



Quito, D.M., 10 de marzo de 2014

Circular No. CC-PPS-011-2014

Señor

Adriel Deller

Procurador Común

CONSORCIO CIUDAD BICENTENARIO UNIÓN GLOBAL

Ciudad.-

Marzo 11. 2014
[Handwritten signature]

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el literal f. del numeral 14.2 en concordancia con lo señalado en el numeral 22.4 y numeral 25. 1 a. y b. del Pliego del Procedimiento Público de Selección No. APP-QT-01-2013, para el Diseño, Financiamiento, Construcción, Operación y Mantenimiento de infraestructura pública del "Centro Metropolitano de Convenciones de Quito", la Comisión de Contratación en sesión de 10 de marzo de 2014, luego de la revisión y análisis de la documentación e información presentada el día 26 de febrero de 2014 en el respectivo sobre de la oferta técnica, resolvió solicitar al Consorcio Oferente por usted representado, las siguientes aclaraciones y corrección de errores:

1. En lo que hace relación al Proyecto Técnico Arquitectónico y Urbanístico y Estudio de Movilidad, se deberá precisar y aclarar lo siguiente:
 - a. La oferta no cumple con los requerimientos mínimos del programa valorado de la obra de conformidad con el establecido en el Anexo No. 9 del Pliego del procedimiento, en especial los numerales 2.2, 2.3, 2.5, 2.7.
 - b. Explicar la propuesta arquitectónica y urbanística ha sido presentada a nivel de anteproyecto y no como Proyecto Técnico Definitivo de conformidad con lo establecido en el Anexo 10 del Pliego del Procedimiento, a excepción de los requerimientos indicados en el numeral 2.1.a, b, c, pero todos sin escala del anexo mencionado.
 - c. Explicar en la propuesta ha sido presentada una memoria técnica del anteproyecto, los resultados del estudio de movilidad, perspectivas varias y plantas del complejo en su conjunto, sin escala; por lo que no se estaría cumpliendo con los requisitos previstos en el Anexo No. 10 y Anexo 11, 2.1 e. (cotas) y f. (viñeta con detalles de obra).
 - d. El plan de operaciones /obras básicas contiene una descripción textual del equipamiento y funcionamiento del futuro centro de convenciones, pero no contiene planos.

2.



2. En relación al plan de negocios se deberá precisar y aclarar lo siguiente:

a. Análisis de mercado

- En el análisis de mercado del Centro de Convenciones y Exhibiciones, se debe indicar los países e industrias que integran el mercado objetivo.
- En el análisis de mercado para el Hotel Full Service, se debe indicar el porcentaje de la participación en el total de la cartera de clientes de cada uno de los segmentos señalados: convenciones ferias y congresos, gobierno, corporativo, entretenimiento, individual y travel.
- En el análisis de mercado para el Hotel Select Service, se debe indicar el porcentaje de la participación en el total de la cartera de clientes de cada uno de los segmentos señalados: MICE, corporativo, tour & travel, entretenimiento, referred e individual.
- En el análisis de oferta para la unidad de negocios de hoteles realizar un análisis previo en el que incluya no solo los hoteles denominados como “competitivos”. Es importante que el análisis contemple también una evaluación de la oferta hotelera total de Quito.
- Se debe profundizar en el análisis del mercado potencial y planes de expansión para el área del Centro de Convenciones; indicando los países e industrias a los cuales se apunta, número de eventos proyectos durante el tiempo de la alianza, y evolución de participación de mercado.
- Se debe profundizar el análisis del mercado potencial y planes de expansión para la arena de espectáculos; número de eventos proyectos durante el tiempo de la alianza, evolución de participación del mercado a nivel de Latinoamérica y segmentos de mercados.
- Se debe profundizar el dimensionamiento del mercado potencial y planes de expansión para el Área Comercial y de Servicios, las torres de oficinas y las torres de hoteles; indicando la evolución de su participación en cada uno de los mercados potenciales dimensionados.

b. Estrategias de negocio

- Se debe señalar que si como parte de la estrategia comercial del Centro de Convenciones y Exhibiciones, se tiene contemplado el organizar ferias, exhibiciones o eventos propios.

R.



