



**EX-2019-02187428-APN-DCYC#AABE**

**CONCURSO PÚBLICO DE ETAPA ÚNICA NACIONAL CON MODALIDAD DE PROYECTOS INTEGRALES Nº 392-0001-CPU19**

**OBJETO: Concesión de Uso, en los términos del Artículo 26 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional aprobado por Resolución AABE Nº 213/18 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.**



## INDICE

<b>ARTÍCULO 1º: OBJETO.</b>	<b>4</b>
<b>ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.</b>	<b>5</b>
<b>ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.</b>	<b>5</b>
<b>ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.</b>	<b>5</b>
<b>ARTÍCULO 5º: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.</b>	<b>6</b>
<b>ARTICULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.</b>	<b>7</b>
<b>ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.</b>	<b>7</b>
<b>ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>	<b>18</b>
<b>ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.</b>	<b>18</b>
<b>ARTÍCULO 10: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.</b>	<b>19</b>
<b>ARTÍCULO 11: COMISIÓN DE ASESORAMIENTO TÉCNICO.</b>	<b>19</b>
<b>ARTÍCULO 12: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.</b>	<b>19</b>
<b>ARTÍCULO 13: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. VISTA. IMPUGNACIONES.</b>	<b>24</b>
<b>ARTÍCULO 14: ADJUDICACIÓN</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 15: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 16: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 17: GARANTÍA DE INVERSIÓN.</b>	<b>26</b>
<b>ARTÍCULO 18: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO.</b>	<b>26</b>
<b>ARTÍCULO 19: PLAZO DE REALIZACIÓN DE OBRA.</b>	<b>26</b>
<b>ARTÍCULO 20: INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE OBRA. PENALIDADES.</b>	<b>27</b>
<b>ARTÍCULO 21: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.</b>	<b>27</b>
<b>ARTÍCULO 22: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN. DIFERIMIENTO DE PAGO.</b>	<b>28</b>
<b>ARTÍCULO 23: MORA EN LOS PAGOS.</b>	<b>29</b>
<b>ARTÍCULO 24: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. PERMISOS Y HABILITACIONES.</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 26: TENENCIA DEL INMUEBLE. ACTA TRIPARTITA. ESTADO DE OCUPACION.</b>	<b>30</b>
<b>ARTICULO 27: MODIFICACIONES AL PROYECTO.</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 28: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 29: RESPONSABILIDAD.</b>	<b>31</b>
<b>ARTÍCULO 30: ACTA DE ENTREGA. DESOCUPACIÓN.</b>	<b>31</b>
<b>ARTÍCULO 31: PLAZO DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES.</b>	<b>31</b>
<b>ARTÍCULO 32: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES POR PARTE DEL</b>	



<b>CONCESIONARIO – MULTA.</b>	<b>31</b>
<b>ARTICULO 33: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - DESTINO DE LOS EFECTOS.</b>	<b>31</b>
<b>ARTICULO 34: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO. CESIÓN.</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 35: RESCISIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL CONCESIONARIO.</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 36: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES</b>	<b>32</b>
<b>ARTICULO 37: RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO.</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 38: PENALIDADES Y SANCIONES.</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 39: NORMATIVA APLICABLE.</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 40: JURISDICCIÓN.</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 41: ANEXOS.</b>	<b>34</b>



## PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

### ARTÍCULO 1º: OBJETO.

El ESTADO NACIONAL ARGENTINO, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Of 101/103 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, convoca a 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 Nº 140000561-13**, 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 Nº 140000561-19**, 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 N° 6** registrado con el **CIE N° 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 N° 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>).

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN** de los inmuebles dentro de la Unidad Turística Embalse. La Concesión de Uso se otorgará en el estado en que se encuentren los inmuebles, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

#### **ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.**

El Organismo contratante es la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, en adelante la AABE.

El domicilio de la Dirección de Compras y Contrataciones (UOC 392), para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, (C.A.B.A). Tel: (011) 4318-3413/3429/3610, correo electrónico: [compras@bienesdelestado.gob.ar](mailto:compras@bienesdelestado.gob.ar).

#### **ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.**

El número, ejercicio, clase y modalidad por el cual se regirá el presente procedimiento de selección del contratista para el otorgamiento de la concesión de uso será:

Procedimiento de Selección/Nº/Ejercicio: **CONCURSO PÚBLICO N° 392-0001-CPU19**

Clase: **DE ETAPA ÚNICA NACIONAL**

Modalidad: **PROYECTOS INTEGRALES.**

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

**Vista.** Cualquier persona podrá tomar vista del Pliego en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES <https://comprar.gob.ar/>. El Pliego se encuentra a disposición de los interesados para su consulta y descarga en el sitio de Internet <https://comprar.gob.ar/>, sin costo alguno.

**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 DIEZ (10) 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.

**Circulares Aclaratorias y/o Modificadorias al Pliego.** La AABE podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias y/o modificadorias al Pliego, de oficio o como respuesta a consultas de los interesados. Las Circulares Aclaratorias se comunicarán con DOS (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas a todos los interesados que hubiesen descargado el Pliego y al que hubiere efectuado la consulta que origina la circular.

Las Circulares Modificadorias deberán ser difundidas, publicadas y comunicadas por los mismos medios en que hubiera sido difundido, publicado y comunicado el llamado original con UN (1) día como mínimo de anticipación a la fecha originaria fijada para la presentación de las ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas. Asimismo, las mencionadas Circulares Modificadorias deberán ser comunicadas a todas las personas que hubiesen descargado el Pliego y al que hubiese efectuado la consulta si la circular se emitiera como consecuencia de ella, con el mismo plazo de antelación.

Las mismas serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES (<https://comprar.gob.ar/>).

No será requisito para presentar ofertas, ni para la admisibilidad de las mismas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares ni haber realizado ningún otro acto con excepción de los expresamente previstos como condición de presentación de ofertas bajo el presente Pliego.

#### **ARTÍCULO 5º: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.**

La presentación de cada oferta se hará a través de los formularios electrónicos disponibles en COMPR.AR, cumpliendo todos los requisitos exigidos en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por la Disposición de la ONC N° 63 - E/2016 , que como Anexo al artículo 1º forma parte la mencionada y sus modificadorias, como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y adjuntando todos y cada uno de los documentos solicitados en el mismo en soporte electrónico. Aquellos documentos que, por sus características, deban ser presentados en soporte papel serán individualizados en la oferta y entregados en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y los datos del oferente en la Dirección de Compras y Contrataciones, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas hasta el día y hora de la apertura de ofertas.

A fin de garantizar su validez, la oferta electrónicamente cargada deberá ser confirmada por el oferente, quien podrá realizarlo únicamente a través de un usuario habilitado para ello, conforme la normativa aplicable. Las ofertas que pretendan presentarse fuera del término fijado en la convocatoria para su recepción, serán rechazadas sin más trámite de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por la Disposición ONC N° 62 – E/2016, y sus modificadorias.

La apertura de ofertas se llevará a cabo a través del sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES: <http://comprar.gob.ar>, de acuerdo al cronograma detallado en la convocatoria.

**Sólo se admitirán las ofertas presentadas por medio de la plataforma COMPR.AR, no serán consideradas las ofertas presentadas por cualquier otro medio.**



#### **ARTICULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.**

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO es "exenta" frente al IVA e Impuesto a las Ganancias. En el supuesto que el oferente se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por los tributos, deberá acreditar esta circunstancia en el momento de la oferta, acompañando copia de los instrumentos que así lo acredite. Sin perjuicio de ello, quien resultare adjudicatario/concesionario bajo este Concurso Público y se encuentre bajo tales condiciones, deberá adjuntar la constancia en oportunidad de cada factura, acreditando de tal forma la vigencia del régimen especial.

#### **ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.**

Podrán participar del presente Concurso las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

##### **A) REQUISITOS GENERALES:**

**7.1 INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES (SIPRO):** De acuerdo con lo establecido en la Disposición Nº 64 E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, los oferentes deberán estar inscriptos en el Sistema de Información de Proveedores (el "SIPRO") accediendo al sitio web COMPR.AR. Quienes estén exceptuados de estar incorporados en el SIPRO deberán igualmente realizar la preinscripción en el sitio web COMPR.AR (<http://comprar.gob.ar>).

**OFERENTES NO INSCRIPTOS:** Aquellos oferentes que no se encuentren incorporados en el SIPRO, deberán realizar su "Preinscripción en el Sistema de Información de Proveedores" en el sitio de Internet de COMPR.AR, donde deberán suministrar la información que se detalla en los formularios de pre-inscripción disponibles en COMPR.AR de acuerdo al tipo de personería que corresponda, conforme a los artículos 1 y 2 del Anexo de la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES Nº 64 -E/2016.

##### **7.2 HABILIDAD PARA CONTRATAR CON EL ESTADO NACIONAL - OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y PREVISIONALES:**

A los fines de participar en el presente procedimiento de selección los interesados deberán ser hábiles para contratar con el Estado Nacional.

A tal efecto, la AABE verificará la existencia de deudas tributarias o previsionales a través de los Sistemas implementados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS mediante Resolución General 4164-E/2017 que tendrá en cuenta para brindar dicha información las siguientes condiciones:

No serán elegibles en el presente Concurso Público quienes:

a) Tengan deudas líquidas y exigibles por obligaciones impositivas o de los recursos de la seguridad social por un importe de MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 1.500.-) o más durante los CINCO (5) años calendario anteriores a la fecha fijada para la apertura de ofertas.

b) No hayan cumplido con la presentación de las correspondientes declaraciones juradas impositivas o de los recursos de la seguridad social vencidas en los CINCO (5) años calendario anteriores a la fecha fijada para la apertura de ofertas.



c) Las Uniones Transitorias de Empresas (UTE) cuyos integrantes estuvieran incluidos en los incisos a) y b).

**7.3 ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN:** Los oferentes deberán tramitar el alta de sus apoderados y/o representantes legales en el Sistema de Información de Proveedores accediendo al sitio de Internet de COMPR.AR, el Administrador Legitimado del oferente o bien quien tuviera poder para actuar en su representación, deberá ingresar a la plataforma de Tramitación a Distancia (TAD) con su Clave Fiscal. Allí deberá ingresar en formato digital (escaneada de su original) toda la documentación detallada en el Artículo 9º del Anexo de la Disposición Nº 64 - E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, la que deberá ser legible y completa.

**7.4 CONFLICTO DE INTERESES DECRETO Nº 202/2017:** Los oferentes deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses donde declare si se encuentra o no alcanzado por algunos de los supuestos de vinculación conforme lo establecido en el Artículo 1º del Decreto Nº 202/2017.

En caso de que el declarante sea una persona jurídica, dicha Declaración alcanzará a todos los representantes legales, sociedades controlantes o controladas o con interés directo en los resultados económicos o financieros, director, socio o accionista que posea participación, por cualquier título, idónea para formar la voluntad social o que ejerza una influencia dominante como consecuencia de acciones, cuotas o partes de interés poseídas.

Asimismo, si el interesado en participar en la contratación es un FIDEICOMISO, la misma deberá ser suscripta y firmada por el FIDUCIARIO, FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS y eventualmente FIDEICOMISARIOS.

De conformidad con la Resolución Nº 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS. Se adjunta el Formulario de dicha declaración como ANEXO J –DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES al presente Pliego. Asimismo, se lleva a vuestro conocimiento los funcionarios con competencia de decisión sobre la presente:

Autorización y Aprobación:

PRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO –

RAMÓN MARIA LANÚS.

VICEPRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO –



PEDRO COMIN VILLANUEVA.

7.5. PACTO DE INTEGRIDAD: Los oferentes también deberán firmar y presentar el Pacto de Integridad indicado como ANEXO K a fin de cumplimentar con lo establecido en el Decreto N° 202/2017 y el Anexo II de la Resolución 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN y demás leyes aplicables.

7.6. DECLARACION JURADA DE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES: Los oferentes deberán acompañar una declaración jurada, la cual forma parte del presente Pliego como ANEXO L, en la que manifiesten tener conocimiento de los Inmuebles objeto del presente concurso. Los interesados podrán coordinar visitas a los mismos con la SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN, Contacto: Fernando Bertello, Teléfono +5493546439826, e-mail: [fbertello@gmail.com](mailto:fbertello@gmail.com), o ante quienes ellos determinen. Dicha visita podrá realizarse hasta UN (1) día antes de la fecha de apertura.

Por lo tanto, la presentación de la oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones en las que se desarrollará la concesión de uso y no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente o adjudicatario alegue el desconocimiento de algún aspecto relacionado con los inmuebles, su estado actual, ubicación, orientación, equipamiento, costo de revalorización o mantenimiento o cualquier otro aspecto directa o indirectamente relacionado con los Inmuebles.

7.7. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS: Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total de la oferta en pesos, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- a) Mediante depósito bancario en la cuenta de AABE: CUENTA FONDOS DE TERCEROS N° 54024/49, a nombre de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, CUIT N° 30-71247058-1, N° de CBU 0110599520000054024498, radicada en el BANCO NACION ARGENTINA SUCURSAL N° 85 "PLAZA DE MAYO".
- b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la AABE, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AABE, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c) Con títulos públicos emitidos por el Estado Nacional con posterioridad al 31 de diciembre de 2001. Los mismos deberán ser depositados en la CUENTA COMITENTE N° 0332971948-1 de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, registrada en la CAJA DE VALORES identificándose el procedimiento de selección de que se trate. El monto se calculará tomando en



cuenta la cotización de los títulos al cierre del penúltimo día hábil anterior a la constitución de la garantía en la Bolsa o Mercado correspondiente. Se formulará cargo por los gastos que ocasione la ejecución de la garantía. El eventual excedente quedará sujeto a las disposiciones que rigen la devolución de garantías.

- d) Con aval bancario u otra fianza a satisfacción de la AABE, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos de los artículos 1590 y 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como al beneficio de interpelación judicial previa.
- e) Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. La AABE deberá solicitar al oferente la sustitución de la compañía de seguros, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Las compañías aseguradoras deberán estar inscriptas y habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar. Se adjunta ANEXO I con requisitos para su confección.
- f) Con pagarés a la vista a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, siempre y cuando no supere la suma de PESOS CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL (\$ 416.000). Esta forma de garantía no es combinable con las restantes enumeradas en el presente artículo.

La elección de la forma de garantía, queda a opción del oferente.

Las garantías de mantenimiento de la oferta serán constituidas por el plazo de validez de aquella y su eventual prórroga. Todas las garantías deberán cubrir el total cumplimiento de las obligaciones contraídas y serán devueltas al oferente dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto administrativo de adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada en la Dirección de Compras y Contrataciones, sita en Av. Dr. J.M. Ramos Mejía 1302, Piso 1, Of. 101/103, dentro del plazo de VEINTICUATRO (24) horas, contado a partir del Acto de Apertura. Caso contrario la oferta será desestimada.



No será necesario que los oferentes presenten garantía de mantenimiento de oferta, cuando el monto de las mismas no supere la cantidad que represente MIL MODULOS (1.000 M). El valor del módulo (M) es de PESOS UN MIL SEISCIENTOS (\$ 1.600).

**7.8 PERSONAL CON DISCAPACIDAD:** El oferente deberá contemplar en su oferta la obligación de contratar a personas con discapacidad en una proporción no inferior al CUATRO POR CIENTO (4%) de la totalidad del personal afectado a la misma. (conf. Decreto Nº 312/10).

**7.9 ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES:** Para resultar adjudicatario el oferente deberá estar dado de alta en el Padrón Único de Entes del SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA (S.I.D.I.F.), de conformidad con lo dispuesto por las Disposición Nº 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y Nº 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@bienesdeleestado.gob.ar](mailto:compras@bienesdeleestado.gob.ar).

#### **B) REQUISITOS ADMINISTRATIVOS PROPIOS DE ESTA CONTRATACIÓN:**

##### **7.10 SOCIEDADES, SOCIEDADES CONSTITUIDAS “AD HOC” UT O CONSORCIOS.**

Solamente podrán ser Oferentes las sociedades regularmente constituidas e inscriptas en sus respectivos Registros Públicos con domicilio en la República Argentina, de manera individual, como integrantes de UT o personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una Unión Transitoria (UT) o como Consorcios de Cooperación (Consortios).

El objeto de las sociedades o UT/Consortios deberá ser adecuado a la ejecución de arquitectura, obra, mantenimiento y operación comercial de la Concesión de Uso objeto de la presente, sin ser necesario, para el caso de las UT/Consortios, que el objeto de cada sociedad cumpla con la totalidad del objeto de la contratación.

