

INFORME TRIMESTRAL N°2

# PPP INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA N°1

ENERO - FEBRERO - MARZO 2020

Concesionario:

CEPI

Centros Educativos Primera Infancia

Contratistas:



Informe elaborado por:

exat consulting  
Engineering & IT

## Contenido

Tablas.....	3
Resumen ejecutivo .....	4
1. Aspectos técnicos .....	6
1.1. Acta Trimestral N°1.....	6
1.2. Avance de las obras .....	6
1.3. Avance en la gestión ambiental.....	7
1.4. Cumplimiento de obligaciones laborales .....	8
1.5. Otra información .....	8
2. Aspectos operacionales.....	9
2.1. Auditores externos .....	9
2.2. Organización del concesionario y personal superior.....	9
2.3. Organización de la constructora.....	9
2.4. Accidentes de trabajo.....	10
2.5. Otra información .....	11
3. Aspectos financieros.....	12
3.1. Integración del capital accionario .....	12
3.2. Estados contables .....	12
3.3. Seguros contratados.....	13
3.4. Garantías otorgadas en relación al Contrato PPP .....	13
3.5. Prenda especial de pagos del Contrato PPP .....	14
3.6. Cesión condicionada del Contrato PPP .....	14
3.7. Cesión de créditos del Contrato PPP .....	14
3.8. Modificaciones del Contrato .....	14
3.9. Controversias iniciadas en el trimestre .....	15
3.10. Otra información .....	15

Confidencialidad ..... 16

Anexos ..... 17

## Tablas

Tabla 1 - Avance de obra en Jardines

Tabla 2 - Recursos técnicos asignados a las obras

Tabla 3 - Índices en referencia al personal en obra

Tabla 4 - Integración de capital accionario de CEPI S.A.

Tabla 5 - Seguros contratados

Tabla 6 - Garantías otorgadas para el cumplimiento del Contrato PPP

## Resumen ejecutivo

El proyecto de Participación Público Privada de Infraestructura Educativa N°1 comprende el diseño, la construcción, el mantenimiento y la financiación de 44 Jardines de Infantes y 15 Centros de Atención para la Infancia y la Familia (CAIF), (el "Proyecto").

En el marco del Contrato de Participación Público Privada, el presente informe incluye, entre otros aspectos, un detalle de las actividades concluidas en el trimestre anterior, enero, febrero y marzo de 2020, detallando el nivel de avance físico alcanzado en cada centro para cada rubro.

Documentación contractual firmada y entregada por CEPI durante el periodo de reporte:

- Informe mensual de avance de obra N°03 - Diciembre 2019 - Fecha de envío: 14/01/2020
- Obligaciones laborales del mes de diciembre - Fecha de envío: 29/01/2020
- Informe mensual de avance de obra N°04 - Enero 2020 - Fecha de envío: 10/02/2020
- Acta de Inicio de Obra del J13 - Fecha de firma: 17/02/2020
- Obligaciones laborales del mes de enero - Fecha de envío: 26/02/2020
- Informe mensual de avance de obra N°05 - Febrero 2020 - Fecha de envío: 13/03/2020
- Obligaciones laborales del mes de febrero - Fecha de envío: 25/03/2020
- Informe mensual de avance de obra N°06 - Marzo 2020 - Fecha de envío: 14/04/2020

Como es de público conocimiento, debido a la propagación del COVID-19 en nuestro país, y como medida para evitar el contagio del mismo, se determinó una licencia extraordinaria para la industria de la Construcción y actividades complementarias, ocasionando la paralización total de las obras a partir del día 24 de marzo del corriente. Esta situación fue comunicada a las APC en nota PPPEdu1-2020-168 con fecha 26 de marzo de 2020, solicitando también una extensión de plazo de cuatro semanas por concepto de Fuerza Mayor Relativa. Aún no se ha recibido respuesta por parte de las APC.

El proyecto ha alcanzado al cierre del mes de marzo un 31,20% de avance real acumulado en la construcción de los Jardines vs. un 42,60% previsto acumulado.

