

## **CIRCULAR Nº 4–ACLARACIONES Y MODIFICACIONES**

### **Concurso Público de Etapa Única Nacional Nº 392-0001-CPU19**

**Objeto de la Contratación:** Concurso Público de Etapa Única Nacional con modalidad de Proyectos Integrales, para la Concesión de Uso con canon base, en los términos del Artículo 26 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional aprobado por Resolución AABE Nº 213/18 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) destinada a la explotación comercial para la recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y explotación hotelera, por sí o a través de terceros, de los inmuebles ubicados dentro de la Unidad Turística Embalse, localidad de EMBALSE, PROVINCIA DE CÓRDOBA, por el plazo de CINCUENTA (50) años, identificados como: **I) Hotel Nº 2** registrado con el **CIE Nº140000561-13**, con una superficie total aproximada de VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (24.714,63 m<sup>2</sup>) junto con los **polígonos anexos** registrados con el **CIE Nº 140000561-14**, con una superficie total aproximada de VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (23.489,29 m<sup>2</sup>) y el **CIE Nº 140000561-15**, con una superficie total aproximada de DIECISÉIS MIL SEISIECENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (16.694,97 m<sup>2</sup>); **II) Los polígonos** identificados con el **CIE Nº 140000561-16**, con una superficie total aproximada de VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS (24.937,26 m<sup>2</sup>) y el **CIE Nº 140000561-17**, con una superficie total aproximada de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (18.454,89 m<sup>2</sup>); **III) Hotel Nº 3** registrado con el **CIE Nº 140000561-18**, con una superficie total aproximada de DIECISEIS MIL DOCE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (16.012,55 m<sup>2</sup>) junto con los **polígonos anexos** registrados con el **CIE Nº140000561-19**, con una superficie total aproximada de VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (24.798,57 m<sup>2</sup>), el **CIE Nº 140000561-20**, con una superficie total aproximada de DOCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (12.772,53 m<sup>2</sup>) y **140000561-21**, con una superficie total aproximada de DOCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (12.524,08 m<sup>2</sup>); **IV) Los polígonos** identificados con el **CIE Nº 140000561-22**, con una superficie total aproximada de CINCUENTA Y DOS MIL CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (52.042,07 m<sup>2</sup>), los **CIE 140000561-23** con una superficie total aproximada de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (19.821,68 m<sup>2</sup>), **CIE 140000561-24** con una superficie total aproximada de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (5.932,62 m<sup>2</sup>) y **CIE 140000561-25**, con una superficie total aproximada de CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS (14.366,21 m<sup>2</sup>); **V) Hotel Nº 6** registrado con el **CIE Nº 140000561-26**, con una superficie total aproximada de TREINTA MIL SETECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (30.713,75 m<sup>2</sup>), **VI) El Restaurant** registrado con el **CIE Nº 140000561-35** con una superficie total aproximada de DOCE MIL CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (12.413,37 m<sup>2</sup>).

Por medio de la presente se realizan las siguientes aclaraciones y modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

### **Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares**

Consulta 1 *“buen día. quisiera saber la fecha del plazo para ofertar por dicho proceso gracias”.*

**Respuesta:** La fecha fijada para la apertura de ofertas es la establecida en el cronograma que se encuentra publicado en el Concurso Público de Etapa Única Nacional N° 392-0001-CPU19 en el sitio web COMPR.AR <https://comprar.gob.ar/>. Por otra parte informamos que esa fecha es el límite para la presentación de ofertas.

Consulta 2 *“En punto 7.13 del pliego se indica que se encuentra disponible un Masterplan como anexo en el sitio Comprar, el cual no hemos podido encontrar para descargar, por lo cual se consulta como poder acceder a dicho documento o donde ubicarlo para su descarga. En punto 7.9 del pliego se establece como condición el Alta en el padrón único de Entes del S.I.D.I.F., y se hace referencia a formularios correspondientes, a lo cual se consulta de qué manera o en qué lugar se realiza la inscripción mencionada una vez completados dichos formularios.”*

**Respuesta:** Respecto a la primera consulta se informa que el mismo se encuentra agregado como Anexo en el sitio Comprar dentro del proceso 392-0001-CPU19.