Los Oferentes en caso de constituir una sociedad “ad hoc” para participar en el presente Concurso o de integrar una UT o Consortio constituido o a constituirse, para ser admitidos deberán cumplir para ser admitidos los siguientes requisitos básicos:

a) Las personas humanas o jurídicas socias de la sociedad constituida “ad hoc” o integrantes de cada UT o Consortios deberán asumir ante el AABE el compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria, conjunta e ilimitada de todas y cada una de las asociadas en el cumplimiento de las obligaciones emergentes



del contrato de Concesión, renunciando ellas al beneficio de excusión y división. A tal fin deberán presentar copia legalizada del contrato constitutivo.

b) Cada uno de los socios de las sociedades constituidas "ad hoc" o los miembros que conforman una UT o Consorcio, deberán estar constituidos y organizados como persona jurídica con capacidad legal para obligarse y satisfacer las exigencias del presente Pliego, debiendo, en el caso la UT o Consorcio contar con uno o más representantes que constituyan la máxima autoridad del mismo, con plenas facultades para tomar decisiones en su nombre y para representarla ante la AABE durante el concurso, ejecución de la Obra y explotación comercial. Asimismo, deberán comprometerse a permanecer como socios de las sociedades constituidas "ad hoc" o mantener la vigencia de la UT o Consorcio hasta que se hayan extinguido todas las obligaciones que derivan del Contrato de Concesión, requiriendo la previa autorización del AABE en caso pretender ceder su participación en las mismas.

Las UT o Consorcios podrán estar conformadas por hasta CINCO (5) miembros como máximo.

Sus integrantes, deberán comprometerse a no disolverla durante el plazo de la concesión de uso, así como también no introducir modificaciones en los objetos de los estatutos de las empresas integrantes o del contrato de la UT salvo previa y expresa autorización de la AABE para ello.

Todas aquellas personas humanas o jurídicas que se incorporen a la sociedad constituida "ad hoc", UT o Consorcio deberán contar con los mismos requisitos exigidos al concesionario al momento de la adjudicación.

La AABE otorgará las referidas autorizaciones cuando se encuentre acreditado por parte del peticionante que cuenta con un patrimonio y antecedentes empresariales sustancialmente análogos a las que se pretenda reemplazar y que continuará regularmente con el cumplimiento del contrato en cuestión.

La persona humana o jurídica que integre una sociedad constituida "ad hoc", UT o Consorcio, a efectos de este concurso no podrá participar en forma individual o formando parte de otra UT o Consorcio que participe en el concurso.

#### REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS SOCIEDADES CONSTITUIDAS AD HOC Y LOS CONSORCIOS.

Sus socios o integrantes deberán:

- a) Cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.
- d) La sociedad deberá tener un objeto único o específico relacionado con el presente concurso y su plazo de duración deberá ser igual o superior al plazo máximo de la concesión.



## REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS UT.

Sus integrantes deberán:

- a) De presentarse personas agrupadas, con el compromiso de constituir una UT en caso de resultar adjudicatarias, deberán cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c) Designar la firma líder con el poder suficiente para comprometer a la UT en el presente concurso.
- d) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.
- e) En los casos en los que resulte adjudicada la oferta presentada por las personas que hubieren asumido el compromiso de constituir una UT, deberán realizar - como requisito previo a la firma del Contrato - el trámite de inscripción de la misma en el Sistema de Información de Proveedores (SIPRO). La falta de cumplimiento del presente requisito determinará la revocación de la adjudicación por causa imputable al adjudicatario.

## C) REQUISITOS TÉCNICOS:

7.11

### I) ANTECEDENTES PROFESIONALES: EXPERIENCIA Y TRAYECTORIA.

El oferente deberá acreditar experiencia en el desempeño de actividades similares al objeto de este concurso:

- **Diseño y Arquitectura:** proporcionar antecedentes profesionales en la ejecución de servicios de diseño y arquitectura para obras de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos TRES (3) años de experiencia o haber diseñado un proyecto de complejidad equiparable o superior a la de este proyecto. Deberá indicar: descripción del proyecto, localización, propietario, fecha de inicio y fecha de finalización, monto del contrato en dólares estadounidenses.
- **Construcción:** proporcionar antecedentes profesionales en la ejecución de obras de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos TRES (3) años de experiencia o haber ejecutado la construcción de UN (1) proyecto de desarrollo de complejidad equiparable o superior a la de este proyecto. Deberá indicar: descripción del proyecto, localización, propietario, fecha de inicio y fecha de finalización, monto del contrato en dólares estadounidenses.



- Administración y Explotación: proporcionar antecedentes profesionales en la administración, locación y/o explotación de inmuebles y Hoteles comerciales de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos TRES (3) años de experiencia en el rubro.

Los antecedentes mencionados anteriormente deberán ser presentados por la empresa oferente o en su caso por las empresas que integren una UT.

## II) ANTECEDENTES EMPRESARIALES Y FINANCIEROS.

El oferente deberá presentar:

- Balances Generales y Estados de Resultados de los últimos DOS (2) ejercicios, certificado por Contador Público y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente. Quedan exceptuados del requisito anterior aquellos oferentes que acrediten la imposibilidad de presentar dichos documentos conforme la fecha de inicio de actividades, motivo por el cual deberán presentar la documentación contable que posean al momento de realizar la oferta.
- Índice de liquidez ácida del último ejercicio definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente. Deberá ser mayor a 1 certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de endeudamiento del último ejercicio definido como Pasivo Total sobre Activo Total. Deberá ser menor a 3 certificados por Contador Público y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos. Deberá ser mayor a cero certificados por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Indicación de las fuentes de financiación previstas, adjuntando para cada rubro el compromiso de financiación para el caso de resultar adjudicatario.

En el caso de tratarse de sociedades constituidas "ad hoc", UT o Consorcios, deberá acompañarse a la oferta la documentación correspondiente a las personas humanas y/o jurídicas que las compongan como socios o integrantes.

### 7.12 EMPRESAS SUBCONTRATISTAS PARA LA EJECUCIÓN DE SERVICIOS:



En caso que el oferente no sea la misma persona que ejecute el proyecto, desarrollo o explotación comercial y/o mantenimiento de los inmuebles objeto de esta Concesión, y toda vez que la capacidad del subcontratista se tendrá en consideración al momento de evaluar las ofertas, los oferentes deberán acompañar un Acta Compromiso con los subcontratistas que prestarían dichos servicios durante la vigencia de la Contratación, considerando los requisitos mínimos estipulados en el Artículo 7º del presente.

A tal fin, deberá presentar completo y firmado con cada uno de los subcontratistas el ACTA COMPROMISO Y DECLARACIÓN JURADA SOBRE SUBCONTRATISTAS que se adjunta al presente Pliego como ANEXO Ñ del cual surja que, en caso de ser adjudicado, cada uno de dichos subcontratistas se obliga a llevar a cabo las tareas encomendadas.

El oferente podrá presentar, además, toda aquella documentación que estime conveniente a fin de demostrar la capacidad de las empresas subcontratistas para ejecutar los servicios objeto de esta Concesión.

Asimismo, en caso de que a criterio de la Comisión Evaluadora alguna de las empresas que integran el listado preliminar no acredite la capacidad suficiente para llevar adelante el objeto del contrato o no cumpla los requisitos mínimos exigidos en el presente Pliego, el oferente no podrá subcontratar con la misma.

#### D) PROYECTO INTEGRAL. CRONOGRAMA DE INVERSIONES

##### 7.13 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO INTEGRAL:

El oferente deberá acompañar una descripción del Proyecto Integral que propone desarrollar, el cual podrá coincidir o no con el uso propuesto de acuerdo con el Masterplan, el cual se encuentra disponible para su descarga como ANEXO en el proceso en el sitio COMPRAR.

A fin de la evaluación de la propuesta, el oferente deberá considerar el criterio de ponderación para los distintos usos propuestos, el cual se encuentra establecido en el ARTÍCULO 12: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Dicha descripción deberá incluir de forma detallada el Proyecto, Desarrollo, Plan de Mantenimiento y Explotación comercial que se desea realizar en el o los Inmuebles y deberá contener como mínimo UN (1) GANTT de obra respetando los requisitos establecidos en el ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

7.14. CRONOGRAMA DE INVERSIONES: El oferente deberá acompañar un cronograma de plazos y montos de la realización de las inversiones ofrecidas.



## REQUISITOS ECONÓMICO

### 7.15 BASE DE COTIZACIÓN. MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.

El oferente deberá expresar su oferta por renglón en forma mensual, y por la totalidad del plazo de la contratación – CINCUENTA (50) AÑOS - en UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVAS) y expresarla en PESOS por la suma equivalente al valor fijado para las UVAS por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la autoridad que lo sustituya en el futuro, al día de la tasación efectuada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN – 5 de diciembre de 2018 -, a tal efecto deberá presentar completo el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR.

Asimismo, deberá presentar como archivo adjunto el ANEXO A - FORMULARIO OFICIAL DE LA PROPUESTA que forma parte integrante del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, completo y firmado, correspondiente a la oferta económica, el que estará expresado en UVAS y su equivalente en PESOS, con indicación del total de la oferta en UVAS y en PESOS, expresado en números y letras.

Se establece como valor de referencia del canon mensual el fijado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante la tasación de fecha 5 de diciembre de 2018 (IF-2018-63624219-APN-TTN#MI). El mismo se convirtió a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), según el precio fijado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA a la fecha de la tasación PESOS TREINTA CON SIETE CENTAVOS (\$30,07) por UVA.

Se realizó un análisis referente a la restructuración y puesta en valor mínima de los inmuebles en cuestión, resultando, como inversión mínima se estima, conforme análisis infra indicado, para el HOTEL 2 la suma de PESOS CIENTO SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$ 161.875.261,71), monto que fue convertido de DOLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES (U\$S 4.153.843) a la cotización de dólar a la fecha de la tasación (\$ 38,97) al 6 de Diciembre de 2018.

Para el HOTEL 3 la suma de PESOS CIENTO VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL DIECISIETE CON CUATRO CENTAVOS (\$ 122.406.017,04), monto que fue convertido de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL TREINTA Y DOS (U\$S 3.141.032) a la cotización de dólar a la fecha de la tasación (\$ 38,97) al 6 de Diciembre de 2018.

Para el HOTEL 6 la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO CON CUARENTA CENTAVOS (\$ 158.628.164,40), monto que fue convertido de DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S CUATRO MILLONES SETENTA MIL QUINIENTOS VEINTE (U\$S 4.070.520) a la cotización de dólar a la fecha de la tasación (\$ 38,97) al 6 de Diciembre de 2018.

Para el RESTAURANT la suma de PESOS TRECE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE CON VEINTE CENTAVOS (\$ 13.676.911,20), monto que fue convertido de DOLARES



ESTADOUNIDENSES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA (U\$S 350.960) a la cotización de dólar a la fecha de la tasación (\$ 38,97) al 6 de Diciembre de 2018.

**BASE DE LA COTIZACIÓN:**

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)
Renglón	Objeto Territorial	CIE Nro.	TTN Territorial	UVAS Mensual	UVAS por Totalidad de Contrato (600 meses)	Monto estimados inversión en pesos	Monto mínimo requerido de Inversión	Monto estimado inversión en UVA	F - (I x 25%)	Valor Base TOTAL en UVAS
1	2.1 HOTEL 2	1400000561-13	\$ 623.000,00	20.718,32	12.430.994,35	\$ 161.875.261,71	\$ 40.468.815,43	5.383.281,07	11.085.174,08	<b>11.085.174,08</b>
	2.2 AREA RECREATIVA	1400000561-14								
	2.3 AREA RECREATIVA	1400000561-15								
2	2.4 AREA RECREATIVA	1400000561-16	\$ 51.000,00	1.696,04	1.017.625,54	-	-	-	-	<b>1.017.625,54</b>
	2.5 AREA RECREATIVA	1400000561-17								
3	3.1 HOTEL 3	1400000561-18	\$ 260.000,00	8.646,49	5.187.894,91	\$ 122.406.017,04	\$ 30.601.504,26	4.070.831,86	4.170.186,95	<b>4.170.186,95</b>
	3.2 AREA RECREATIVA	1400000561-19								
	3.3 AREA RECREATIVA	1400000561-20								
	3.4 AREA RECREATIVA	1400000561-21								
4	3.5 AREA RECREATIVA	1400000561-22	\$ 209.000,00	6.950,45	4.170.269,37	-	-	-	-	<b>4.170.269,37</b>
	3.6 AREA RECREATIVA	1400000561-23								



	3.7 AREA RECREATIV A	1400000561-24								
	3.8 AREA RECREATIV A	1400000561-25								
5	6.1 HOTEL 6	1400000561-26	\$ 426.000,00	14.166,94	8.500.166,28	\$ 158.628.164,40	\$ 39.657.041,10	5.275.296,45	7.181.342,16	<b>7.181.342,16</b>
6	10.1 RESTAURANT	1400000561-35	\$ 74.000,00	2.460,92	1.476.554,71	\$ 13.676.911,20	\$ 3.419.227,80	454.835,76	1.362.845,77	<b>1.362.845,77</b>

**La Oferta no podrá ser inferior a la base establecida por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para cada uno de los renglones de este Concurso Público.**

Al momento de realizar su oferta deberá considerar:

1. El estado de la Unidad Turística Embalse: Mediante la presentación de su oferta, el oferente reconoce y acepta el estado actual del complejo y su deterioro producto de la falta de mantenimiento, lo cual impide su explotación inmediata. Conforme a ello, presenta su oferta en atención a su propia conveniencia de asumir las obligaciones de realizar las construcciones y obras.
2. Reconocimiento y renuncia: El oferente reconoce y acepta que dentro de la oferta que realice se encuentra considerado el costo en el que incurrirá por las tareas de reconstrucción y asume el riesgo empresario en el caso de que los costos considerados en su oferta sean inferiores a los costos en los que efectivamente incurra en la ejecución de dichas tareas.
3. Objeto del Contrato: Atendiendo a que el objeto del presente Concurso Público no constituye un Contrato de obra pública sino un Contrato de concesión de uso con ciertas obligaciones de hacer a cargo del concesionario, el mismo renuncia expresamente a alegar la ruptura de la ecuación económico financiera del Contrato por los costos de reconstrucción, reclamando mayores costos, invocando la teoría de la imprevisión, onerosidad sobreviniente, abuso del derecho o cualquier otro instituto previsto o no por la ley o por la jurisprudencia, vigente en la actualidad o se establezca en el futuro, para pretender una modificación o reajuste del Canon ofertado.

### **ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

Se encuentran descriptas en el ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO que integra el presente Pliego.

### **ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

Los Oferentes deberán mantener las ofertas por el término de CIENTO VEINTE (120) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación expresa en contrario de parte de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas.



#### **ARTÍCULO 10: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.**

Sólo se admitirán pólizas de seguro de caución, cuando éstas fueran emitidas por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACION para operar en el ramo y cumplir con los requisitos que establece el ANEXO I.

#### **ARTÍCULO 11: COMISIÓN DE ASESORAMIENTO TÉCNICO.**

Se conformará una Comisión Asesora a fin de elaborar un informe técnico detallado de las ofertas presentadas de carácter no vinculante, el cual estará integrado por:

1. UN (1) representante de la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE TURISMO DE LA NACIÓN. Alejandro Jorge Geretto (Director Nacional de Prestaciones Turísticas) o quien lo reemplace en el futuro.
2. UN (1) representante de la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS. Teresa de Anchorena (Presidenta) o quien la reemplace en el futuro.
3. UN (1) representante del GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA. Julio Bañuelos (Presidente de la Agencia Córdoba Turismo) o quien lo reemplace en el futuro.

#### **ARTÍCULO 12: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

El presente Concurso Público tiene como finalidad promover el particular aprovechamiento de los Inmuebles al servicio de la comunidad con fines sociales, humanitarios, pedagógicos, culturales, de respeto y desarrollo de las personas, así como también atender a servicios relacionados con el ocio, recreación y esparcimiento. Es por ello que para la evaluación de las ofertas se tendrán en cuenta los parámetros y criterios establecidos en el presente y en la GRILLA DE PONDERACIONES que como ANEXO M – integra el Presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Se desestimarán las ofertas de aquellas personas que exhiban reiterados incumplimientos de sus obligaciones (conforme el Artículo 16 del Decreto Nº 1.023/2001).

Los oferentes deberán contemplar la posibilidad de dar respuesta a solicitud de la Agencia y durante el período de evaluación de las ofertas, a todo tipo de aclaraciones, incluyendo la provisión de documentación adicional y detalles de ciertos antecedentes.

Asimismo, serán declaradas inadmisibles las ofertas que modifiquen o condicionen las cláusulas del presente Pliego o impliquen cualquier apartamiento del régimen aplicable.

La AABE no está obligada a adjudicar el presente concurso a alguna de las firmas o personas oferentes.

En caso de igualdad de puntajes se aplicará lo dispuesto por el artículo 70 del Decreto Nº 1030/16.