Quito
Turismo

- Se debe señalar que si como parte de la estrategia comercial de la Arena de Espectáculos tiene previsto organizar festivales.

c. Modelo de gestión

- Se debe incluir el organigrama y la matriz de funciones correspondiente a: Centro de Convenciones, Arena de Espectáculos, Centro de Exhibiciones y Torres de Hoteles.
- Se debe desarrollar los procesos establecidos para la operación del Centro de Convenciones, Arena de Espectáculos, Centro de Exhibiciones y Torres de Hoteles.

d. Áreas y capacidades

- Para el caso del área de torres de oficinas se debe especificar el número de oficinas y pisos con el que contará cada inmueble.
- De igual manera se deberá indicar el número de estacionamientos previstos en el proyecto.
- Se deberá indicar las capacidades máximas de cada unidad de negocios sobre las cuales se ha de calcular el porcentaje de ocupación anual.

e. Inversión inicial

- Se debe indicar e incluir en el flujo financiero las etapas de inversión contempladas y los tiempos en los que serán realizadas estas inversiones, ya que solo se refiere un monto de inversión inicial del proyecto y en el flujo financiero no se indica las distintas etapas de inversión.
- Se debe indicar en el plan de negocios una tabla que resume los montos de inversión inicial para cada una de las unidades de negocio, estableciendo los rubros contemplados por estudios previos, infraestructura y equipamiento.

f. Estructura de financiamiento

- Para el caso del financiamiento con deuda, se debe añadir una tabla de amortización para cada unidad de negocios.

g. Estimación de ingresos

- Para cada unidad de negocios:

9.



- Se debe indicar el crecimiento progresivo anual de los porcentajes de ocupación, considerando que el plan de negocios indica únicamente la tasa de ocupación inicial y máxima por cada actividad económica.
- Se debe indicar los criterios que sustentan la determinación de las tasas de ocupación inicial y máxima, así como sus incrementos.
- Tanto el porcentaje de ocupación anual de cada negocio así como las tarifas, precios e incrementos anuales deben estar reflejados en el flujo financiero, para cada una de las actividades económicas o unidades de negocio.
- Para el caso del Centro de Convenciones y Exhibiciones:
 - Se debe indicar el porcentaje de representación sobre las ventas, y su evolución en el tiempo, por tipo de evento considerando al menos las siguientes clasificaciones:
 - Ferias, congresos, talleres, eventos sociales, viajes de incentivos, exposiciones.
 - Se debe especificar la evolución de la cartera de clientes considerando al menos las siguientes clasificaciones: a) sector público, privado y organismos multilaterales, asociaciones, organizadores de eventos, universidades b) nacionales, regionales e internacionales.
 - Se debe Indicar la proyección de número de eventos en el tiempo
 - En el flujo financiero, desglosar los ingresos en al menos los siguiente rubros:
 - Alquiler de espacios
 - Alquiler de equipos
 - Venta de alimentos y bebidas
 - Asistencia técnica para eventos y ferias
 - Servicios adicionales
- Para el caso de la Arena de Espectáculos:
 - Indicar la proyección de número de eventos en el tiempo.
 - Indicar el porcentaje de representación sobre las ventas, y su evolución en el tiempo, por tipo de espectáculo.

P.



- En el flujo financiero, desglosar los ingresos en al menos los siguientes rubros:
 - Alquiler de espacios
 - Alquiler de equipos
 - Venta de alimentos y bebidas
 - Servicios adicionales
- Para el caso de las Torres de Hoteles:
 - En el flujo financiero desglosar los ingresos en al menos la siguiente clasificación:
 - Alojamiento
 - Alimentos y bebidas
 - Otros servicios
- Para el caso de las Torres de Edificios:
 - Indicar el número de oficinas de acuerdo a la clasificación establecida: individuales, pymes y corporativas.
 - En el flujo financiero desglosar los ingresos en al menos la siguiente clasificación:
 - Concesión de espacios
 - Valor mensual de concesión
 - Estacionamientos
- Para el caso de las Áreas Comercial y de Servicios:
 - Indicar número de locales de acuerdo a clasificación (pequeños, mediados, anclas, mini anclas y salas de cine)
 - En el flujo financiero indicar los ingresos por:
 - Concesión de locales,
 - Venta de publicidad
 - Estacionamientos.