Habiéndose desfasado el avance real del previsto originalmente, debido al mal clima en el inicio de los trabajos, y luego retrasos en la llegada de la estructura metálica, en enero se realizó una replanificación de actividades con el objetivo de mantener la cantidad de Centros Educativos que se ponen en servicio en las fechas previstas originalmente. El avance real está de acuerdo a la replanificación considerando los efectos del COVID-19.

Es importante destacar, que marzo fue un mes atípico; desde el 16 de marzo de 2020 varias de las obras tuvieron ausencias de personal, subcontratos que no asistieron, y falta de algunos materiales, todo esto

---

debido a la situación de emergencia sanitaria en la que se encuentra el país. Esta situación se agravó el 20 de marzo cuando se acordó entre las Cámaras, el Sindicato y el Gobierno que a partir del 24 de marzo de 2020 y hasta el 13 de abril de 2020, todo el sector Construcción entraría en una licencia especial, perdiendo completamente estos días de trabajo.

Teniendo en cuenta lo anterior se pretendió avanzar durante la semana de licencia ordinaria con la ejecución de tareas no comprendidas en la Ley N°14.411, tales como montaje de estructura metálica y paneles de cubierta. Al respecto, se realizó la consulta a la Asociación de Promotores Privados de la Construcción por medio de su presidente, Ignacio González Conde, en cuanto a la posibilidad de realizar tareas en la semana del 6 al 10 de marzo de 2020 por personal no comprendido en la Ley N°14.411, siendo la respuesta negativa.

Durante el periodo de reporte se registraron nueve accidentes de trabajo no graves con baja, las denuncias se encuentran en el Anexo III, en conformidad con lo establecido en la Ley N°16.074 y sus complementarias y modificativas.

En relación a la financiación del Proyecto, con fecha 12 de setiembre de 2019 se celebraron los siguientes Documentos del Financiamiento, que no han tenido modificaciones a la fecha de cierre de este informe:

(a) el Acuerdo de Términos Comunes; (b) los Contratos de Préstamo; (c) cada Pagaré; (d) los Documentos de Garantía; (e) el Contrato de Apoyo, Retención de Acciones y Subordinación; (f) el Contrato entre Acreedores; (g) los Contratos de Consultoría; (h) el Aval Bancario de Aportes de Fondos Propios; (i) las Cartas de Comisiones.

Entre:

1. REPÚBLICA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. (RAFISA), actuando en su calidad de fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO FONDO DE DEUDA PARA INFRAESTRUCTURA EN URUGUAY CAF I (“el Fondo”);
2. CORPORACIÓN ANDINA DE FOMENTO (CAF y, conjuntamente con el Fondo, los Acreedores Senior); y
3. CENTROS EDUCATIVOS PRIMERA INFANCIA S.A. (“el Deudor”).

## 1. Aspectos técnicos

### 1.1. Acta Trimestral N°1

El 17 de enero de 2020 CEPI entregó a las APC el primer Informe Trimestral, y recibió las Actas Trimestrales emitidas por las APC el día 29 de enero de 2020.

En primera instancia ANEP reconoce menos que el avance propuesto por CEPI, un 14,57% en lugar de 14,66%. Las diferencias se deben a:

- CEPI contabilizó en 100% el avance en permisos de construcción en los Terrenos N°11, 24 y 28, porque efectivamente los permisos se obtuvieron para los terrenos originales. Finalmente se cambió la ubicación de estos centros, y es necesario volver a gestionar los permisos en los terrenos actuales. CEPI está de acuerdo en quitar este avance, y así se refleja en las planillas de avance adjuntas a este informe.
- CEPI contabiliza el 100% de todos los permisos de construcción, en el entendido que refiere a los permisos que habilitan la construcción. ANEP considera que el permiso se finaliza con la obtención del Final de Obra, que puede otorgarse hasta 20 meses después de la Puesta en Servicio de cada uno de los centros. CEPI respondió con sus argumentos, pero aún no ha obtenido respuesta de ANEP. Por el momento se mantiene el 100% de avance en los permisos.