#### **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

##### **A. INVERSIÓN (50% de la Puntuación Final)**

Se otorgará CINCUENTA (50) puntos a quien ofrezca la inversión mayor y se les otorgará el puntaje proporcional a las restantes inversiones partiendo de que la mayor inversión tendrá la puntuación máxima.

A tal fin se utilizará la siguiente fórmula:



Monto de inversión “xxx” por 50 puntos = xxx puntos  
Monto máximo de Inversión ofertado

## **B. FINALIDAD DEL PROYECTO (15% de la Puntuación Final)**

### **B.1. Actividad a Desarrollar y Fin Social (Puntaje Máximo 6 puntos):**

Turística (1,5 puntos)

Tercera Edad con descuentos específicos (1,5 puntos)

Personas con capacidades disminuidas (1 punto).

Centro de Salud (0,5 puntos).

Centro de deportistas de alto rendimiento (0,5 puntos).

Centro de capacitación y eventos (0,5 puntos).

Otros (0,5 puntos).

El puntaje de este criterio busca fomentar el crecimiento de la economía regional del complejo y su entorno, orientado en el desarrollo del turismo, definido como un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales.

Se entiende como fin social a toda actividad que tenga como objetivo fundamental mejorar las condiciones de vida de las personas, como por ejemplo actividades de índole educativa, turística, deportiva, inclusiva, cultural, de salud, entre otras.

### **B.2. Estacionalidad (2 puntos):**

Temporada Alta (0 puntos)

Todo el año (2 puntos)

El puntaje de este criterio busca fomentar la actividad turística de la zona fuera de la época de temporada alta, favoreciendo la economía local y la descongestión de los servicios típicamente producida en la temporada alta.

### **B.3. Uso (2 puntos):**

Se puntuará a aquellos proyectos que propongan usos principales o secundarios detallados en el cuadro del Masterplan, el cual se encuentra disponible para su descarga como ANEXO al proceso en el sitio COMPR.AR.

### **B.4. Prioridad (5 puntos):**



Se puntuará a aquellas ofertas validas de más de un renglón.

Oferta por un renglón (0 puntos)

Oferta por dos renglones (1 punto)

Oferta por tres renglones (3 puntos)

Oferta por cuatro o más renglones (5 puntos)

### **C. DISEÑO DEL PROYECTO (10% de la Puntuación Final)**

#### **C.1. Calidad de los materiales (3 puntos)**

Mayor durabilidad (1 punto)

Fácil reposición (1 punto)

Bajo costo de mantenimiento (1 punto)

El puntaje de este criterio busca lograr la incorporación de materiales que generen una solución innovadora entre la estructura actual y la nueva, de forma sostenible y eficiente contemplando la utilización de los materiales de calidad.

#### **C.2. Refacciones (4 puntos)**

El puntaje de este criterio busca:

La refacción y redistribución interior acorde a la propuesta programática según uso propuesto, respetando ejes principales de la tipología edilicia original (2 puntos).

La refacción y adecuación de fachada según fuera necesario por la implementación de nuevas tecnologías sin alteración de las características tipológicas originales (2 puntos).

Procurar que la construcción, reparación y diseño de las unidades a concursar se realicen en forma integral y eficiente acorde a los relevamientos y a los nuevos usos propuestos, según corresponda. Además, debe cumplimentar con todo lo ordenado en el ANEXO C CARACTERÍSTICAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

#### **C.3. Diseño del Paisaje (3 puntos)**

El puntaje de este criterio busca:

La integración con el paisaje existente en términos morfológicos, de circulación y de especies a utilizar, contando con una propuesta de accesibilidad para todos los espacios (3 puntos).

El aprovechamiento de las estructuras y edificios existentes. Será ponderado el aprovechamiento de las estructuras y edificios existentes para toda actividad propuesta, evitando la necesidad de construir



edificios nuevos o cercos divisorios y la interferencia que estos pudieran general en paisaje protegido y declarado Monumento Histórico según Decreto N° 784 del 24 de junio de 2013. (1 punto).

El diseño de paisaje urbanos que fomenten componentes que se integren al concepto general del lugar, que fomenten la movilidad del usuario, generando espacios accesibles creando una experiencia cotidiana fácil y eficiente para el usuario, en concordancia con la legislación vigente en la materia.

#### **D. ASPECTOS ECONÓMICOS Y EMPRESARIALES (10% de la Puntuación Final)**

##### **D.1. Solvencia patrimonial (Puntaje Máximo 2 puntos)**

La solvencia patrimonial del Oferente y su capacidad para mantenerla a lo largo del tiempo, resultan fundamentales para garantizar la sustentabilidad del negocio atento, entre otras causas, a los requerimientos de inversión previstos.

La evaluación de la situación patrimonial y de rentabilidad debe basarse en información contable debidamente auditada y con dictamen de Contador Público que la valide y garantice su confiabilidad, conforme lo establecido en el Artículo 7.10, inciso II. El análisis a través de relaciones entre distintos componentes de la estructura patrimonial permite reconocer la solvencia del Oferente.

La ponderación del conjunto de los índices privilegia una estructura financiera sólida, capaz y suficiente para afrontar los requerimientos de la actividad y los requisitos previstos en los Pliegos.

**Liquidez:** Evaluado con los Estados Financieros presentados, remitiéndonos a CFA Society Argentina, que es un instituto global que define prácticas financieras para el análisis de empresas y proyectos (<https://www.cfasociety.org/argentina/Pages/Default.aspx>) (1 punto).

Ratio por encima de 1,5 (1 puntos).

Ratio entre 1 y 1,4 (0,5 puntos).

Ratio por debajo de 1 (0 puntos).

**Endeudamiento.** Evaluado con los Estados Financieros presentados. Mide el endeudamiento de la empresa versus el patrimonio neto (Deuda total/Patrimonio neto) (1 punto).

Ratio entre 1 y 1,4 (1 puntos).

Ratio por encima de 1,5 (0,5 puntos).

Ratio por encima de 2 (0 puntos).

##### **D.2. Antecedentes Empresariales (Puntaje Máximo 6 puntos).**

Se otorgará un puntaje máximo de 6 puntos, es decir, 2 puntos por cada acreditación de experiencia y antecedentes en cada ítem: a) Diseño y Arquitectura, b) Construcción, c) Administración y Explotación.

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



El oferente presentará el Gantt donde incluirá el cronograma de inversiones. Se otorgarán hasta DOS (2) puntos a aquellos oferentes que se comprometan a ejecutar el CIEN POR CIENTO (100%) de la inversión en un plazo máximo de un año.

Hasta 1 año (2 puntos).

Hasta 2 años (1,5 puntos).

Hasta 3 años (1 punto)

Hasta 4 años (0,5 punto).

Hasta 5 años (0 puntos).

#### **E. CANON OFRECIDO (10% de la puntuación Final)**

Se otorgarán DIEZ (10) puntos a quien ofrezca el máximo canon mensual por renglón. A quienes ofrezcan un canon menor, se les otorgará el puntaje proporcional partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima.

A tal fin se utilizará la siguiente fórmula:

Canon ofrecido “xxx” por 10 puntos = xxx puntos

Monto máximo de canon ofrecido.

#### **F. SUSTENTABILIDAD (5% de la Puntuación Final)**

##### **F. 1. Residuos** (Puntaje 1 punto).

El puntaje de este criterio busca facilitar la reducción y el tratamiento de residuos generados por los usuarios.

Se deberá incluir dentro del área de la Concesión un Plan De Gestión De Residuos que contemple al menos la separación de residuos sólidos secos y residuos sólidos húmedos, de acuerdo con los objetivos propuestos por la Ley N° 1854 (texto consolidado por Ley N° 5.454), la Ley de la Provincia de Córdoba N° 9088 (en el caso de Embalse). (1 punto).

##### **F.2. Manejo de las aguas** (Puntaje Máximo 1 punto).

Propone sistema de amortiguación pluvial (0,5 puntos).

Propone sistema de fuentes alternativas al agua potable, aguas grises etc., para usos que así lo permiten (riego, etc.) (0,5 puntos).

El puntaje de este criterio busca:

Considerar el correcto manejo de las aguas, teniendo en cuenta las buenas prácticas de SUDS, Sistema de Drenaje Urbano Sostenible (BMP), mediante diferentes elementos que, por sus características constructivas, filtran, acumulan, reciclan, drenan y retardan la llegada directa del caudal de las precipitaciones y aguas grises a la red de desagües de la zona.



Buscar incrementar la eficiencia del uso agua para reducir la carga del suministro de agua de red y los sistemas de aguas residuales. Que el proyecto contemple el aprovechamiento de fuentes alternativas de agua in-situ (ej., agua de lluvia, agua condensada del aire acondicionado, aguas grises) para aplicaciones no potables tales como extinción de incendios y descarga de inodoros y mingitorios.

### **F.3. Energías Renovables** (Puntaje Máximo 2 puntos).

El puntaje de este criterio busca:

Lograr el auto-suministro de energías renovables para reducir los impactos medioambientales y económicos asociados con fuentes tradicionales de energías. Usar sistemas de energía renovable para compensar el costo energético del proyecto. Calcular la energía producida por los sistemas renovables como un porcentaje de los costos anuales de energía que insuma el uso de la Concesión y determinar la cantidad de puntos de la siguiente manera:

A fin de cumplir con el mencionado requisito, el oferente podrá considerar una de las siguientes opciones:

- Calcular el porcentaje de energías renovables en la energía y electricidad, sobre el suministro total de energía:

Generación del 0% al 5% (0,5 puntos).

Generación del 5% al 20% (1 puntos).

Generación del 20% al 30% (1,5 puntos).

Generación de más del 20% (2 puntos).

- Comprometerse a suscribir un contrato de abastecimiento de energía eléctrica del MERCADO A TÉRMINO DE ENERGÍAS RENOVABLES (MATER) de la COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DEL MERCADO MAYORISTA ELÉCTRICO S.A. (CAMMESA). (2 puntos).

### **F.4 Cuidado del Ambiente & Biodiversidad** (Puntaje Máximo 1 puntos)

El puntaje de este criterio busca asegurar la reducción de los impactos en el medio ambiente, promoviendo las acciones de mitigación. Se deberá incluir un Plan De Gestión Ambiental, logrando proyectos paisajísticos que logren integrar especies que favorezcan la biodiversidad.

### **ARTÍCULO 13: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. VISTA. IMPUGNACIONES.**

El dictamen de evaluación de las ofertas se notificará a todos los oferentes mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar> y se enviarán avisos mediante mensajería del COMPR.AR.

Se podrá impugnar el dictamen de evaluación dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar>, previa integración de la garantía prevista en la normativa.



#### **ARTÍCULO 14: ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del presente Concurso se realizará, por renglón, a favor de la propuesta que obtenga el mayor puntaje en virtud de los criterios establecidos en el Artículo 12 y la Grilla de Ponderaciones del ANEXO M del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, cumpliendo con todos los requisitos administrativos, técnicos y económicos, a criterio de la Comisión Evaluadora y con el informe de la Comisión de Asesoramiento Técnico.

La AABE podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del Contrato, sin lugar a indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gov.ar> se enviarán avisos mediante mensajería del COMPR.AR o mediante correo electrónico en los términos de lo dispuesto por el inciso d) del Artículo 2º de la Disposición ONC Nº 62-E/2016.

#### **ARTÍCULO 15: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.**

A los fines del perfeccionamiento del contrato se comunicará al adjudicatario dentro de los DIEZ (10) días de notificada la adjudicación la fecha, hora y lugar para la suscripción del Contrato. Si dentro de los TRES (3) días corridos de la fecha correspondiente a la firma no concurriese a firmar el contrato, salvo causas debidamente justificadas, se lo notificará por los medios habilitados, lo que producirá el perfeccionamiento del contrato. Si el cocontratante desistiere en forma expresa del Contrato antes del plazo fijado para su cumplimiento o no constituyera la garantía de cumplimiento de Contrato vencido el plazo de la intimación para ello, se procederá a la rescisión del mismo, y la AGENCIA podrá, sin necesidad de recurrir a un nuevo llamado, adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito, pudiendo repetir este procedimiento sucesivamente las veces que sea necesario para adjudicar la respectiva contratación.

El CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO se ajustará al modelo que como Anexo D forma parte integrante del presente Pliego de Bases Condiciones Particulares.

Integrarán el Contrato los siguientes Anexos del presente Pliego:

- ANEXO 1 Croquis de ubicación
- ANEXO C Características y Especificaciones Técnicas – Obligaciones del concesionario.
- ANEXO F Acta de Inventario.
- ANEXO G Acta de Comprobación de estado del inmueble y ocupación.
- ANEXO H Acta de Entrega y Desocupación.

#### **ARTÍCULO 16: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

El adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del Contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas previstas en el Artículo 39 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016 y sus modificatorias, conforme se detalla en el artículo 7.7 del presente Pliego, dentro del término de CINCO (5) días de perfeccionado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la Unidad



Operativa De Contrataciones para su cumplimiento, el concedente podrá rescindir el Contrato por culpa del concesionario.

Esta garantía deberá actualizarse anualmente, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro lo reemplace, para la fijación del valor de la UVA.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al concesionario dentro de los DIEZ (10) días de concluido el Contrato y previa verificación por el concedente del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

#### **ARTÍCULO 17: GARANTÍA DE INVERSIÓN.**

El adjudicatario deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión de la Obra. La misma deberá constituirse por un valor del TREINTA POR CIENTO (30%) del monto de la inversión total comprometida en su oferta.

Esta garantía deberá constituirse al momento de la firma del Contrato de Concesión y será ejecutable en proporción a la inversión no realizada.

La garantía de Inversión permanecerá en vigor por un período de DOCE (12) meses posteriores a la suscripción del Acta de Fin de Obra referida en el Artículo 19.

#### **ARTÍCULO 18: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO.**

La concesión de uso se realizará por el plazo de CINCUENTA (50) años contados desde el perfeccionamiento del Contrato.

#### **ARTÍCULO 19: PLAZO DE REALIZACIÓN DE OBRA. INSPECCIÓN ANUAL.**

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.

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.

## **ARTÍCULO 20: INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE OBRA PENALIDADES.**

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, un CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del monto total adjudicado por cada día corrido de retraso, estableciéndose una tolerancia de NOVENTA (90) días, comenzando a correr dicha multa a partir del día NOVENTA Y UNO (91) de retraso.
- 2- Adicionalmente, se aplicará una multa equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado si el plazo total comprometido para la finalización de las obras excede de los DOSCIENTOS SETENTA (270) días de retraso. Las penalidades establecidas en este artículo no serán aplicadas cuando el incumplimiento de la obligación provenga de caso fortuito o de fuerza mayor, debidamente documentado por el cocontratante y aceptado por la AABE o de actos o incumplimientos de autoridades públicas nacionales o de la contraparte pública, de tal gravedad que coloquen al cocontratante en una situación de razonable imposibilidad de cumplimiento de sus obligaciones.

La existencia de caso fortuito o de fuerza mayor, deberá ser puesta en conocimiento de la AABE dentro de los DIEZ (10) días de producido o desde que cesaren sus efectos. Transcurrido dicho plazo no podrá invocarse el caso fortuito o la fuerza mayor.

## **ARTÍCULO 21: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.**



Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor, no pudiera hacerse entrega de los bienes al momento de la firma del Contrato, el adjudicatario podrá desistir del Contrato y obtener la devolución del total de la garantía aportada. Esta situación no generará derecho a indemnización en concepto de lucro cesante, sino únicamente a la indemnización del daño emergente, que resulte debidamente acreditado.

## **ARTÍCULO 22: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN. DIFERIMIENTO DE PAGO.**

La Concesión de Uso se abonará en PESOS, en SEISCIENTAS (600) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir de la firma del Contrato de concesión, sin perjuicio de lo dispuesto seguidamente respecto del diferimiento de pago.

Para el caso que los renglones adjudicados contengan los Hoteles Nros. 2, 3 o 6 se les otorgará un plazo de diferimiento de pago de QUINCE (15) años, y se abonará en CUATROCIENTAS VEINTE (420) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes CIENTO OCHENTA Y UNO (181) de la firma del Contrato.

En el supuesto que los renglones adjudicados contengan Hoteles y polígonos anexos colindantes, de acuerdo a lo previsto en el ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO, se otorgará el mismo diferimiento establecido para los hoteles a los polígonos anexos.

Para las propuestas que contengan el Restaurant se les otorgará un plazo de diferimiento de CINCO (5) años, y se abonará en QUINIENTAS CUARENTA (540) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes SESENTA Y UNO (61) de la firma del Contrato.

En el supuesto que los renglones adjudicados contengan Hotel y Restaurant, se otorgará el plazo de diferimiento que corresponda según cada polígono.

