVA y leyes sociales incluidos..." Por otro lado en el documento 003 Planilla metrajes mínimos.xlsx se indica que el área cubierta total es de 12.790 m².

Basado en nuestra experiencia en arquitectura hospitalaria el monto indicado es ajustado pero razonable para un edificio con esta área.



En la segunda ronda de respuesta en la respuesta 48 se indica "...Las circulaciones generales, tanto las horizontales como las verticales, dependen del partido arquitectónico propuesto, por lo que se ha optado por no dar indicaciones en este sentido..."

Este elemento sumado a la necesidad adecuar el edificio a lo establecido en la norma UNIT 200:2012 según consta en el Pliego implica un aumento del área del orden de un 30% del área cubierta.

Esto significa que el presupuesto disponible de \$ 802.200.000 sea claramente insuficiente.

La situación se empeora en el entendido de que debemos incluir la construcción de un colector de saneamiento de acuerdo al documento Especificaciones para la Implantación en su versión 2.

Se consulta: Solicitamos consideren rever el monto del presupuesto disponible.

Respuesta 201)

Ver respuestas Nº 210 y 211 de este Comunicado.

Pregunta 202)

En la pág. 21 y siguientes de los "Documentos del Llamado", Art. 2.5, se establecen los contenidos de los 4 sobres a presentar en la Segunda Etapa: Presentación de las Ofertas. Entendemos que del Sobre Nº1 "Anteproyecto" y del Sobre Nº 2 "Voto para miembro del jurado" deberá entregarse una única vía. No nos queda claro, en cambio, cuántas vías deben entregarse del Sobre Nº3 "Identificación del autor del anteproyecto" y del Sobre Nº4 "Oferta económica y de plazo". Solicitamos que se aclare ese punto para cumplir con la formalidad de la presentación y que, en caso de que de alguno de ellos se deba entregar más de una vía, se confirme si cada vía se debe presentar en un sobre independiente (señalado por ejemplo como "Original" y "Copia(s)", según corresponda) y a su vez, todas las vías del mismo documento en un único paquete caratulado con el respectivo número de Sobre.

Respuesta 202)

Una sola vía por cada sobre.

Pregunta 203)

Dado que se ha prorrogado la apertura de ofertas hasta el 5 de marzo de 2015, solicitamos se establezcan al menos dos rondas más de consultas, sugiriendo que sea una por ejemplo el 16 de enero y otra el 6 de febrero.

Respuesta 203)

Se abrirá una ronda adicional el 20 de enero de 2015 en la cual estará permitido un máximo de 3 preguntas por área temática.

Pregunta 204)

Dado que se ha otorgado una prórroga en la fecha de entrega.

Solicitamos tengan a bien agregar rondas de consultas.

Respuesta 204)

Se abrirá una ronda adicional el 20 de enero de 2015 en la cual estará permitido un máximo de 3 preguntas por área temática.



Pregunta 205)

Reserva de agua

De acuerdo con lo que indica la Planilla de Áreas Mínimas, la reserva de agua debe ser 1000 litros / cama / día, para 3 días

Los volúmenes en este caso deberían ser:

Agua Potable de OSE: 243 m3

Agua de servicio: 243 m3

Los volúmenes resultantes parecen exagerados. Es correcto?

Respuesta 205)

Los volúmenes solicitados para reserva de agua son correctos

Pregunta 206)

Circulaciones troncales generales.

Dado que dichas circulaciones no se encuentran en las planillas de Áreas Mínimas y dependen del partido adoptado, estas afectarían el área total sumando más de los 13337,50 m2 afectando los presupuestos.

¿Cómo considerarán este aspecto?

Respuesta 206)

Están consideradas las áreas generales (módulo VI G)

Pregunta 207)

¿Es posible invadir los retiros planteados en la parcela con voladizos?

Respuesta 207)

SI, en general es posible en la medida que se respete la normativa vigente (CAP. IV, SALIENTES, en particular Art. 3263, aleros).

Para RETIROS FRONTALES por José Pedro Varela y Pesaro, se permite una "ocupación" máxima del 10% pensada para resolución de accesos confortables (en carácter de excepción).

Pregunta 208)

¿Es posible invadir los retiros planteados en la parcela con construcciones bajo rasante referentes a instalaciones y/o almacenamientos?

Respuesta 208)

SI, se puede construir subsuelos en retiros según normativa vigente (CAP. X, RETIROS, Art. 136, subsuelo), NO en zona afectada por ensanche y/o apertura de vías.

Pregunta 209)

En el caso de plantear una planta técnica en el edificio ¿computaría su altura a los efectos de la restricción de la altura máxima marcada 21 metros?, en caso de no computar, ¿se podría colocar entre dos plantas del edificio y seguiría sin computar?

Respuesta 209)

Podría considerarse un piso técnico que no computaría si su altura es menor o igual a 2.00 mts. (local no habitable, que se consideraría como variación mínima de altura).



Pregunta 210)

Sobre la superficie total de proyecto.

- En la Circular 16 – respuesta 95, se plantea que la gran mayoría de los baños deben ser accesibles (Consulta Externa, Emergencia, Imagenología, Rehabilitación y Medicina Física y unidades de Internación en Cuidados Mínimos), lo que implica un cambio en el alcance del proyecto, y un incremento en el metraje de obra de aproximadamente 450m².
- En la planilla de áreas mínimas no se han incluido las salas de acceso a las habitaciones de internación. La incorporación de esta superficie implica un incremento de aproximadamente 550m².
- En la planilla de áreas mínimas se definen las áreas de circulación interna de cada sector (1.731m²), no incluyendo las circulaciones entre los diferentes sectores. Independientemente del partido arquitectónico por el cual se opte, y luego de analizar diferentes opciones en conjunto con nuestros proyectistas; observamos que el programa requiere la incorporación de aproximadamente 1.200m² adicionales por este aspecto.