CEPI envió respuesta al Acta Trimestral de ANEP, indicando los motivos por lo que entendía que el avance debía ser 100% en la nota PPPEdu1/2020/144, enviada el 31 de enero de 2020; a la cual ANEP respondió, manteniendo su postura, en la nota N°40 recibida el 17 de febrero de 2020. CEPI respondió a esta última nota el 5 de marzo de 2020, y no ha recibido respuesta de ANEP.

### 1.2. Avance de las obras

El proyecto ha alcanzado al cierre del mes de marzo un 31,20% de avance real acumulado en la construcción de los Jardines vs. un 42,60% previsto acumulado.

Habiéndose desfasado el avance real del previsto originalmente, debido al mal clima en el inicio de los trabajos, y luego retrasos en la llegada de la estructura metálica, en enero se realizó una replanificación de actividades con el objetivo de mantener la cantidad de Centros Educativos que se ponen en servicio en las fechas previstas originalmente. El avance está de acuerdo a la replanificación considerando los efectos del COVID-19.

Es importante destacar, que marzo fue un mes atípico; desde el 16 de marzo de 2020 varias de las obras tuvieron ausencias de personal, subcontratos que no asistieron, y falta de algunos materiales, todo esto debido a la situación de emergencia sanitaria en la que se encuentra el país. Esta situación se agravó el 20 de

marzo cuando se acordó entre las Cámaras, el Sindicato y el Gobierno que a partir del 24 de marzo de 2020 y hasta el 13 de abril de 2020, todo el sector Construcción entraría en una licencia especial, perdiendo completamente estos días de trabajo.

Teniendo en cuenta lo anterior se pretendió avanzar durante la semana de licencia ordinaria con la ejecución de tareas no comprendidas en la Ley N°14.411, tales como montaje de estructura metálica y paneles de cubierta. Al respecto, se realizó la consulta a la Asociación de Promotores Privados de la Construcción por medio de su presidente, Ignacio González Conde, en cuanto a la posibilidad de realizar tareas en la semana del 6 al 10 de marzo de 2020 por personal no comprendido en la Ley N°14.411, siendo la respuesta negativa.

El avance corresponde principalmente a las tareas de levantamiento de muros, instalaciones eléctricas y sanitarias, montaje de estructura metálica y montaje de paneles de cubierta.

El avance mensual y acumulado en los Jardines se muestra en la tabla a continuación.

**Tabla 1 - Avance de obra en Jardines:**

Jardines	Mes 5	Mes 6	Mes 7
	Enero-2020	Febrero-2020	Marzo-2020
Avance mensual (UI)	17.811.367	31.822.136	24.997.928
Avance mensual (%)	3,95%	7,06%	5,55%
Avance acumulado (UI)	83.877.003	115.699.139	140.697.067
Avance acumulado (%)	18,61%	25,67%	31,20%

<b>Total Jardines (UI)</b>	<b>450.801.253</b>
----------------------------	--------------------

### 1.3. Avance en la gestión ambiental

La gestión ambiental se evalúa mediante el seguimiento de un conjunto de actividades las cuales se describen en la implantación del Plan de Gestión Ambiental (PGA).

Se realizó la capacitación al personal técnico de las obras para asegurar su correcta implementación y cada una cuenta con una copia del PGA, y se asigna al Jefe de Obra de cada obra como coordinador de Medioambiente.

En el Anexo II se incluyen los registros a la fecha de cierre de este informe.



#### 1.4. Cumplimiento de obligaciones laborales

La documentación que evidencia el cumplimiento de las obligaciones laborales se entrega a las APC a las 48 hs. del vencimiento del pago de las nóminas en BPS.