La cantidad total de UVAS adjudicadas será dividida de la siguiente manera según corresponda:

- En CUATROCIENTAS VEINTE (420) cuotas las ofertas que contengan hotel y polígonos anexos – contemplando QUINCE (15) años de diferimiento de pago.
- En QUINIENTAS CUARENTA (540) cuotas las ofertas que contengan el Restaurant – contemplando CINCO (5) años de diferimiento de pago.
- En SEISCIENTAS (600) CUOTAS las ofertas que no contengan ni hotel ni Restaurant – sin diferimiento de pago.

El valor de las cuotas será determinado al momento del pago conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o la entidad que en un futuro lo reemplace, para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley Nº 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración



Pública Nacional (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias, debiendo remitir también a esta Agencia, copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria en la Mesa de Entradas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o en caso de ser electrónico a la cuenta de email: cobranzas@bienesdelestado.gob.ar todos los meses. En el supuesto de presentar las copias en la Mesa de Entradas, la nota debe estar dirigida a la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, de lunes a viernes de 9 a 17 horas, teléfono 4318-3360.

En caso que por cualquier motivo (i) el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, suspenda o interrumpa la publicación del valor de la UVA o la UVA deje de ser un valor ajustable por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), dicho valor de la UVA será calculado por el concedente mediante la metodología de cálculo del CER establecida en el Anexo I de la Ley 25.713; (ii) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos suspenda o interrumpa la publicación del Índice de Precios al Consumidor que se utiliza para calcular el CER o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (i) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el concedente tomando como referencia cualquier otro índice de precios publicado por cualquier provincia o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a solo criterio del concedente; y (iii) dichas provincias argentinas o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendan o interrumpan la publicación de dichos otros índices de precios o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (ii) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el concedente tomando como referencia cualquier otro índice que, a sólo criterio del concedente, refleje la evolución del CER y posibilite el cálculo del valor de la UVA; y estableciéndose, también, que en caso que por cualquier motivo no esté permitido el ajuste de los cánones sobre la base del valor de la UVA, el ajuste del mínimo de los Cánones será, a solo criterio del concedente, determinado y calculado por el concedente sobre la base del CER o de cualquier otro mecanismo de ajuste permitido por la legislación aplicable. Todos los cálculos que el concedente realice conforme con lo previsto en esta sección serán definitivos y vinculantes para las Partes salvo error manifiesto.

### **ARTÍCULO 23: MORA EN LOS PAGOS.**

El incumplimiento de pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el Artículo 22 del presente pliego, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del valor de lo satisfecho fuera de término por cada día hábil de atraso.

La mora dará lugar también a la aplicación de un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa Promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales. En el supuesto que el concesionario incurriere en el atraso en el pago del canon respectivo en TRES (3) oportunidades consecutivas o SEIS (6) alternadas facultará a esta Agencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir el Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el concesionario restituir el inmueble dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, la Agencia se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.



#### **ARTÍCULO 24: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.**

Se encuentran descriptas en el ANEXO C que integra el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

#### **ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. PERMISOS Y HABILITACIONES.**

Estarán a cargo del concesionario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones del inmueble, como así también el que pudiera generar el proyecto, la obra, desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en el/los inmuebles/s.

Asimismo, serán a cargo del concesionario todos aquellos gastos, impuestos y contribuciones que graven el contrato a suscribir.

Todos los permisos y habilitaciones que fueran necesarios para llevar a cabo el objeto de la concesión conforme el destino que se hubiese establecido, serán gestionados y obtenidos por el concesionario y estarán a su exclusivo cargo.

#### **ARTÍCULO 26: TENENCIA DEL INMUEBLE. ACTA TRIPARTITA ESTADO DE OCUPACIÓN.**

El/los inmuebles se entregarán desocupados al momento de la firma del Contrato de concesión, libres de inquilinos, intrusos u ocupantes de cualquier índole.

Actualmente el Hotel Nº 2 se encuentra en uso por la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE TURISMO DE LA NACIÓN y los Bungalows existentes en los polígonos anexos de los Hoteles Nº 2 y Nº 3 se encuentran ocupados por la ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES, motivo por el cual se suscribió un ACTA TRIPARTITA entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, la ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES y la SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN por la cual las dos últimas se comprometen a desocupar los mismos al momento de la adjudicación de la presente contratación.

#### **ARTICULO 27: MODIFICACIONES AL PROYECTO.**

El concesionario no podrá realizar ninguna modificación al proyecto integral comprometido en la oferta, salvo que por cuestiones sobreviniente se tornen de imposible cumplimiento determinado ítem del proyecto. En el supuesto que ello ocurriera, el concesionario deberá solicitar ante la AABE por escrito dicha modificación y justificación.

El concedente deberá expedirse respecto de las modificaciones propuestas en un plazo de TREINTA (30) días de presentado el nuevo Proyecto y su documentación complementaria. Las modificaciones no deberán afectar los plazos previstos.

#### **ARTÍCULO 28: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.**

El concesionario no podrá realizar ninguna modificación al bien concesionado sin previa conformidad por escrito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización escrita de la Agencia y la COMISIÓN NACIONAL DE



MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS podrá introducir al bien concesionado todas aquellas modificaciones que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades.

Los edificios deberán preservar la edificación estructural y de fachada en su estado actual con las mejoras correspondientes a la refacción y reacondicionamiento en virtud de haber sido declarados Monumento Histórico Nacional por el Decreto Nº 784 de fecha 24 de junio de 2013.

#### **ARTÍCULO 29: RESPONSABILIDAD.**

El concesionario será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos.

El concesionario será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad debida al uso del predio ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en el predio se encuentren o tenga bajo su cuidado, ya sean sufridos por terceros y/o el Estado Nacional, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

#### **ARTÍCULO 30: ACTA DE ENTREGA DESOCUPACIÓN.**

Finalizado el Contrato de Concesión de Uso, será suscripta el Acta de Entrega y Desocupación, detallando el estado del inmueble (ANEXO H). El concesionario tendrá DIEZ (10) días para restituir el inmueble.

#### **ARTÍCULO 31: PLAZO DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES.**

Los inmuebles deberán ser reintegrados dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el Contrato por la causa que fuere, en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupados, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

#### **ARTÍCULO 32: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES POR PARTE DEL CONCESIONARIO – MULTA.**

Si el concesionario no hubiese restituido los bienes en el plazo fijado en el Artículo 31, se lo intimará para que desaloje el lugar.

De persistir el incumplimiento, una vez vencido el plazo, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del concesionario y/u otros ocupantes en los términos de la Ley Nº 17.091.

En el supuesto que el concesionario no desocupara el bien en el plazo estipulado en el Artículo 31, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien. El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que el concedente inicie las acciones tendientes al desalojo.

#### **ARTICULO 33: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - DESTINO DE LOS EFECTOS.**

El Concesionario una vez vencido el contrato o rescindido el mismo deberá restituir el espacio con las mejoras realizadas dentro de los DIEZ (10) días de finalizado el contrato.



Si dentro del plazo de NOVENTA (90) días corridos a partir de la finalización de la concesión el Concesionario no retirara los bienes muebles, la AABE podrá ordenar su retiro por cuenta y orden del Concesionario, o quedárselos como mejoras, sin derecho a indemnización alguna por parte de la AABE al Concesionario, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el presente Pliego.

#### **ARTICULO 34: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO. CESIÓN.**

El concesionario no podrá ceder, transferir o delegar los derechos y obligaciones emergentes del Contrato de Concesión, sin previa autorización expresa por parte de la Agencia. Solamente podrá solicitarla después de haber transcurrido DIEZ (10) años desde la suscripción del Contrato. El cesionario deberá, asimismo, cumplir con la totalidad de los requisitos que exijan este Pliego y la normativa vigente para contratar con el Estado Nacional.

#### **ARTÍCULO 35: RESCISIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL CONCESIONARIO.**

El concesionario podrá rescindir el Contrato sin penalidad a partir del VIGESIMO año de ejecución del Contrato. Para ello, deberá notificar a la AABE su voluntad de rescindir el Contrato UN (1) año antes de la entrega formal del inmueble. La AABE constatará el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el Contrato a dicha fecha.

En caso de que la rescisión tenga lugar antes del VIGÉSIMO año del Contrato de concesión, la AABE procederá a la ejecución de las garantías de inversión y de cumplimiento del Contrato según corresponda. En ambos casos quedará sin efecto lo previsto en el Artículo 22 respecto del diferimiento en los pagos, debiendo el concesionario integrar el pago de los cánones correspondientes desde el perfeccionamiento del contrato y hasta su rescisión.

#### **ARTÍCULO 36: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

En el caso de incumplimiento total o parcial por parte del concesionario de cualquiera de las Obligaciones asumidas, facultará a la AABE a rescindir el Contrato, con la pérdida de las garantías correspondientes, de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual el concedente notifica fehacientemente al concesionario su voluntad de resolverlo, ello sin perjuicio de la aplicación de las penalidades previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

#### **ARTICULO 37: RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO.**

En caso de rescisión por incumplimiento del concesionario de las inversiones y/o de las construcciones previstas en el Proyecto Integral, sin perjuicio de la ejecución de las garantías de inversión y de cumplimiento de Contrato según corresponda, quedará sin efecto lo previsto en cuanto al diferimiento de pago previsto en el Artículo 22, debiendo el concesionario integrar el pago de los cánones correspondientes desde la fecha de firma hasta su rescisión.

#### **ARTÍCULO 38: PENALIDADES Y SANCIONES.**

Sin perjuicio de las penalidades previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los oferentes, adjudicatarios o cocontratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las pertinentes



penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Nº 1023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1030/16 y sus modificatorios y complementarios.

#### **ARTÍCULO 39: NORMATIVA APLICABLE.**

El presente procedimiento de selección, el Contrato y su posterior ejecución se registrarán por el Decreto Nº 1023/01, sus modificatorios y/o complementarios, el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE Nº 213/2018, el Reglamento aprobado por el Decreto Reglamentario Nº 1030/16 sus modificatorios y/o complementarios, de forma supletoria, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016, su modificatorio, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC Nº 63/2016, con sus modificatorios y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Todos los documentos que integran el Contrato serán considerados como recíprocamente explicativos.

Asimismo, resultan de aplicación la Ley “COMPRE ARGENTINO Y DESARROLLO DE PROVEEDORES” Ley Nº 27.437 y su reglamentación Decreto Nº 800/18 y normas complementarias, así como la Ley Nº 25.300 de “Fomento para la Micro Pequeña y Mediana Empresa”, su reglamentación Decreto Nº 628/18 de fecha 6 de Julio 2018 y Decreto Nº 1075 de fecha 24 de agosto de 2001, la Ley Nº 22.431 y su reglamentación Decreto Nº 312/2010 y normas complementarias.

En caso de existir discrepancias se seguirá el siguiente orden de prelación:

- a) El Decreto Delegado Nº 1023/01, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE Nº 213/2018.
- c) Decreto Nº 1030/16, sus modificatorios y complementarios, de forma supletoria.
- d) El Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016 y sus modificatorios.
- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) Contrato de Concesión de Uso.
- j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado por analogía.

#### **ARTÍCULO 40: JURISDICCIÓN.**

Para toda divergencia relacionada con la presente contratación, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.



**ARTÍCULO 41: ANEXOS.**

Resultan parte constitutivas del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los Anexos que se indican seguidamente:

- ANEXO 1 CROQUIS DE UBICACIÓN.
- ANEXO A FORMULARIO OFICIAL DE LA PROPUESTA.
- ANEXO B CERTIFICADO DE VISITA.
- ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.
- ANEXO D CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO.
- ANEXO E MANIFESTACIÓN DE VIGENCIA DE LA PERSONERÍA INVOCADA.
- ANEXO F ACTA DE INVENTARIO.
- ANEXO G ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACIÓN.
- ANEXO H ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN.
- ANEXO I REQUISITOS PARA CONFECCIÓN DE SEGUROS.
- ANEXO J DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES – DECRETO Nº 202/17.
- ANEXO K PACTO DE INTEGRIDAD.
- ANEXO L DECLARACIÓN JURADA SOBRE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES.
- ANEXO M GRILLA DE PONDERACIONES.
- ANEXO N REGLAMENTO: ASPECTOS MÍNIMOS PARA TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE CONFORMARSE LA ASAMBLEA DE CONSORCIO
- ANEXO Ñ ACTA COMPROMISO Y DECLARACIÓN JURADA SOBRE SUBCONTRATISTAS.
- ANEXO O LINEAMIENTOS – COMISIÓN NACIONAL DE MUSEOS, DE LUGARES Y DE MONUMENTOS HISTÓRICO.
- ANEXO P PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO



## ANEXO 1 CROQUIS DE UBICACIÓN

### I) HOTEL 2+ POLIGONOS ANEXOS

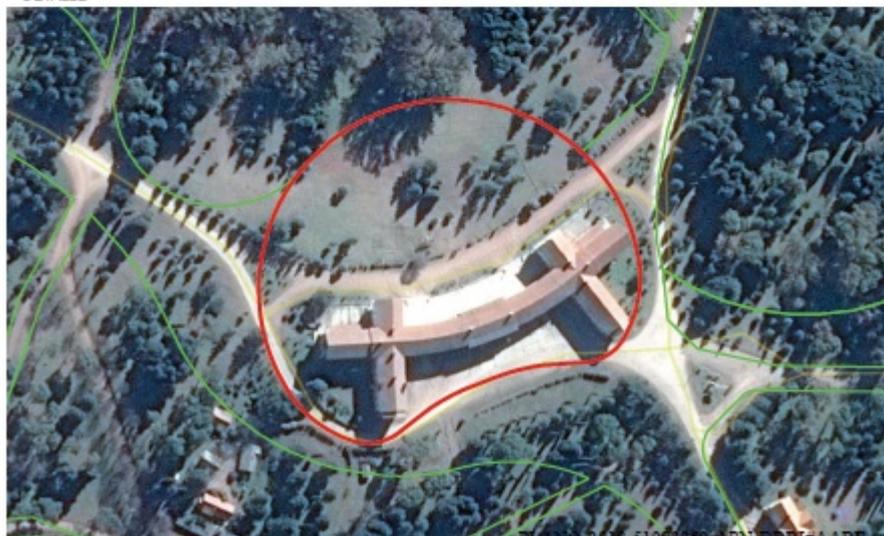
#### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 140000561/13

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2090178514267**  
LONGITUD: **-64.4234179079848**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **24714.63**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **24756.9**  
OBSERVACIONES: LIC. PUBL. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TERRESTRE DE EMBALSE RIO III - HOTEL Nº 2. DELIMITADO DE ACUERDO A IP-2018-8026984-APN-DGRN/AABE  
ORIGEN/AABE, CONFORME A LO INDICADO EN IP-2018-8026984-APN-DGRN/AABE, NRO 2.1

UBICACIÓN EN CONTEXTO



DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRB/AABE

PLANO 2018-51069299-APN-DGRN/AABE

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/14**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2080814774118**  
LONGITUD: **-64.4238666341279**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **23489.29**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **23500.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUB. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA DELIMITADA DE ACUERDO A IP-2016-0205046-APN-DNRBWAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IP-2016-0205046-APN-DNRBWAABE, NRO 2.2

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2016-49-APN-DNRBWAABE

PLANO-2016-5200342-F-APN-DNRBWAABE



**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/15**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2071840222857**  
LONGITUD: **-64.4238237542232**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **16694.97**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **16700,0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUS. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-520097289-APN-DGP/AAABE-  
DGP/AAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IF-2018-520097289-APN-DGP/AAABE, NRO 2.3

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNR/AAABE

PLANO 2018-520097289-APN-DGP/AAABE

## II) ANEXO HOTEL 2

### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/16

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2099290272799**  
LONGITUD: **-64.4247111456337**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **24937.26**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **24900.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUBL. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-302588-APN-DNRBWAABE, CONFORME A LO INSCRITO EN IF-2018-302638-APN-DNRBWAABE, NRO 2-4

#### UBICACIÓN EN CONTEXTO



#### DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRBWAABE

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/17**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.210608173258**  
LONGITUD: **-64.4263050807704**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **18454.89**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **18500,0**  
OBSERVACIONES: LIC. POR CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-5205468-APN-DNRBWAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IF-2018-2076154-APN-DGPWAABE, NRO 2,5