Consulta:

A partir de la necesidad de incremento de áreas mínimas que el proyecto requiere, y considerando su repercusión económica en el costo de la construcción; agradecemos se informe si se prevé la revisión del precio tope establecido originalmente.

Respuesta 210)

Se está considerando un incremento de presupuesto para contemplar el aumento de metraje relacionado con la respuesta 95 del Comunicado Nº 16. Se ha calculado un aumento de área de 233,52 m² (ver cálculo en respuesta Nº 198)

No se requiere sala de acceso a las habitaciones de internación. Ver respuesta 195 del Comunicado Nº 21.

Se mantienen las áreas de circulación previstas en el programa, no se aumentará presupuesto por aumento de áreas por este concepto.

Pregunta 211)

Sobre el cambio en el alcance del llamado

De acuerdo con las comunicaciones recibidas con posterioridad al lanzamiento del llamado, se requiere de la incorporación de nuevos elementos correspondientes a infraestructura: 3.1.

Laguna de amortiguación.

3.2. Tendido del colector de 300.

3.3. Previsión de la continuación de la calle Pesaro.

Consulta:

A partir de la necesidad de incorporar la infraestructura complementaria antes detallada, y



considerando su repercusión económica en el costo de la construcción; agradecemos se informe si se prevé la revisión del precio tope establecido originalmente.

Respuesta 211)

Se está considerando un incremento de presupuesto para contemplar el tendido del colector y la continuación de la calle Pesaro.

Pregunta 212)

La superficie cubierta total prevista en la planilla de áreas no resulta suficiente para albergar todas las funciones requeridas. Se entiende que el presupuesto oficial asignado a la obra está en relación con 12.789 m² cubiertos, mas los espacios semicubiertos y descubiertos, e incluyendo todos los trabajos exteriores.

En cuanto a la superficie cubierta, encontramos que se hace necesario un incremento del 10 al 15% en total, porque el programa no contempla circulaciones troncales (sólo 300m²), ni espacio suficiente para las circulaciones verticales (ascensores y escaleras), ni “antecámaras” en habitaciones de internación (se pide acceso al baño desde el ingreso).

En cuanto a las áreas descubiertas, el metraje previsto para estacionamientos no cubre los 130 espacios solicitados, y tampoco prevé metros adicionales de calles interiores, veredas, cordones, iluminación, y otros. También parece insuficiente el área prevista para parquización, especialmente si se prevé cumplir con los requerimientos mínimos de las normas LEED.

Por lo tanto, es probable que el presupuesto previsto resulte exiguo frente al volumen total de la obra.

Respuesta 212)

Ver respuestas Nº 210 y 211 de este Comunicado.

Pregunta 213)

Se ha recibido una planilla guía para la revisión de condiciones LEED del edificio propuesto. Aclaramos que la misma se completará tentativamente, pero no es posible asegurar el cumplimiento los créditos, y en algunos casos resulta imposible asignar un valor en esta etapa del proyecto. Por ejemplo:

Sostenibilidad del sitio

Crédito 3 – El sitio puede o no considerarse como “brownfield”. No depende del proyecto.

Crédito 4.1 – Se refiere a la cantidad y tipo de líneas de transporte público en las cercanías. No depende del proyecto.

Crédito 4.4 – La capacidad del parking está fija y pedida por pliego. El cumplimiento del crédito depende de la misma.

Eficiencia del agua

Crédito 3 – El cálculo necesario para verificar el cumplimiento de este crédito solo se puede hacer conociendo perfectamente el funcionamiento del edificio y la cantidad de personal.

Energía y Atmósfera

Créditos 1 y 2 – Dependen de la performance energética. Para calcularla se debe hacer una simulación computarizada. Por otro lado, las instalaciones solicitadas (calderas para vapor y agua



caliente a gas y fuel oil, chillers, etc) no parecen cumplir con las necesidades de eficiencia energética. Se debería estudiar alternativas de mejor desempeño a las solicitadas por pliego. Crédito 6 – Se basa en la compra de energía generada por fuentes renovables. No depende del proyecto.

Por otro lado, entendemos que cuestiones como el diseño bioclimático, orientación y tratamiento de fachadas, apropiación del espacio exterior, iluminación natural y visuales, entre otros, no son tenidas en cuenta sino indirectamente por estas metodologías, pero resultan fundamentales para el desempeño del edificio.

Respuesta 213)

La planilla LEED enviada contempla los puntajes predeterminados.

Pregunta 214)

En cuanto a la diagramación de los espacios exteriores, existen todavía dudas sobre:

- El uso y cantidad de los espacios de estacionamiento, si corresponden al personal y/o al público, y/o cuantos para cada uso. De esto depende su disposición en cuanto a los accesos.
- La obligatoriedad de instalar una laguna o algún otro elemento para acumulación de agua pluvial.

Respuesta 214)

Respecto al estacionamiento, la cantidad total de estacionamientos es la indicada en planilla y programa.

La Dirección le dará el uso que entienda conveniente.

Se confirma que la laguna de amortiguación está solicitada como condición para la implantación por la I de M.