La documentación que se entrega comprende:

- Nóminas
- Comprobantes de pago de BPS
- Recibos de sueldo

Las entregas de han efectuado en las fechas que se listan a continuación:

- 29/01/2020 - Obligaciones laborales del mes de diciembre
- 26/02/2020 - Obligaciones laborales del mes de enero
- 25/03/2020 - Obligaciones laborales del mes de febrero

En referencia a los subcontratos, la documentación se entrega anexa a los informes mensuales de avance de obra y comprende:

- Certificado común de BPS
- Certificado de DGI
- Planilla única de trabajo del MTSS
- Póliza de seguro de accidentes

#### 1.5. Otra información

No ha sido solicitada información particular relacionada al cumplimiento del Contrato PPP por parte del Supervisor del Contrato en el período que comprende este reporte.

## 2. Aspectos operacionales

### 2.1. Auditores externos

En cumplimiento con lo indicado en la cláusula 5.2.2 del Contrato PPP, CEPI informa que su auditor externo es Deloitte.

### 2.2. Organización del concesionario y personal superior

El Directorio de CEPI ha asignado al Cr. Gérard Saint-Hubert como Gerente General de la Sociedad de Objeto Exclusivo (SOE). El equipo de profesionales que integran la SOE se listan a continuación:

- Responsable de Administración y Finanzas: Cr. Gabriel Fuentes
- Responsable Técnico: Exat Consulting
- Asesor Legal: Hughes & Hughes

### 2.3. Organización de la constructora

El consorcio constructor ("EPC") está conformado por las empresas Conami Ltda. y Basirey S.A. lideradas por el Arq. Gustavo Marengo y Arq. Fernando Rodríguez respectivamente. Los Directores de Proyecto asignados por ambas empresas son el Ing. Alejandro Vilaró y la Arq. Victoria Rucks, ambos cuentan con recursos en servicios centralizados de cada una de las empresas.

Los Directores de Obra, Jefes de Obras y Capataces asignados a las obras se listan en la Tabla 2.

**Tabla 2 - Recursos técnicos asignados a las obras:**

Nro.	Tipo de obra	Subcontratos Conami	Director de Obra	Jefe de Obra	Capataz
1	J+C	Prenorte	Andrea Pérez	Eliana Paive	Raúl Jiménez
2	J	Consur	Carlos Piazze	Aníbal Pereyra	Julio Litinov
3	J+C	Consur	Carlos Piazze	Aníbal Pereyra	Jorge Rodríguez
4	J+C	-	-	Sergio Silva Delgado	José González
5	J	Fabra	Jaime Pérez	Gustavo Navatta	Ricardo Delgado
6	J	-	-	Gabriel Enrich	Sergio Cabana
7	J+C	Fabra	Sergio Miguel Silva	Gustavo Navatta	Alexis Ledesma
8	J	-	-	Sergio Silva Delgado	Aníbal Viera
10	J	-	-	Mauricio Fuentes	Edison Duarte
12	J	-	-	Ignacio Tuduri	Ramón González
13	J	-	-	Ignacio Tuduri	Ramón Viojo

14	J	-	-	Diego Torres	Carmelo Álvarez
15	J+C	-	-	Diego Mouradian	Julio Laurino
16	J	Fabra	Sergio Miguel Silva	Gustavo Navatta	Gerardo Rodríguez
19	J	-	-	Jonathan Robert	Washington Alarcón
20	J	-	-	Mauricio Fuentes	Richard Rissi
21	J	Consur	Jaime Pérez	Aníbal Pereyra	Marcos González
22	J	-	-	Ignacio Bernárdez	Julio Rodríguez
23	J+C	-	-	Carlos Schettini	Flavio Porteiro
25	J	-	-	Ignacio Navarrete	Ernesto Di Egidio
26	J	-	-	Ignacio Tuduri	Anyelo Franchini
27	J	-	-	Ignacio Tuduri	Diego Santoro
30	J+C	-	-	Carlos Schettini	Marcelo Velázquez
33	J	-	-	Carolina Llaguno	Daniel Otero
35	J	Custodio	Mercedes Pesce	Marcelo Santurión	Hugo Dollanarte
38	J+C	Custodio	Mercedes Pesce	Gabriela Jurjol	Jorge Almeda
39	J	-	-	Diego Torres	Juan Carlos Cardozo
43	J+C	-	-	Victoria Saravia	Héctor Suárez
47	C	-	-	Ignacio Navarrete	José López

#### 2.4. Accidentes de trabajo

Durante el periodo de reporte se registraron nueve accidentes de trabajo no graves con baja, las denuncias se encuentran en el Anexo III, en conformidad con lo establecido en la Ley N°16.074 y sus complementarias y modificativas.