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRBWAABE

PLANO 2018 51099061 APN DGBBWAABE

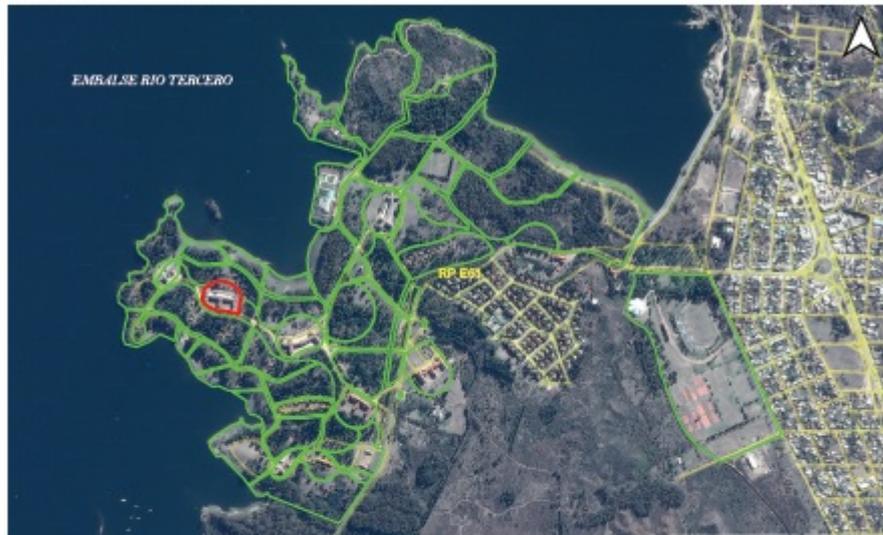


### III) HOTEL 3 + POLIGONOS ANEXOS

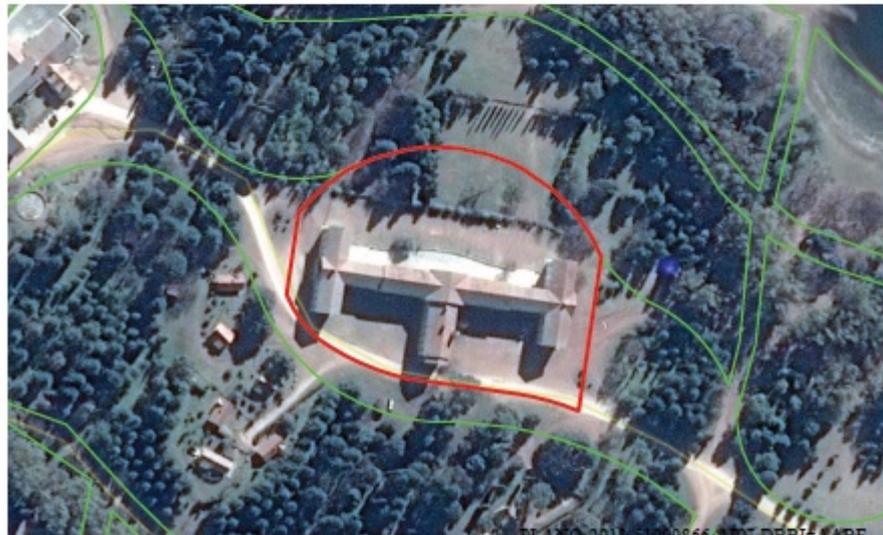
#### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 140000561/18

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2075659734807**  
LONGITUD: **-64.4266955979814**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **16012.55**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **16050.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUBL. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO III - HOTEL 3 DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-0020468-APN-DNRB/AABE, CONFORME A LO INDIcado EN IF-2018-0020468-APN-DNRB/AABE, NRO 3.1

#### UBICACIÓN EN CONTEXTO



#### DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRB/AABE

PLANO 2018-01999866-APN-DNRB/AABE



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 140000561/19**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2068778000391**  
LONGITUD: **-64.4266447242739**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **24798.57**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **24800.0**  
OBSERVACIONES: **LIC. PUBL. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA. DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-5320488-APN-DNRB/AABE, CONFORME A LO PRECISADO EN IF-2018-5276184-APN-DGR/AABE, NRO 3.2**

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRB/AABE

PLANO-2018-5199971-APN-DNRB/AABE

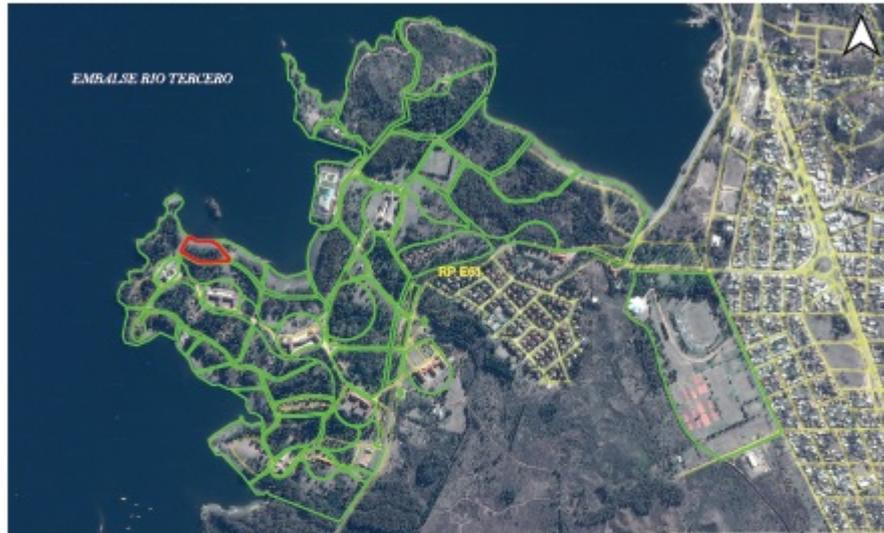


Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/20

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2059111605956**  
LONGITUD: **-64.427471510857**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **12772.53**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **12900,0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUBL. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IP-2018-8028188-APN-DNDRBWAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IP-2018-8028188-APN-DNDRBWAABE, NRO 3.3

#### UBICACIÓN EN CONTEXTO



#### DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por D1-2018-40-APN-DNDRBWAABE

PLANO-2018-51999370-APN-DNDRBWAABE



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/21**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2062589553187**  
LONGITUD: **-64.4257256137285**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **12524,08**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **12500,0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUB. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO III - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-32002746-APN-DNRBMAABE  
DNRBMAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IF-2018-32002746-APN-DNRBMAABE, NRO 1.4

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-40-APN-DNRBMAABE

PLANO-2018-32002746-APN-DNRBMAABE



#### IV) ÁREAS RECREATIVAS QUE COMPONEN EL RENGLÓN 4

##### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 140000561/22

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.208402566127**  
LONGITUD: **-64.4275002899645**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **52042.07**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **52100.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUE. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO III - ÁREA RECREATIVA. DELIMITADO DE ACUERDO A IP-2018-003848-APN-  
DINERPLANAC, CONFORME A LO INDIcado EN IP-2018-003848-APN-DINERPLANAC, NRO 3.5

UBICACIÓN EN CONTEXTO



DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DINERPLANAC

PLANO-2018-52002673-APN-DEBIAABE

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/23**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2086331464613**  
LONGITUD: **-64.4298860536185**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **19821.68**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **19750,0**  
OBSERVACIONES: LIC. POR CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA, DELIMITADO DE ACUERDO A IP-2018-5225468-APN-DNRBWAABE, CONFORME A LO INDICADO EN IP-2018-5076154-APN-DNRBWAABE, NRO 3,5

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRBWAABE

PLANO 2018-52440000-APN-DNRBWAABE



Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/24**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2092176460527**  
LONGITUD: **-64.4283088294996**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **5932.62**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **5960.0**  
OBSERVACIONES: **LIC. POR CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - AREA RECREATIVA DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-20261854-APN-DGP/AAABE. NRO 3.7**

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por Df-2018-49-APN-DNRB/AAABE

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/25**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2098101714671**  
LONGITUD: **-64.4274158380943**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **14366.21**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **14400.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUS. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO TERCERO - ÁREA RECREATIVA. DELIMITADO DE ACUERDO A IP-2018-3325M08-APN-DINTEP/AAE, CONFORME A LO INDICADO EN IP-2018-307655P-APN-DGP/AAE. NRO 3.8

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRP/AAE

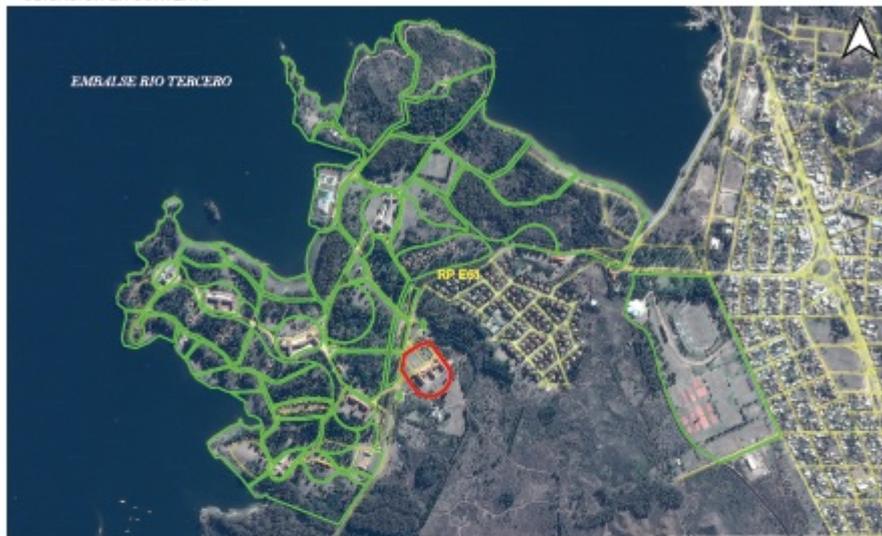
PLANO 2018-31264081-APN-DBE/AAE

V) HOTEL 6

**CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/26**

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.2163344469666**  
LONGITUD: **-64.417857469404**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m<sup>2</sup>): **30713.75**  
SUP. SEGUN PLANO A203: **30731.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUB. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO III - HOTEL 6. DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-5028488-APN-DINGEN/AABE, CONFORME A LO INDICADO EN IF-2018-5076184-APN-OP/NAABE, NRO 6.1

**UBICACIÓN EN CONTEXTO**



**DETALLE**



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNRBWAABE

PLANO-2018-52265535-APN-DBBI-AABE

## VI) RESTAURANT

### CROQUIS DE UBICACIÓN\* - CIE 1400000561/35

PROVINCIA: **CORDOBA**  
LOCALIDAD: **Embalse Río Tercero**  
LATITUD: **-32.201770139628**  
LONGITUD: **-64.4215722603467**  
SUPERFICIE CALCULADA (aprox. en m2): **12413.37**  
SUP. SEGUN PLANO A208: **12400.0**  
OBSERVACIONES: LIC. PUB. CONCESIÓN DE USO DE LA UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE RÍO III - RESTAURANT. DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2018-8320488-APN-DNDRB/AABE, CONFORME A LO INDICADO EN IF-2018-8076154-APN-DGP/AABE. NRO 10.1

#### UBICACIÓN EN CONTEXTO



#### DETALLE



\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS  
Delegación de Firma por DI-2018-49-APN-DNDRB/AABE

PLANO-2018-52436046-APN-DBBI#AABE



**ANEXO A - Formulario Oficial de la Propuesta**

**CONCURSO PÚBLICO Nº 392-0001-CPU19**

El que suscribe....., Documento de identidad Nº.....en nombre propio o representación de la Empresa.....con domicilio especial en la Calle..... Nº ..... Localidad .....Teléfono ..... mail ..... Nº de CUIT..... y con poder suficiente para obrar en su nombre, luego de interiorizarse de las condiciones particulares y técnicas que rigen la presente compulsa, cotiza los siguientes precios.

Renglón	Descripción	CIE Nro.	Canon mensual en PESOS	Canon en PESOS por los 50 años de la concesión	Valor de la UVA	Canon mensual en UVAS	Canon por los 50 años de concesión en UVAS	Monto de la Inversión ofertada
1	2.1 HOTEL 2	1400000561-13	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS
	2.2 AREA RECREATIVA	1400000561-14						
	2.3 AREA RECREATIVA	1400000561-15						
2	2.4 AREA RECREATIVA	1400000561-16	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS
	2.5 AREA RECREATIVA	1400000561-17						
3	3.1 HOTEL 3	1400000561-18	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS
	3.2 AREA RECREATIVA	1400000561-19						
	3.3 AREA RECREATIVA	1400000561-20						
	3.4 AREA RECREATIVA	1400000561-21						
4	3.5 AREA RECREATIVA	1400000561-22	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS
	3.6 AREA RECREATIVA	1400000561-23						
	3.7 AREA RECREATIVA	1400000561-24						
	3.8 AREA RECREATIVA	1400000561-25						
5	6.1 HOTEL 6	1400000561-26	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS
6	10.1 RESTAURANT	1400000561-35	\$.....	\$.....	\$ 30,07	.....UVAS	.....UVAS	\$ .....UVAS

TOTAL DE UVAS OFERTADAS MENSUALES: .....

(en letras y en números)

TOTAL DE PESOS OFERTADOS MENSUALES: .....

(en letras y en números)



TOTAL DE UVAS OFERTADAS POR LOS 50 AÑOS DE CONCESIÓN: .....

(en letras y en números)

TOTAL DE PESOS OFERTADOS POR LOS 50 AÑOS DE CONCESIÓN: .....

(en letras y en números)

TOTAL DE UVAS DE MONTO DE INVERSIÓN OFERTADO:

TOTAL DE PESOS DE MONTO DE INVERSIÓN OFERTADO: .....

(en letras y en números)

.....  
Firma del oferente  
ACLARACIÓN DE FIRMA Y CARGO

LUGAR Y FECHA.....



**ANEXO B**

**CERTIFICADO DE VISITA**

El que suscribe:....., Documento de Identidad Nº:....., por derecho propio o en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en: .....; deja constancia que en fecha:....., ha procedido a visitar los inmuebles sitios en .....propiedad del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, habiéndose interiorizado de las características de los mismos, sus dimensiones, las instalaciones existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en el Concurso Público Nº 392-0001-CPU19, correspondiente a la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial a través de un proyecto integral para la recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y explotación hotelera según corresponda, dentro de la Unidad Turística Embalse, localidad de EMBALSE, PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Atentamente.

Firma:.....

Nombres y Apellido:.....

Documento de Identidad:.....

Empresa Representada:.....

Domicilio:.....

Teléfono.....

Firma y Aclaración del: .....  
Personal de AABE



## **ANEXO C**

### **CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

#### **CONDICIONES DEL PREDIO Y LOS EDIFICIOS.**

El Predio, los Edificios y las instalaciones, objeto de esta contratación, deberán ser considerados en la forma en la que ellos existen al momento de la presentación de las ofertas siendo que el Estado Nacional no realizará refacción, reacondicionamiento o inversión alguna a fin de modificar la situación actual de los mismos y todas esas refacciones, reacondicionamientos o inversiones deberán ser objeto de la oferta que presenten los oferentes bajo el presente.

Se deja constancia que los Edificios fueron declarados Monumento Histórico Nacional por el Decreto N°784 del 24 de junio de 2013, razón por la cual la recuperación edilicia deberá ser realizada en forma consistente con dicha declaración como Monumento Histórico Nacional

y lo que estableció COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTORICOS a tal efecto (Notas NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 14 de diciembre de 2018 y NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 23 de enero de 2019, las cuales forman parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXO O)

En virtud de ello las ofertas deberán contemplar la preservación estructural y de fachada de los Edificios en su estado actual con las mejoras correspondientes a la refacción y reacondicionamiento objeto de las ofertas.

El Estado Nacional no hace declaraciones ni da garantías respecto del estado actual del Predio ni de los Edificios ni garantiza en forma alguna la integridad estructural de los últimos.

El Estado Nacional no hace ninguna declaración sobre el potencial de ingresos o la adecuación de los Edificios para su uso actual o para ningún uso alternativo razón por la cual la consideración respecto de su potencial para la explotación comercial deberá ser evaluada exclusivamente por los oferentes.

En virtud de lo expuesto, se invita, exhorta y advierte a todos los oferentes a que realicen una inspección del Predio y los Edificios antes de presentar una oferta, y que reciban asesoramiento de todos los contratistas y profesionales que sea razonablemente aconsejable para evaluar mejor las condiciones del Predio y los Edificios y la capacidad de afectar los mismos a cualquier uso futuro que los oferentes pretendan darles. No obstante lo anterior, la falta de visita e inspección a los Edificios por parte de un oferente no dará derecho a éste a ninguna compensación por mayores costos o pérdidas asociadas a su desconocimiento (o conocimiento defectuoso) respecto del estado actual del Predio o cualquiera de los Edificios.



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Los inmuebles objeto de este pliego integran un Masterplan cuyo fin es poner en funcionamiento la Unidad Turística de modo que conserve su esencia turística y a su vez, contenga usos mixtos para que su ocupación no dependa de la estacionalidad vacacional. El Masterplan se encuentra disponible para su descarga dentro del proceso en el sistema COMPR.AR.