Respecto a la segunda consulta conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares en el artículo 7.9 el ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES del SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA (S.I.D.I.F.), resulta necesario para el caso de resultar adjudicatario de conformidad con lo dispuesto por las Disposición N° 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y N° 19 de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

En caso de necesitar los formularios correspondientes enviar solicitud a la siguiente dirección de correo electrónico: [compras@bienesdelestado.gob.ar](mailto:compras@bienesdelestado.gob.ar).

### **Modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares y al ANEXO “D” CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO**

- **Modificación al ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.**

**Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares.** Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional (“COMPR.AR”) podrán formular consultas al Pliego a través de

COMPR.AR hasta TRES (3) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

- Modificación al **ARTÍCULO 7.13 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO INTEGRAL:**

Se agrega el siguiente párrafo:

“El Proyecto Integral deberá incluir, como mínimo, los siguientes documentos:

- Planos de planta, corte, vistas de arquitectura con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor
- Planos y memoria de cálculo de las estructuras con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor
- Planos y memorias de las distintas instalaciones complementarias de las construcciones con identificación de profesionales proyectistas, director de obra e instalador.
- Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.
- Programa de Obra ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o más reciente, indicando:
  1. Listado de tareas, siguiendo, en la medida de lo posible, la itemización de la Planilla de Precios.
  2. Duración de cada una de las tareas
  3. Indicación de las relaciones de precedencia entre las tareas relacionadas
  4. Identificación del Camino Crítico de la obra
- Sobre la base del Programa de Obra: el Plan de Inversiones, expresado en porcentajes de avance de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra.
- Programa de Higiene y Seguridad, visado por la ART correspondiente y nombramiento del responsable de Higiene y Seguridad durante la obra
- Programa de Condiciones Ambientales y nombramiento del responsable ambiental durante la obra.”
- Modificación al **ARTÍCULO 12: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

El punto **D.3** queda redactado de la siguiente manera:

**“D.3 Plazo de obra (Puntaje Máximo 2 puntos).**

El oferente presentará el Gantt donde incluirá el cronograma de inversiones. Se otorgarán como máximo DOS (2) puntos a aquellos oferentes que se comprometan a realizar las obras en los siguientes plazos:

Hasta 1 año de obra (2 puntos).

Hasta 3 años de obra (1 punto)

Hasta 5 años o más de obra (0 puntos).

Se aclara que es requisito excluyente para las ofertas que contemplen los Renglones N° 1, 3, 5 y 6 que en el Gannt se contemple las inversiones mínimas exigidas y detalladas en la fila H del cuadro del **Artículo 7.15 BASE DE COTIZACIÓN. MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.** del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, en el plazo máximo de CINCO años.”

- **Modificación al ARTÍCULO 19: PLAZO DE REALIZACIÓN DE OBRA. INSPECCIÓN ANUAL.**

Se modifica el artículo el cual queda redactado de la forma que sigue:

El concesionario deberá completar la realización de las obras en el plazo propuesto en el GANTT de obra presentado junto al Proyecto Integral con un plazo máximo de CINCO (5) años a contar desde el perfeccionamiento del contrato de concesión de uso para las obras que conlleven la inversión mínima requerida en el Artículo 7.15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Respecto de las restantes obras vinculadas a la inversión ofertada, las mismas deberán ejecutarse con un plazo máximo de hasta DIEZ (10) años a contar desde el perfeccionamiento del contrato de concesión.

A los efectos de verificar el cumplimiento de la obligación de ejecutar las inversiones comprometidas las partes suscribirán un Acta de Fin de Obra, emitido por la DIRECCIÓN NACIONAL DE PRESTACIONES TURÍSTICAS (área de infraestructura), debiendo el concesionario abonar el costo de la verificación por parte de un Auditor que constatará la finalización y estado de obra, el cual será a elección de la AABE.