En la tabla a continuación se listan los índices en referencia al personal, horas trabajadas y accidentes. En el Anexo III se incluyen las planillas con los registros por cada obra.

**Tabla 3 - Índices:**

ANEP	Enero-2020	Febrero-2020
Número de personas	446	507
Total de horas trabajadas	44.918	59.382
Cantidad de accidentes con (LTA)	6	3
Cantidad de días perdidos (LTA)	30	19
Cantidad de accidentes sin (LTA)	-	-
Primeros auxilios	2	-

## 2.5. Otra información

No ha sido solicitada información particular relacionada al cumplimiento del Contrato PPP por parte del Supervisor del Contrato en el período que comprende este reporte.

### 3. Aspectos financieros

#### 3.1. Integración del capital accionario

El 18 de febrero de 2020 se ha comunicado a las APC la intención de Conami Ltda. de transferir el 10% de las acciones a Basirey S.A., si bien no ha dado respuesta, se ha cumplido el plazo de 20 días plazo establecido en el Contrato para pronunciarse con lo cual queda aprobado tácitamente. Los nuevos porcentajes de participación de los accionistas de CEPI S.A. serían los siguientes: Nelit S.A. - 40%, Conami Ltda. - 30% y Basirey S.A. - 30%, y se detallan en la tabla a continuación.

**Tabla 4 - Integración de capital accionario al 31/03/2020:**

ACCIONISTA	PARTICIPACIÓN (%)	MONTO (UYU)
Conami Ltda.	40%	65.429.174,80
Nelit S.A.	40%	65.429.174,80
Basirey S.A.	20%	32.714.587,40
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>163.572.937,00</b>

#### 3.2. Estados contables

A solicitud de la APC se detallan los siguientes ratios de liquidez y solvencia al 31/12/2019:

- Razón corriente:

$$\frac{\text{Activo Corriente } 258.007.761}{\text{Pasivo Corriente } 292.336.450} = 0,88$$

- Índice de Endeudamiento:

$$\frac{\text{Pasivo Total } 512.474.268}{\text{Patrimonio } 139.205.068} = 3,68$$

- Ratio de Pasivo:

$$\frac{\text{Pasivo Total } 512.474.268}{\text{Activo Total } 651.679.336} = 0,79$$

Se incluyen en el Anexo IV los estados contables de CEPI S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los cálculos de los ratios indicados precedentemente.

### 3.3. Seguros contratados

CEPI ha contratado los seguros para la etapa de construcción de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente y establecido en la cláusula 5.2.6 del Contrato PPP, que se listan en la Tabla 5.

**Tabla 5 - Seguros contratados:**

Responsabilidad Civil		
COBERTURA	MONTO (USD)	VIGENCIA
RC por evento	6.000.000	9/9/2020
RC acumulado por vigencia	12.000.000	9/9/2020
RC daños materiales por incendio/explosión	6.000.000	9/9/2020
RC cruzada	6.000.000	9/9/2020

Todo Riesgo Construcción		
COBERTURA	MONTO (USD)	VIGENCIA
Todo riesgo	70.353.000	9/9/2021
Sublímite huelga y motín	70.353.000	9/9/2021
Sublímite riesgos de la naturaleza	70.353.000	9/9/2021
Sublímite errores de diseño	70.353.000	9/9/2021
Sublímite pruebas de montaje	70.353.000	9/9/2021
Sublímite almacén	250.000	9/9/2021
Sublímite campamento	500.000	9/9/2021
Sublímite honorarios profesionales	250.000	9/9/2021
Sublímite reparaciones provisionales	250.000	9/9/2021
ALOP	10.500.000	9/9/2021

Las pólizas fueron entregadas a las APC el 6 de setiembre de 2019, fecha de firma del Contrato PPP, y se adjuntan a este informe en el Anexo V.