## 2. TURISMO SOCIAL

Conforme lo mencionado por la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO mediante el IF-2019-48390321-APN/DGAJMTU#SGP, de fecha 22 de mayo de 2019, se desprende que:

"1.- Conforme lo establece el artículo 38 de la Ley 25.997 el turismo social comprende todos aquellos instrumentos y medios que otorguen facilidades para que todos los sectores de la sociedad puedan acceder al ocio turístico en todas sus formas, en condiciones adecuadas de economía, seguridad y comodidad. En función de ello y conforme al artículo 39 del mismo cuerpo legal la Secretaría de Gobierno de Turismo tiene a su cargo elaborar el Plan de Turismo Social y promover la prestación de servicios accesibles a la población privilegiando a los sectores vulnerables, mediante la operación de las unidades turísticas de su dependencia y ejerciendo el control de gestión y calidad de los servicios."

"2.- Por medio del Decreto 174/2018 se fijó entre los Objetivos de la Secretaría de Desarrollo y Promoción Turística el de: "7. Entender en las estrategias institucionales para el fomento y prestación del turismo social y de las unidades turísticas."

"3.- Por Decisión Administrativa Nº 317/2018 se fijó como Responsabilidad Primaria de la Dirección Nacional de Prestaciones Turísticas la de desarrollar acciones sobre turismo social dirigido a los grupos vulnerables de la sociedad. Entender en la administración en todos los aspectos de las Unidades Turísticas, especialmente en el cumplimiento adecuado de condiciones de economía, seguridad y comodidad de las prestaciones del turismo social. Y entre sus acciones se encuentra la de formular propuestas de planes, programas y proyectos dirigidos a fomentar el turismo social."

"4.- Desde este punto de vista toma relevancia lo sostenido en el Informe Técnico Firma Conjunta agregado en el orden nº 8, en cuanto a que el área con competencia específica en lo que a Turismo Social respecta sostuvo que "...seguirá dando cumplimiento al Plan Federal de Turismo Social en la Unidad Turística de Embalse mediante la utilización de los hoteles 4 y 7, cumpliendo con toda la demanda que actualmente posee el mencionado programa, dando cumplimiento de esta forma a lo previsto en el Título V de la Ley 25.997." A lo que se suma el hecho de que "las restricciones presupuestarias impiden mantener en valor la totalidad de la Unidad Turística..." y que en contraprestación por la concesión de uso de los inmuebles el Organismo percibirá un canon "... el cual será destinado en un porcentaje significativo al Programa de Turismo Social dotando de mayores recursos al Programa." (v. orden 8) (el subrayado me pertenece)."

Y concluye afirmando: "Por todo lo expuesto, este Servicio Jurídico Permanente opina que dado el mal estado edilicio de varios inmuebles que componen la Unidad Turística Embalse (orden nº 2); las restricciones presupuestarias que impiden mantener en valor la totalidad de la Unidad Turística; que en



contraprestación por la concesión de uso de los inmuebles el Organismo percibirá un canon el cual será destinado en un porcentaje significativo al Programa de Turismo Social; y que esta jurisdicción seguirá dando cumplimiento al Plan Federal de Turismo Social en la Unidad Turística de Embalse mediante la utilización de los hoteles 4 y 7 (todo ello conforme Orden nº 8); a la luz de los artículos 38, 39 y 40 de la ley 25.997 no se advierten objeciones jurídicas que formular para que la AABE instrumente medidas tendientes a la recuperación, revalorización, mantenimiento y administración de dichos inmuebles en el marco de su competencia.

### **3. ALCANCES DEL PLIEGO**

El presente Anexo de Características y Especificaciones Técnicas – Obligaciones del Concesionario tiene como finalidad dar el lineamiento de las especificaciones de aplicación para el proyecto y/o tareas que integren las construcciones a realizarse, para su recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y uso, considerando que los inmuebles son Monumentos Históricos Nacionales declarados por el Decreto Nº 784 de fecha 24 de junio de 2013.

### **4. ESPECIFICACIONES DE ZONAS**

#### **• ZONA USO EXCLUSIVO**

Las zonas de uso exclusivo son aquellos sectores cuyo uso se encuentra permitido únicamente por el concesionario y a quienes éste autorice, limitando el libre uso, goce y disfrute de las zonas. Estas zonas son los polígonos anexos que rodean los Hoteles Nros. 2 y 3 (CIE 1400000561-19, CIE 1400000561-20 y CIE 1400000561-21; CIE 1400000561-14 y CIE 1400000561-15).

Quedan excluidas las zonas de circulación, las playas, las áreas de recreación y deportes, senderos que estén fuera de estas zonas, etc.

Quienes tengan la concesión del uso exclusivo de una determinada zona, tendrá la obligación de mantener la seguridad, la conservación de la infraestructura, la delimitación de los predios, servicios a los huéspedes y la limpieza de los jardines y espacios verdes. El concesionario tendrá la obligación de señalar correctamente los accesos a los complejos, los anexos, los puntos de reunión de evacuación, puntos de auxilio ante emergencia, acceso al servicio médico, la capilla y el destacamento policial.

#### **• ZONA USO SEMI EXCLUSIVO**

Las zonas de uso semi exclusivo son aquellas cuya explotación comercial corresponden al concesionario, permitiendo el libre uso, goce y disfrute público de las zonas.

El concesionario tendrá la explotación del mismo permitiendo el paso de personas que no son huéspedes del Hotel. Podrá crear un área recreativa en el cual se puedan realizar deportes y/o actividades al aire libre. Asimismo, deberá proporcionar los respectivos guardavidas y profesionales para realizar deportes y actividades náuticas como por ejemplo jetsky, windsurf, paseos en lancha o



embarcaciones a vela, kayak, buceo, ski acuático, pesca deportiva, etc. y las actividades al aire libre como trekking, mountain bike o cabalgatas. El concesionario no podrá, bajo ninguna circunstancia, construir edificaciones fijas en el terreno semi exclusivo. En cambio, si podrá construirlas en caso de ser fácilmente removidas y que no modifiquen la estética visual del predio.

El concesionario deberá mantener el ambiente natural evitando el impacto humano sobre el recurso, pero facilitando el acceso y uso público. Deberá señalar por medio de letreros y la construcción de pequeñas obras que sirvan como refugios rústicos, miradores, muelles, paradores, etc.

El concesionario podrá permitir, sujeto a reglamentación, el uso de vehículos motorizados en las rutas que se demarquen para ello, como asimismo, tendrá la carga de la limpieza, iluminación y cumplimiento de la normativa de seguridad siempre permitiendo el paso libre de los transeúntes por la zona.

- **ZONA USO PÚBLICO**

Las zonas de uso público son aquellas donde cualquier persona tiene derecho a estar, disfrutar y circular libremente dentro de la Unidad Turística, sin ningún tipo de restricción.

En dicha zona, se propone la incorporación de actividades recreativas con una orientación fuerte hacia actividades al aire libre, que promuevan la relación con la naturaleza y cuyo objetivo sea el de atraer a visitantes de distintos ámbitos a lo largo de todo el año.

Cabe destacar que el mantenimiento de las calles y de las playas costeras estará a cargo de la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO o de quien se defina luego conformado el reglamento, garantizando el libre acceso a las zonas de uso público, el derecho a disfrutar del ejercicio de los deportes y juegos que se practiquen, respetando las reglas de cada especialidad.

Asimismo, se encuentra expresamente prohibido: a) ingresar toda clase de material inflamable, explosivo y/o de cualquier tipo que pueda significar un peligro o producir emanaciones molestas; b) colocar con vistas al exterior insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, chapas o cualquier otro objeto susceptibles de afectar la estética de la unidad o la comodidad de los demás Hoteles; c) producir daños a otros vehículos como consecuencia de malas maniobras, lo cual en caso de producirse obligará al causante a repararlos a su exclusivo cargo.

Con respecto a la flora y fauna, se encuentra estrictamente prohibida: a) la caza de cualquier tipo de animal dentro del predio de la Unidad Turística; b) la extracción y/o exterminación de cualquier árbol, ubicado en los espacios comunes y/o dentro de los límites establecidos, sin previa autorización; c) efectuar podas de tal magnitud que impidan el correcto desarrollo y/o produzcan la muerte del árbol podado.

## **5. NORMAS Y CUMPLIMIENTOS**



A continuación se detallan los lineamientos cuyas normas regirán la ejecución de las obras y proyectos a realizar sobre el objeto del pliego, complementariamente a lo establecido en otras secciones del presente documento.

Se remite a la interpretación de los mismos para aclaración de dudas y/o insuficiencias en las Especificaciones, que pudieran originarse en la aplicación de la documentación técnica, de proyecto o las normas de ejecución propiamente dichas.

- **EDIFICIOS**

Código de Edificación de donde se ejecutará el proyecto.

Código Rector de Infraestructura Escolar de Ministerio de Educación de la Nación

Normas complementarias de la Ciudad donde se ejecutará la obra.

Especificaciones Generales de la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS.

- **ACCESIBILIDAD**

Ley Nº 22.431 (modificada por la Ley Nº 24.314) y el Decreto Nº 914/97

Ley Nº 13.064

- **CALIDAD**

Sistema de la Calidad según ISO 9000. Estándar de calidad, tiempo de entrega y nivel de servicio.

- **GESTIÓN AMBIENTAL**

Sistema de Gestión ambiental según ISO 14000. Estándar de Gestión Ambiental.

- **HIGIENE Y SEGURIDAD Y CONTROL DE RIESGO LABORAL**

Sistema de Higiene y Seguridad en el trabajo y Control de Riesgo Laboral según OHSAS 18000/18001/18002

Cumplir con las normativas nacionales e internacionales en materia de higiene y seguridad: Ley Nº 19.587, aprobada por Decreto Nº 351/79, Decreto 911/96 y Normas ISO afines-Ej. ISO 17025: Estándar que deben cumplir los laboratorios de ensayo y calibración-.

- **AISLAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO**

Norma IRAM 11601: Cálculo de transmitancia térmica, valores de conductividad de materiales.

Norma IRAM 1603: Recomendaciones de diseño, asoleamiento y datos de diseño.



Norma IRAM 11604: Coeficiente volumétrico de pérdidas de calor.

Norma IRAM 11605: Transmitancia térmica máxima admisible de muros y techos; Cumplimiento del Nivel A o B.

Norma IRAM 11625: Riesgo de condensación superficial e intersticial, paños centrales.

Norma IRAM 11630: Riesgo de condensación superficial e intersticial, puntos singulares.

- **ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO**

En el cálculo y ejecución de las estructuras se deberán cumplimentar en un todo, las exigencias del Reglamento CIRSOC 201/2005 y anexos, considerándolo parte integrante de la documentación en todo aquello que no sea expresamente indicado en las especificaciones de las Secciones de Estructuras de Hormigón Armado y Metálicas.

- **CARPINTERÍAS DE ALUMINIO**

Normas IRAM 11507-1 a 5 / 11544 Instituto Argentino de Normalización y Certificación.

Normas AAMA Architectural Aluminum Manufacturers Association.

Normas ASTM 6063-T5/ A 165-55 / A 164-55 American Society for Testing Materials.

Normas UNI 3396 /3397 / 4115 Ente Nazionale Italiano di Unificazione.

- **CARPINTERÍAS METÁLICAS**

Normas ASTM-D 1692/50 T.

Normas de la Asociación Americana de Fabricantes de Ventanas.

INTI Instituto Nacional de Tecnología Industrial.

- **INSTALACIONES TELEFÓNICAS**

Cooperativa de Servicios Públicos de Embalse LTD 03571-485308-309.

- **INSTALACIONES TERMOMECAÑICAS**

Normas ASHRAE American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers.

Normas IRAM Instituto Argentino de Normalización y Certificación.

Normas ASME American Society of Mechanical Engineers.

- **INSTALACIONES CONTRAINCENDIOS**

NFPA National Fire Protection Association.



La secretaría de Gobierno de Turismo de la Nación cuenta con un profesional en Higiene y Seguridad que periódicamente realiza las revisiones y monitoreo conforme la normativa, los usos y costumbres (Ingeniero GABRIEL MORA, quien depende de la DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, o quien en el futuro lo reemplace).

- **INSTALACIONES SANITARIAS**

Normas de materiales aprobados y Normas Gráficas para el Cálculo de Instalaciones Domiciliarias e Industriales de la Empresa Aguas Argentinas.

La secretaría de Gobierno de Turismo de la Nación cuenta con un profesional en Higiene y Seguridad que periódicamente realiza las revisiones y monitoreo conforme la normativa, los usos y costumbres (Ingeniero GABRIEL MORA, quien depende de la DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, o quien en el futuro lo reemplace).

- **INSTALACIÓN DE GAS**

Normas del Ente Nacional Regulador del Gas.

La secretaría de Gobierno de Turismo de la Nación cuenta con un profesional en Higiene y Seguridad que periódicamente realiza las revisiones y monitoreo conforme la normativa, los usos y costumbres (Ingeniero GABRIEL MORA, quien depende de la DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, o quien en el futuro lo reemplace).

- **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Normas de ENRE (Ente Nacional Regulador de la Electricidad)

Normas AEA Asociación Electrotécnica Argentina.

La secretaría de Gobierno de Turismo de la Nación cuenta con un profesional en Higiene y Seguridad que periódicamente realiza las revisiones y monitoreo conforme la normativa, los usos y costumbres (Ingeniero GABRIEL MORA, quien depende de la DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, o quien en el futuro lo reemplace).

- **INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INFORMÁTICA**

Estándares Tecnológicos de la administración pública (ETAP), desarrollados por la Oficina Nacional de Tecnologías de Información, aprobados por la Jefatura de Gabinete de Ministros. Estos estándares se actualizan periódicamente, por lo que deberá revalidarse cada ítem de acuerdo con la versión vigente.

## **6. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES.**



A continuación, se detallan las características, estado e informes técnicos de los edificios objeto del presente pliego.

Se agregan como Anexos disponibles para su descarga en el proceso en su sitio COMPRAR las plantas de nivel con las superficies de los usos edilicios actuales, fachada, cortes y axonométricas.

### **REGLÓN Nº 1 - HOTEL Nº 2 Y POLIGONOS ANEXOS NORTE (CIE 140000561-13, CIE 140000561-14 y CIE 140000561-15)**

El edificio y sus polígonos anexos están emplazados en la zona Central de la Unidad Turística entre el Hotel 3, el Parque de Agua y los espacios públicos bajo los CIE 140000561-44, CIE 140000561-58, CIE 140000561-45 y CIE 140000561-46., conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.

#### **CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Hotelero

Superficie Total Cubierta/Semi: 3.901m<sup>2</sup>

Niveles: 3

Cantidad de Polígonos: 3

#### **PLANOS EDIFICIO EXISTENTE**

Se agregan como ANEXOS las plantas de nivel con las superficies de los usos edilicios actuales, fachada, cortes y axonométricas (ver punto 7. **PLANTAS DE NIVEL**).

#### **POLIGONOS ANEXOS**

El Hotel 2 cuenta con dos polígonos anexos: la Zona Exclusiva bajo el CIE 140000561-14 de VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (23.489,23 m<sup>2</sup>) y la Zona Semi Exclusiva bajo el CIE 140000561-15 de DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (16.694,97 m<sup>2</sup>).

#### **MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

En el Masterplan ideado para los edificios, se han determinado diversos usos buscando orientar el uso de cada uno según su ubicación estratégica en el predio, su tamaño y su tipología: a) “Hotel Spa”; b) “Hotel / Apart Hotel”; c) “Residencia para mayores”; d) “Uso educativo / Turismo Estudiantil”; e) “Hotel apto eventos y convenciones”; f) “Turismo Social”; g) “Comercial”.



La Unidad Turística de Embalse posee cualidades arquitectónicas y paisajísticas únicas. Este Masterplan busca resaltarlas y aprovecharlas para que el sitio funcione como un nuevo centro de atracción de Calamuchita tanto por su enorme capacidad de alojar visitantes como de generar actividades que se adaptan a múltiples actores reactivando las economías regionales.

Con respecto a las Zonas Exclusivas y Semi Exclusivas deberán considerarse como Área Recreativa del Hotel, incorporando actividades recreativas con una orientación fuerte hacia actividades al aire libre, que promuevan la relación con la naturaleza y cuyo objetivo sea el de atraer a visitantes de distintos ámbitos a lo largo de todo el año.

Con el fin de contribuir al ordenamiento de la tierra y los edificios, se han determinado los posibles e ideales usos de cada uno para que la Unidad logre un equilibrio y el objetivo de ocupación durante todo el año. Para las áreas recreativas, los usos se dividen en: a) “Aventuras”. Parques de aventura con estructuras móviles; actividades de senderismo, escalada, pesca, trekking; camping; motorhome camping, etc; b) “Del Agua”. Deportes acuáticos; deportes náuticos; natación; Juegos de agua con estructuras móviles, etc; y c) “Del descanso”. Parques y jardines con áreas de descanso, parrillas; parador, etc.