#### INSPECCIÓN ANUAL

La AABE realizará anualmente una inspección del Inmueble a los fines de verificar su estado de mantenimiento y el cumplimiento de las obras y obligaciones asumidas en el presente, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. Una vez efectuada la inspección física del Inmueble, la AABE emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo. El estado del Inmueble en el informe será calificado como: Bueno, Regular o Malo. Dicho informe será evaluado conforme la PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO, que como ANEXO P forma parte del presente Pliego, en donde cada uno de los ítems mencionados será calificado de 1 a 5. El resultado será evaluado de la siguiente forma:

- Mantenimiento Bueno (295 a 236 puntos)
- Mantenimiento Regular (235 a 119 puntos)
- Mantenimiento Malo (118 a 0 puntos)

En el caso de no existir un rubro mencionado en la PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO, el mismo será calificado con el nombre de “NO APLICA” obteniendo 5 puntos en el ítem.

Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, AABE intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo.

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones al Inmueble, AABE podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, AABE intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo

para hacerlo y le aplicará una multa de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500). Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones al Inmueble, AABE podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

- **Modificación al ANEXO D “CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO”**

La Cláusula DÉCIMO SEGUNDA quedará redactada de la siguiente manera:

**DÉCIMO SEGUNDA: Plazo de realización de obra. Incumplimiento. Penalidades.**

El CONCESIONARIO deberá completar la realización de las obras en el plazo propuesto en el GANTT de obra presentado, junto al Proyecto Integral que como ANEXO III forma parte del presente contrato, con un plazo máximo de CINCO (5) años a contar desde el perfeccionamiento del contrato para la obra que conlleven la inversión mínima requerida en el Artículo 7.15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

El concesionario deberá completar la realización de las obras en el plazo propuesto en el GANTT de obra presentado junto al Proyecto Ejecutivo, considerando en el mismo un plazo máximo de CINCO (5) años a contar desde la firma del presente para las obras que conlleven la inversión mínima requerida en el Artículo 7 apartado 15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Respecto de las restantes obras vinculadas a la inversión ofertada, las mismas deberán ejecutarse como máximo hasta el DECIMO (10) año, también a contar desde la suscripción del presente.

A los efectos de verificar el cumplimiento de la obligación de ejecutar las inversiones comprometidas las partes suscribirán un Acta de Fin de Obra, emitido por la DIRECCIÓN NACIONAL DE PRESTACIONES TURÍSTICAS (área de infraestructura), debiendo el concesionario abonar el costo de la verificación por parte de un Auditor que constatará la finalización y estado de obra, el cual será a elección de la AABE.

En el caso de incumplimiento del plazo final y/o etapas parciales establecidas en el GANTT de obra propuesto, se aplicarán las siguientes penalidades:

- 1- Por incumplimiento de plazos parciales o plazo total, un CERO CON CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del monto adjudicado por día de retraso, estableciéndose una tolerancia de NOVENTA (90) días, comenzando a correr dicha multa a partir del día NOVENTA Y UNO (91) de incumplimiento.
- 2- Asimismo, por mora en el cumplimiento del GANTT del proyecto de obra, se aplicará una multa del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto adjudicado a partir de los DOSCIENTOS SETENTA (270) días de incumplimiento.

En caso de mora por causas ajenas al CONCESIONARIO, es decir, por razones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditadas, el CONCESIONARIO deberá informar el atraso como así también los motivos que generaron el mismo. En dicho caso, y habiendo sido debidamente informados y acreditados los mismos, el CONCEDENTE podrá no computar los días de atraso y autorizar la modificación del cronograma sin aplicación de penalidad alguna.

A los efectos de verificar el cumplimiento de la obligación de ejecutar las inversiones comprometidas las partes suscribirán un Acta de Fin de Obra, debiendo el CONCESIONARIO abonar el costo de la verificación por parte de un Auditor que constatará la finalización y estado de obra, el cual será a elección del CONCEDENTE.





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2019 - Año de la Exportación

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Circular COMPR.AR**

**Número:**

**Referencia:** CIRCULAR MODIFICATORIA N° 4 - EMBALSE HOTELES 392-0001-CPU19

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.