### 3.4. Garantías otorgadas en relación al Contrato PPP

El 6 de setiembre de 2019, día de la firma del Contrato PPP, CEPI entregó a las APC los originales de las garantías de fiel cumplimiento de Contrato. En la tabla a continuación se listan las garantías, valor de éstas y fecha de vencimiento.

**Tabla 6 - Garantías otorgadas en relación al cumplimiento del Contrato PPP:**

ASEGURADO	PÓLIZA	MONTO (USD)	EMISIÓN	VENCIMIENTO
ANEP	6065300	400.000	4/9/2019	Hasta la puesta en servicio de todos los centros
ANEP	6065302	400.000	4/9/2019	Hasta la puesta en servicio de todos los centros
ANEP	6065303	400.000	4/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A y 14 centros adicionales (Total 30)
ANEP	6065304	200.000	4/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A y 14 centros adicionales (Total 30)
ANEP	6065305	400.000	5/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A y 14 centros adicionales (Total 30)
ANEP	6065307	200.000	5/9/2019	Hasta la puesta en servicio de todos los centros
ANEP	6065309	200.000	5/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A
ANEP	6065327	400.000	5/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A
ANEP	6065350	400.000	6/9/2019	Hasta la puesta en servicio del Subconjunto A
<b>TOTAL</b>		<b>3.000.000</b>		

### 3.5. Prenda especial de pagos del Contrato PPP

La Prenda Especial de los pagos del Contrato PPP fue otorgada a República Administradora de Fondos de Inversión S.A. en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I y la Corporación Andina de Fomento, los Acreedores Senior.

Se realizó oportunamente la notificación del Contrato de Prenda Especial del Contrato PPP y la APC firmó la correspondiente aceptación el día 17/09/2019.

### 3.6. Cesión condicionada del Contrato PPP

Se realizó oportunamente la notificación de la Cesión Condicionada del Contrato PPP y la APC firmó la correspondiente aceptación el día 17/09/2019.

### 3.7. Cesión de créditos del Contrato PPP

Se realizó oportunamente la notificación de la Cesión de Créditos del Contrato PPP a favor de República Administradora de Fondos de Inversión S.A. y la APC firmó la correspondiente aceptación el día 17/09/2019.

### 3.8. Modificaciones del Contrato

A la fecha de cierre del presente informe no se han realizado modificaciones al Contrato PPP.

**3.9. Controversias iniciadas en el trimestre**

No se han iniciado controversias en el período que abarca el presente informe.

**3.10. Otra información**

No ha sido solicitada información particular relacionada al cumplimiento del Contrato PPP por parte del Supervisor del Contrato en el período que comprende este reporte.



## Confidencialidad

De acuerdo con lo indicado en la sección 5.2.2 del Contrato PPP “Entrega de información al Supervisor del Contrato”, se considera confidencial la información entregada por CEPI en el presente informe. Ninguna información confidencial será revelada a terceros sin el consentimiento expreso de CEPI. Esta obligación de confidencialidad no se aplicará a aquella información que esté o que llegue a estar a disposición del público en general, de una forma que no pueda considerarse una violación evidente al espíritu de esta cláusula.

Tampoco será aplicable en aquellos casos en los que exista la obligación jurídica o funcional de informar, o cuando se haya tenido conocimiento previamente a la firma del Contrato PPP o por razones ajenas a la ejecución del mismo. No se entenderán como terceros a los efectos de esta cláusula de confidencialidad a la Unidad de Participación Público Privada del Ministerio de Economía y Finanzas, ni la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, ni a los Acreedores Financieros de la Sociedad Contratista.

**Anexos**

Anexo I - Avance de obra

Anexo II - Gestión ambiental

Anexo III - Registros por obra y denuncias de accidentes de trabajo

Anexo IV - Estados Contables de CEPI S.A.

Anexo V - Pólizas de seguros RC y TRC