#### **RESTRICCIÓN COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y BIENES HISTÓRICOS.**

Tal como lo estableció la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS mediante Notas NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 14 de diciembre de 2018 y NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 23 de enero de 2019, las cuales forman parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXO O) se considera importante preservar una habitación “testigo” en el Hotel N° 2, conservando sus características materiales y de uso originales, ambientadas y amuebladas con mobiliario y objetos correspondientes a la época de construcción del complejo.

Asimismo, se establece que será requisito esencial, en todo posible cambio necesario para garantizar la accesibilidad y la adaptación de las habitaciones que requieran baño privado y/o espacio para cocinar, tener en cuenta los grados de protección establecidos y las recomendaciones realizadas para cada lugar y material, de acuerdo a lo establecido en el ANEXO O LINEAMIENTOS – COMISIÓN NACIONAL DE MUSEOS, DE LUGARES Y DE MONUMENTOS HISTÓRICO

#### **RENLÓN N° 2 – ÁREAS RECREATIVAS COMO POSIBLES ANEXOS DEL HOTEL 2 SUR (CIE 1400000561-16 y CIE 1400000561-17)**



Las áreas recreativas se encuentran en el sector Central de la Unidad Turística entre los polígonos anexos del Hotel 3 y los espacios públicos bajo los CIE 1400000561-45 y CIE 1400000561-46, conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.

### **CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Parques

Cantidad de Polígonos: 2

### **MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

El Masterplan ideado para este predio consiste en que los mismos sean transformados en Áreas Recreativas del Hotel. La Zona bajo el CIE 1400000561-16 de VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (24.937,26 m<sup>2</sup>) está integrado por 4 Bungalows y demás zonas Recreativas del Hotel y la Zona Semi Exclusiva CIE 1400000561-17 de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (18.454,89 m<sup>2</sup>).

### **REGLÓN Nº 3 - HOTEL NRO 3 Y POLIGONOS ANEXOS NORTE (CIE 1400000561-18, CIE 1400000561-19, CIE 1400000561-20, CIE 1400000561-21)**

El edificio y sus polígonos anexos están emplazados en la zona Oeste de la Unidad Turística con salida al embalse, entre los predios del Hotel 4 y del Hotel 2

### **CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Hotelero

Superficie Total Cubierta/Semi: 7.345m<sup>2</sup>

Altura Total: 13.30m

Niveles: 3

Superficie Terreno: 13.586m<sup>2</sup>

Cantidad de Polígonos: 4

### **PLANOS EDIFICIO EXISTENTE**

Se agregan como ANEXOS las plantas de nivel con las superficies de los usos edilicios actuales, fachada, cortes y axonometrías (ver punto 7. PLANTAS DE NIVEL).

### **POLIGONOS ANEXOS**



El Hotel 3 cuenta con los polígonos anexos delimitados en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN. Los mismos son integrados por la Zona Exclusiva bajo el CIE 1400000561-19 de VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (24.798,57 m<sup>2</sup>) y las Zonas Semi Exclusivas delimitadas bajo CIE 1400000561-20 de DOCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (12.772,53 m<sup>2</sup>), CIE 1400000561-21 de DOCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (12.524,08 m<sup>2</sup>) en total, conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.

### **MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

En el Masterplan ideado para los edificios, se han determinado diversos usos buscando orientar el uso de cada uno según su ubicación estratégica en el predio, su tamaño y su tipología: a) “Hotel Spa”; b) “Hotel / Apart Hotel”; c) “Residencia para mayores”; d) “Uso educativo / Turismo Estudiantil”; e) “Hotel apto eventos y convenciones”; f) “Turismo Social”; g) “Comercial”.

La Unidad Turística de Embalse posee cualidades arquitectónicas y paisajísticas únicas. Este Masterplan busca resaltarlas y aprovecharlas para que el sitio funcione como un nuevo centro de atracción de Calamuchita tanto por su enorme capacidad de alojar visitantes como de generar actividades que se adaptan a múltiples actores reactivando las economías regionales.

Con respecto a la Zona Exclusiva, la Zona correspondiente al CIE 1400000561-19 deberá considerarse como el Área Recreativa del Hotel. Con respecto a las Zonas Semi Exclusivas, las Zonas delimitadas bajo CIE 1400000561-20 y CIE 1400000561-21 deberán considerarse como el Área Recreativa del Hotel, buscando incorporar actividades recreativas con una orientación fuerte hacia actividades al aire libre, que promuevan la relación con la naturaleza y cuyo objetivo sea el de atraer a visitantes de distintos ámbitos a lo largo de todo el año.

Con el fin de contribuir al ordenamiento de la tierra y los edificios, se han determinado los posibles e ideales usos de cada uno para que la Unidad logre un equilibrio y el objetivo de ocupación durante todo el año. Para las áreas recreativas, los usos se dividen en: a) “Aventuras”. Parques de aventura con estructuras móviles; actividades de senderismo, escalada, pesca, trekking; camping; motorhome camping, etc; b) “Del Agua”. Deportes acuáticos; deportes náuticos; natación; Juegos de agua con estructuras móviles, etc; y c) “Del descanso”. Parques y jardines con áreas de descanso, parrillas; parador, etc.

### **RESTRICCIÓN COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y BIENES HISTÓRICOS.**



Se establece que será requisito esencial, en todo posible cambio necesario para garantizar la accesibilidad y la adaptación de las habitaciones que requieran baño privado y/o espacio para cocinar, tener en cuenta los grados de protección establecidos y las recomendaciones realizadas para cada lugar. (Notas NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 14 de diciembre de 2018 y NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 23 de enero de 2019, las cuales forman parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXO O).

**REGLÓN Nº 4 - ZONAS ANEXAS AL HOTEL NRO 3 SUR (CIE 1400000561-22, CIE 1400000561-23, CIE 1400000561-24 y CIE 1400000561-25)**

Los predios están en la zona Oeste de la Unidad Turística con salida al Embalse Ministro Pistarini entre los polígonos anexos del Hotel 4 y los polígonos anexos del Hotel 2.

**CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Parque

Cantidad de Polígonos: 4

**MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

En el Masterplan ideado para este predio consiste en que los mismos sean transformados en Áreas Recreativas del Hotel Nº 3. En la Zona bajo el CIE 1400000561-22 de CINCUENTA Y DOS MIL CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (52.042,07 m<sup>2</sup>) están los DOCE (12) Bungalows y demás zonas Recreativas del Hotel y los CIE 1400000561-23 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 1400000561-24 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 1400000561-25, con una superficie total aproximada de CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTIUN DECÍMETROS CUADRADOS (14.366,21 m<sup>2</sup>) corresponden a la Zona Semi Exclusiva conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.

**REGLÓN Nº 5 - HOTEL NRO 6 (CIE 1400000561-26)**

El edificio está emplazado en la zona central del complejo turístico bordeando la Ruta Provincial Nº 61, conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.



## **CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Hotelero

Superficie Total Cubierta/Semi: 3.578m<sup>2</sup>

Niveles: 3

Superficie Terreno: 30.713,75m<sup>2</sup>

Cantidad de Polígonos: 1

## **PLANOS EDIFICIO EXISTENTE**

Se agregan las plantas de nivel con las superficies de los usos edilicios actuales, fachada, cortes y axonometrías (ver punto **7. PLANTAS DE NIVEL**).

## **MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

En el Masterplan ideado para los edificios, se han determinado diversos usos buscando orientar el uso de cada uno según su ubicación estratégica en el predio, su tamaño y su tipología: a) “Hotel Spa”; b) “Hotel / Apart Hotel”; c) “Residencia para mayores”; d) “Uso educativo / Turismo Estudiantil”; e) “Hotel apto eventos y convenciones”; f) “Turismo Social”; g) “Comercial”.

La Unidad Turística de Embalse posee cualidades arquitectónicas y paisajísticas únicas. Este Masterplan busca resaltarlas y aprovecharlas para que el sitio funcione como un nuevo centro de atracción de Calamuchita tanto por su enorme capacidad de alojar visitantes como de generar actividades que se adaptan a múltiples actores reactivando las economías regionales.

## **RESTRICCIÓN COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y BIENES HISTÓRICOS.**

En el caso de que el uso predeterminado del Hotel 6 sea un “Hotel Spa”, se establece que la ubicación de las instalaciones propias a dicha función sea en el sector bajo terraza, cuya función original era la de “garaje”. En caso de querer incorporarse una pileta descubierta, será necesario el estudio de su localización.

Asimismo, se establece que será requisito esencial, en todo posible cambio necesario para garantizar la accesibilidad y la adaptación de las habitaciones que requieran baño privado y/o espacio para cocinar, tener en cuenta los grados de protección establecidos y las recomendaciones realizadas para cada lugar. (Notas NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 14 de diciembre de 2018 y NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 23 de enero de 2019, las cuales forman parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXO O)



**REGLÓN Nº 6 - RESTAURANT (CIE 140000561-35)**

El predio se encuentra en la zona Norte de la Unidad Turística entre el Parque de Aventuras y el Sector Piletas, conforme se observa en el ANEXO 1 – CROQUIS DE UBICACIÓN.

**CARACTERÍSTICAS**

Uso original: Confitería

Superficie Total Cubierta/Semi: 912m<sup>2</sup>

Superficie Terreno: 12.400m<sup>2</sup>

**PLANOS EDIFICIO EXISTENTE**

Se adjuntan plantas de nivel con las superficies de los usos edilicios actuales, fachada, cortes y axonometrías (ver punto 7. PLANTAS DE NIVEL).

**MASTERPLAN DE TRANSFORMACIÓN GENERAL**

El Masterplan ideado para este predio consiste en que el mismo sea transformado en un Restaurant-Confitería.

**7. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:**

1. El concesionario deberá contar con los siguientes seguros a su cargo:
  - Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor del concedente, el cual deberá actualizarse anualmente tomando como monto de referencia la cantidad total de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAS) equivalentes al monto establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante Nota NO-2019-22608523-APN-TTN#MI de fecha 09 de abril de 2019, al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca para las UVAS el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o quien en el futuro la reemplace, conforme el siguiente cuadro:

	VALOR EN PESOS	VALOR DE LAS UVAS AL 09-04-19	VALOR EN UVAS
REGLÓN 1	\$ 146.174.200,00	\$ 34,38	4.251.721,93
REGLÓN 2	\$ 6.857.100,00		1.650.625,36



REGLÓN 3	\$ 56.748.500,00	1.650.625,36
REGLÓN 4	\$ 29.236.200,00	850.383,94
REGLÓN 5	\$ 100.259.100,00	2.916.204,19
REGLÓN 6	\$ 12.112.100,00	352.300,76

- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto equivalente a \$ 10.000.000 (PESOS DIEZ MILLONES) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros y/o al CONCEDENTE por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Este seguro deberá actualizarse anualmente, tomando como monto de referencia el monto de la póliza, convertida a Unidades de Valor Adquisitivo (UVAS) a la fecha de la tasación, es decir DOSCIENTAS NOVENTA MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SEIS CON SETENTA Y OCHO (290.866,68) UVAS al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o quien en el futuro lo reemplace.
- En el caso en que la Póliza de Responsabilidad Civil por \$10.000.000, prevea un descubierto obligatorio, franquicias o límites, no podrá ser amparado por otro seguro, y el concedente podrá requerir la documentación que se considere conveniente a efectos de asegurar los derechos de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ante la ocurrencia de siniestros.
- Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar en el predio.
- Seguro Colectivo de Vida Obligatorio correspondiente al personal a su cargo y póliza de Accidentes Personales del personal del contratista que no están bajo relación de dependencia que se encuentran afectados a los trabajos, de acuerdo a la legislación vigente.
- Todo aquel seguro que haga al desarrollo y exigencias propias de la actividad.
- Garantía de Inversión que establece en el Artículo 17 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- El concesionario será responsable de abonar el costo de la verificación del Auditor que constatará la finalización y estado de obra, el cual será a elección de la AABE.

Es obligación del concesionario presentar las pólizas de los seguros mencionados dentro de los QUINCE (15) días de perfeccionado el Contrato, como así también deberá presentar mensualmente los recibos de pago de los mismos ante la AABE en la Mesa de Entrada y Despacho, Av. Ramos Mejía 1302, PB, CP 1104, en sobre cerrado, dirigido a la Dirección General de Administración, con identificación del Contrato correspondiente. La Dirección General de Administración será la encargada



de recibir y controlar los seguros y pagos mencionados. En caso de incumplimiento, y previa intimación a su cumplimiento por la Dirección mencionada, la concedente podrá rescindir el Contrato por culpa del concesionario.

NOTA: Queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y de la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO, cuyo texto transcribimos a continuación:

(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.

Asimismo, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el anexo del presente pliego.

2. La totalidad del personal que el concesionario emplee para la realización del presente Contrato, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, como así también los sueldos, cargas sociales, seguros, leyes sociales y previsionales y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del Contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el Estado Nacional (AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ni con la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO ).

Queda entendido que el Estado Nacional (AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO) no asumirá responsabilidad alguna y estará desligado de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el concesionario y el personal que éste ocupare en forma independiente para realizar las tareas de siembra o cosecha en los lotes concesionados.

Será de exclusiva responsabilidad del concesionario todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la contratación, como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

## **8. ADMINISTRACIÓN Y EXPENSAS**

Se establece como obligación de los concesionarios constituir una Administración de consorcio integrado por todos los representantes legales de los concesionarios de la Unidad Turística,



como así también por la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE TURISMO, quien tendrá el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de participación y toma de decisiones. La participación del resto de los integrantes del consorcio estará establecida por un porcentual correspondiente a la superficie que cada uno de ellos detente en concesión, la cual constituirá la proporción para la toma de decisiones como así también para determinar las expensas mensuales, pagaderas a la administración para el mantenimiento general y los gastos de dicho consorcio.

La mencionada Administración tiene la carga de supervisión y seguridad de:

Los espacios comunes que no pertenezcan a renglones y el tránsito de vehículos, límites de velocidad y zonas exclusivamente peatonales.

Los servicios de infraestructura (vigilancia, recolección de residuos, etc).

El control y reglamentación de todo lo necesario para el correcto funcionamiento de la iluminación de áreas comunes, recolección de residuos, distribución de correspondencia, horario de entradas y salidas.

El control y supervisión de arboledas y forestación.

Asimismo, la Administración deberá establecer una expensa proporcional que cada objeto territorial deberá abonar a fin de solventar los gastos comunes y el mantenimiento general que genere la Unidad Turística Embalse. A tal fin en el ANEXO N – REGLAMENTO: ASPECTOS MÍNIMOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE ELABORARSE EL REGLAMENTO QUE REGIRÁ LA CONFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSORCIO DE LA UNIDAD TURÍSTICA EMBALSE, se establecen los aspectos mínimos para tener en cuenta al momento de conformarse la Asamblea del Consorcio.

En atención al uso que la comunidad local realiza del polideportivo y el sector piletas de la Unidad Turística, los eventuales adjudicatarios deberán permitir el uso de dicha infraestructura deportiva por medio de acuerdos entre las partes, entre los adjudicatarios y los entes públicos y organizaciones no gubernamentales de Embalse, suscribiendo un convenio a dicho efecto donde se establezca las condiciones y modalidades de dicho uso, sea gratuito u oneroso.

9. El concesionario deberá presentar ante la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO o ante quien ellos determinen, previo al ingreso del establecimiento, una copia certificada de la Nómina de los empleados declarados en el Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP). El concesionario se compromete a mantener la Nómina del personal a su cargo permanentemente actualizada.