9.

h. Estimación de egresos

- Para cada unidad de negocios:



Quito
Turismo

- Indicar los rubros y porcentajes de representación sobre las ventas que comprenden los egresos operativos; se debe indicar al menos los siguientes rubros:
 - Costos de venta
 - Gasto de personal
 - Gastos administrativos
 - Gastos de promoción
 - Gastos de mantenimiento
- Indicar los rubros y porcentajes de representación sobre las ventas que comprenden los egresos financieros.
- En la explicación del flujo indicar cuáles son los gastos fijos y variables.
- Para el caso del Centro de Convenciones y Exhibiciones:
 - Indicar en el flujo financiero los costos de venta por alquiler de espacios y por servicios complementarios.
 - Indicar en el flujo financiero los costos derivados por tasas de acuerdo a la normativa local y nacional.
- Para el caso de la Arena de Espectáculos:
 - Indicar los costos de venta por alquiler de espacios y por servicios complementarios.
 - Indicar en el flujo financiero los costos derivados por tasas de acuerdo a la normativa local y nacional.
- Para el caso de las Torres de Hoteles:
 - Indicar costos de venta desglosada por: alojamiento, alimentos y bebidas y otros servicios.
 - Indicar el fee fijo y variable estimado en caso de que la operación se la realice a través de una franquicia.

i. Análisis de sensibilidad

- El análisis de sensibilidad debe ser aplicado en los dos flujos solicitados: a) flujo total del proyecto; y, b) flujo de obras básicas.

P.



Quito
Turismo

- Este análisis debe incluir al menos tres escenarios: pesimista, medio y optimista

j. Otros

- En los flujos financieros presentados deben constar las fórmulas de cálculo.
- Faltan los criterios para la selección de rubros de negocios de obras complementarias.
- Faltan los criterios para definición del número de unidades de obras complementarias (oficinas, parqueaderos, racks, locales comerciales).
- Faltan los criterios para la definición de tarifas y precios por unidad de obras básicas y complementarias.
- No se establecen las estimaciones de demanda por rubro de negocio, indicando tasas de ocupación y crecimiento proyectadas.
- Se debe presentar el detalle de ingresos estimados por rubro de negocio.
- Se debe presentar el detalle de gastos operativos estimados por rubro de negocios, tanto para obras básicas y complementarias.
- Se debe presentar la estructura de financiamiento, incluyendo condiciones financieras de cada tipo de financiamiento (préstamos comerciales y financiamiento de concesiones).
- Se debe presentar las tablas de amortización para egresos financieros, tanto de préstamos comerciales (Bancos y entidades financieras), como de financiamiento de concesiones.
- Se debe presentar los criterios y proyecciones de las inversiones en reposición.
- Los flujos de caja presentados corresponden solo al proyecto completo, se tiene que presentar los flujos de caja de obras básicas.
- Se debe presentar los criterios para definir las regalías fija y variable al MDMQ.
- Los flujos del proyecto presentados no presentan:
 - a. las regalías fijas y variables correspondientes al MDMQ.
 - b. Costo de fiscalización de obras
 - c. La inversión en reposición / depreciación

9.



Quito
Turismo

- Los indicadores financieros presentados no contemplan las regalías al MDMQ?

El oferente debe entregar los archivos excel correspondientes a los puntos presentados anteriormente, así como los flujos financieros, incluyendo los archivos u hojas anexas.

De conformidad con lo señalado en la parte final del Literal f. del numeral 14.2 del Pliego del Procedimiento, el Consocio Oferente deberá presentar toda la información y documentación solicitada en el término de tres días contados a partir de la presente fecha.

Atentamente,


Mauricio Riofrio Cuadrado
SECRETARIO COMISION

Certifico y doy fe que la información suministrada en este documento ha sido procesada y elaborada por los miembros de la Comisión Técnica para el proceso de Concurso Público de Selección del Socio Estratégico para la ejecución del proyecto denominado "Centro de Convenciones de la ciudad de Quito".- SECRETARÍA COMISION TECNICA.