- 10.** En el caso de que el concesionario contrate prestación de servicios de terceros para las actividades previstas en el PROYECTO DE OBRA y EXPLOTACIÓN, deberá presentar ante la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO o ante quien ellos determinen, la documentación anteriormente enumerada por cada una de las empresas empleadas. La SECRETARIA DE TURISMO será el responsable de fiscalizar dicho cumplimiento.
- 11.** En el supuesto de incumplimiento de la obligación mencionada, la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE TURISMO DE LA NACIÓN procederá a intimar por carta documento al concesionario para que en el plazo de CUARENTA Y OCHO (48) horas, presente la documentación que regularice dicha omisión, e informará dicho incumplimiento a la AABE, a fin de evaluar la rescisión del Contrato, por exclusiva culpa del concesionario.
- 12.** El concesionario deberá destinar el inmueble adjudicado conforme el Proyecto Integral acompañado en la oferta.
- 13.** El concesionario mantendrá el bien concesionado en perfectas condiciones de conservación, debiendo efectuar las tareas de mantenimiento y mejoras necesarias.  
El concesionario no introducirá modificaciones, ni efectuará obras de cualquier naturaleza, sin previa autorización por escrito del concedente, salvo las expresamente autorizadas conforme el Proyecto Integral.
- 14.** El concedente y la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO tendrán libre acceso a la/s fracción/nes adjudicada/s, a fin de controlar todos los aspectos inherentes a la obra y explotación objeto de la contratación, personalmente o por medio de quien estimen conveniente, en todas las oportunidades que estimen pertinente, a fin de verificar todas las cuestiones y actos involucrados en la misma.
- 15.** El "CONCESIONARIO", deberá hacer entrega del o los predios en cuestión, indefectiblemente en la fecha estipulada en "Vigencia del Contrato" y libres de ocupantes debiendo en caso de no dar cumplimiento, responder por los daños y perjuicios ocasionados.
- 16.** El "CONCESIONARIO" deberá cumplir con los plazos e inversiones del GANTT acompañado en su oferta, y justificar aquellos plazos que no puedan ser cumplimentados en tiempo y forma. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y la SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN evaluarán y fiscalizarán el cumplimiento de los mismos.
- 17. INFORME ANUAL:**

El concesionario deberá presentar un Informe al concedente detallando la evolución anual de la Concesión. Dicho informe deberá contener el estado de situación del año transcurrido como así también la proyección del año entrante:

#### 1. Descripción de las operaciones

Análisis de la competencia

Comportamiento general de los rubros desarrollados y segmentos de negocios en los que opera el CONCESIONARIO



Acciones de marketing

Cumplimiento del Plan de Mantenimiento

2. Hechos relevantes del año

Facturación

Inversiones

Nivel de Ocupación

Porcentaje de mora de sublocatarios

3. Estados financieros anuales

4. Detalle de deuda: a) Tipo de Deuda; b) Moneda; c) Monto; d) Tasa; e) Fecha Vencimiento.

5. Inversiones previstas para el próximo año: a) Descripción; b) Monto.

6. Perspectivas para el próximo año

Nuevas operaciones / aperturas

Cambios en la estrategia comercial

7. El estado de Preservación del Inmueble.

**18.** El CONCESIONARIO, tiene la obligación de realizar la recuperación edilicia de los Edificios -declarados Monumento Histórico Nacional por el Decreto N° 784 del 24 de junio de 2013- en forma consistente con dicha declaración como Monumento Histórico Nacional y según lo que establezca la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS a tal efecto, contemplando la preservación estructural y de fachada de los Edificios en su estado actual con las mejoras correspondientes a la refacción y reacondicionamiento de los mismos.

**19.** El concesionario tendrá a su cargo la supervisión y seguridad de: a) las instalaciones en general, b) las instalaciones de los juegos infantiles; c) la playa de estacionamiento y su organización; d) el personal encargado de las actividades relacionadas anteriormente.

**20.** El concesionario tendrá la obligación de abonar los gastos comunes que correspondan a las redes eléctricas, de gas, cloacas, etc. y los impuestos Municipales o Provinciales que puedan generar las áreas de propiedad común, en forma proporcional al porcentual que corresponda.

**21.** Ejecución, Mantenimiento y Cuidado de Obras: El concesionario, el director de la obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de: d.1.) Mantener la limpieza de las zonas comunes, accesos y predios linderos durante ejecución de la obra; d.2.) No descargar materiales ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno; d.3.) Impedir la permanencia del personal de obra fuera de horarios de trabajo establecidos dentro del contrato, y dentro de horarios de trabajo, fuera de los límites del inmueble en cuya obra intervengan, d.4.) Evitar que se arrojen a las cunetas, tierra, materiales de construcción o desperdicios, estando a su cargo la limpieza de los mismos forma inmediata; d.5.) No podar árboles ubicados fuera de los límites del inmueble sin autorización expresa de la Administración; d.6.) Atentar, en general contra la flora o la fauna, quebrando el equilibrio ecológico de la zona; d.7.) Mantener limpio el terreno de malezas y basuras sea estando baldío, en



construcción o con la obra parada; d.8.) Los obradores y depósitos de herramientas deberán estar ubicados de tal manera de mantener los retiros mínimos obligatorio, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción.

### 7. PLANTAS DE NIVEL

Las siguientes imágenes podrán ser visualizadas en mayor tamaño en el sistema COMPR.AR como Anexos en el Proceso.

**1 - Corte Longitudinal**  
1:300

**2 - Corte Transversal**  
1:300

**EMBALHE**  
**PATH URBAN DEVELOPMENTS**

**NOTAS:**

1. Verificar de cara al Cliente la forma de corte.
2. Verificar de cara al Cliente la forma de corte.
3. Verificar de cara al Cliente la forma de corte.
4. Verificar de cara al Cliente la forma de corte.
5. Verificar de cara al Cliente la forma de corte.

FECHA	FECHA

**ESTADO:** APROBADO  
**FECHA:** M.E D.S  
 15/11/18  
**PROYECTO:** 011 AR -  
**ETAPA:** UTE  
 PRELIMINAR PARA INFORMACION  
**ESTADO:**  
 Como se indica  
**HOTEL 2 CORTES**  
**PLANO:** A106



**Agencia de Administración de Bienes del Estado**

**Tabla de Área - N00 Y NSS**

Nombre	Área	NSS
Circulación Vertical	130.34	18.45
Cocina/ Servicios	358.39	227.99
Hotel	2254.29	-
Sanitarios	45.59	-
Semicubiertos	370.55	-
<b>Total general</b>	<b>3011.17</b>	<b>246.64</b>

**DATA**  
EMBALSE

**NOTICIA**

- Se planifica sobre la base de la licencia "URB PARA CONSTRUCCION"
- No se deberán tener medidas sobre los planos, lo cual se debe seguir.
- Todos los dimensionamientos que figuran en este plano deberán ser verificados en obra por el contratista (ya presentados antes de comenzar con los trabajos).
- Calcular en el momento, antes que el momento antes del inicio de los trabajos de construcción, para su aprobación.
- Planos sujetos a revisión.

REVISOR	FECHA	DESCRIPCION

**ACCIONES**    **APROBADO**  
M.E.                      D.S.

**FECHA**  
17/10/18

**NUMERO DE PROYECTO**  
011 AR - UTE

**DATA**  
PRELIMINAR PARA INFORMACION

**ESPECIFICACION**

**DATA**  
Como se indica

**PLANO**  
HOTEL 2  
PLANTA BAJA

**PLANO NUMERO**  
A102

**Tabla de Área - N01**

Nombre	Área
Circulación Vertical	209.61
Hotel	2514.64
Sanitarios	342.9
Semicubiertos	82.31
<b>Total general</b>	<b>3149.44</b>

**DATA**  
EMBALSE

**NOTICIA**

- Se planifica sobre la base de la licencia "URB PARA CONSTRUCCION"
- No se deberán tener medidas sobre los planos, lo cual se debe seguir.
- Todos los dimensionamientos que figuran en este plano deberán ser verificados en obra por el contratista (ya presentados antes de comenzar con los trabajos).
- Calcular en el momento, antes que el momento antes del inicio de los trabajos de construcción, para su aprobación.
- Planos sujetos a revisión.

REVISOR	FECHA	DESCRIPCION

**ACCIONES**    **APROBADO**  
M.E.                      D.S.

**FECHA**  
17/10/18

**NUMERO DE PROYECTO**  
011 AR - UTE

**DATA**  
PRELIMINAR PARA INFORMACION

**ESPECIFICACION**

**DATA**  
Como se indica

**PLANO**  
HOTEL 2  
PLANTA 1°P

**PLANO NUMERO**  
A103



# Agencia de Administración de Bienes del Estado

1 Nivel 02  
1:1300

1 Plano de Área - N02  
1:1300

Tabla de Área - N02	
Nombre	Área
<b>N02</b>	
Circulación Vertical	209.61
Hotel	2455.85
Sanitarios	382.94
Semicubiertos	82.33
<b>Total general</b>	<b>3130.73</b>

OBRA  
**EMBALSE**

NOTA:  
1. Las plantas de obra deberán la leyenda "MPO PARA CONCRETAR".  
2. No se deberán hacer modificaciones sobre las plantas, las cuales serán vigentes.  
3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista (se procederá antes de comenzar con las obras).  
4. Cualquier modificación, error o diferencia deberá ser informado al estudio de arquitectura para su aprobación.  
5. Plano sujeto a revisiones.

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN

SECUNTO: M.E. D.5  
TERCERA: 17/10/18  
NUMERO DE PROYECTO: 011 AR - UTE  
ETAPA: PRELIMINAR PARA INFORMACION  
SPECIALIDAD:  

SEÑALA: Como se indica  
PLANO: HOTEL 2  
PLANTA 2° P  
PLANO NUMERO: A104

1 Implantación  
1:1300

2 Emplazamiento  
1:1300

3 Emplazamiento existente  
1:1300

OBJETO TERRITORIAL HOTEL N02  
RESUMEN DE SUPERFICIES

- Superficie Descartada obsoleta, según polígonos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K: 19.288, 34 m<sup>2</sup>
- Superficie Descartada no obsoleta: 2183,30 m<sup>2</sup>
- Superficie Cubierta en PE: 3407,7 m<sup>2</sup>

OBRA  
**EMBALSE**

NOTA:  
1. Las plantas de obra deberán la leyenda "MPO PARA CONCRETAR".  
2. No se deberán hacer modificaciones sobre las plantas, las cuales serán vigentes.  
3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista (se procederá antes de comenzar con las obras).  
4. Cualquier modificación, error o diferencia deberá ser informado al estudio de arquitectura para su aprobación.  
5. Plano sujeto a revisiones.

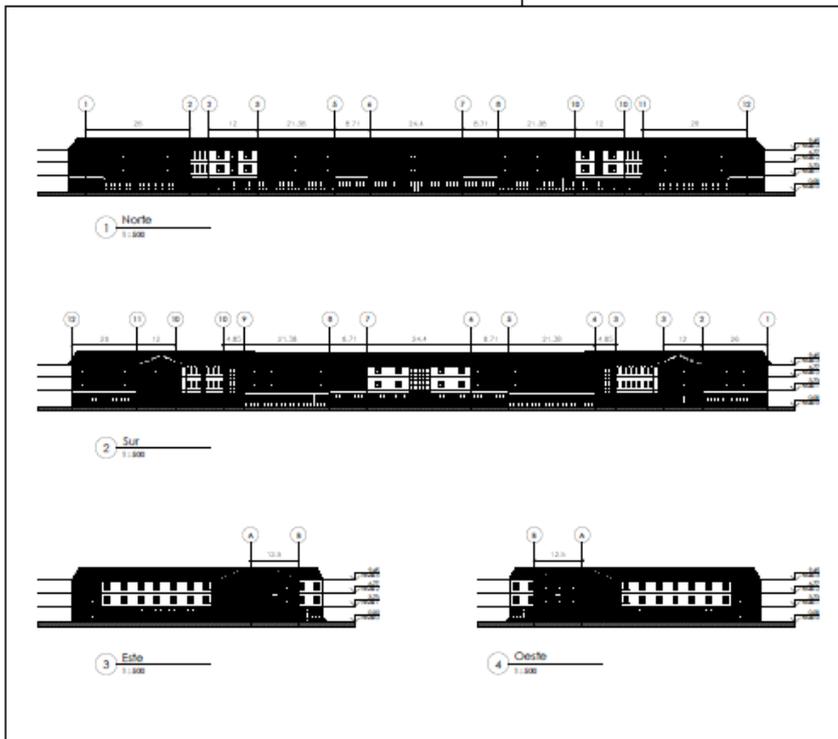
REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN

SECUNTO: M.E. D.5  
TERCERA: 16/10/18  
NUMERO DE PROYECTO: 011 AR - UTE  
ETAPA: PRELIMINAR PARA INFORMACION  
SPECIALIDAD:  

SEÑALA: Como se indica  
PLANO: EMBALSE - HOTEL 2  
OBJETO TERRITORIAL  
PLANO NUMERO: A101



# Agencia de Administración de Bienes del Estado



OBRA  
EMBALSE



- NOTAS:
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, las cotes controladas.
  3. Todas las dimensiones que figuran en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista, y no proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista y/o proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN

EXECUTO: M.E. APROBO: D.S.

FECHA: 15/11/18

NUMERO DE PROYECTO: 011 AR -

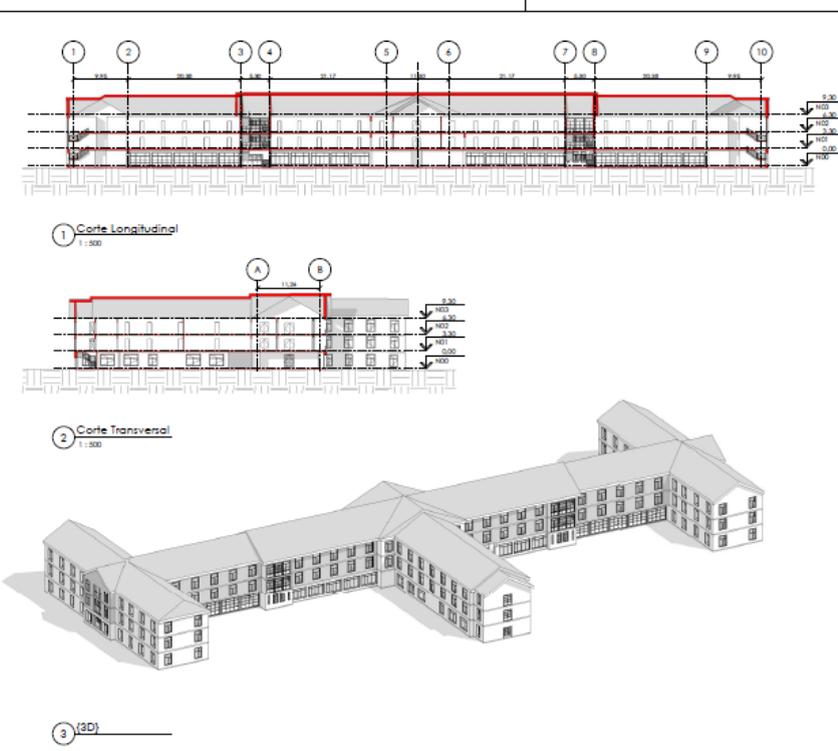
ETAPA: UTE

PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESCALA: Como se indica

PLANO: HOTEL 2 VISTAS

PLANO NUMERO: A105



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS:
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, las cotes controladas.
  3. Todas las dimensiones que figuran en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista, y no proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista y/o proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN

EXECUTO: M.E. APROBO: D.S.

FECHA: 17/04/18

NUMERO DE PROYECTO: 011 AR - UTE

ETAPA: PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIALIDAD:

ESCALA: 1 : 500

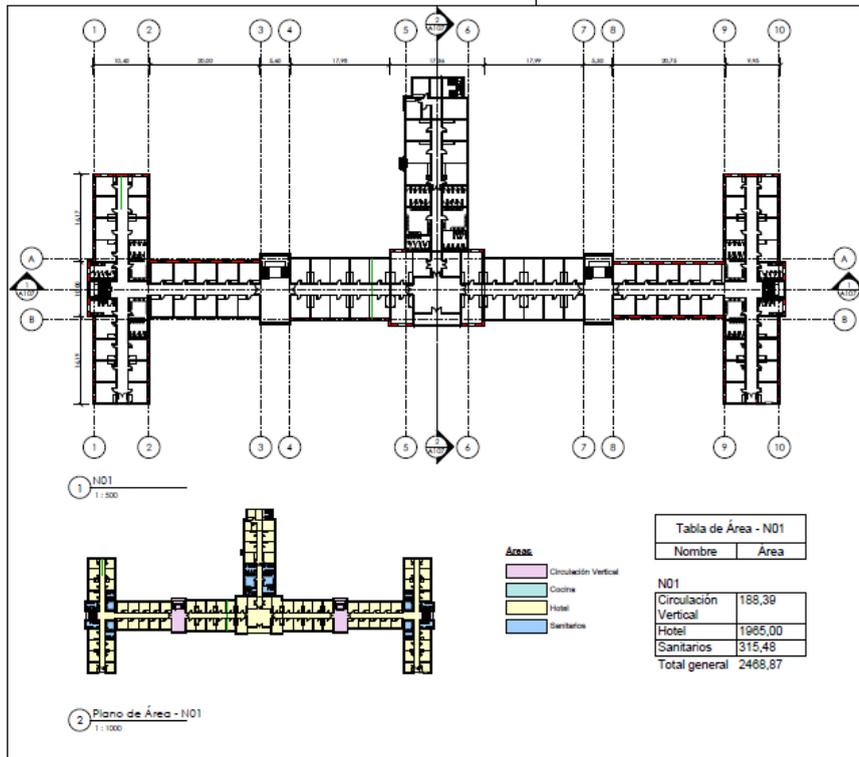
PLANO: HOTEL 3

CORTES Y AXONOMETRICA

PLANO NUMERO: A107



**Agencia de Administración de Bienes del Estado**



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, se deben copiarlos según.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista, y/o proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error y/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista y/o proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REVISIONES

REV.	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO M.E. APROBADO D.S.

FECHA 17/04/18

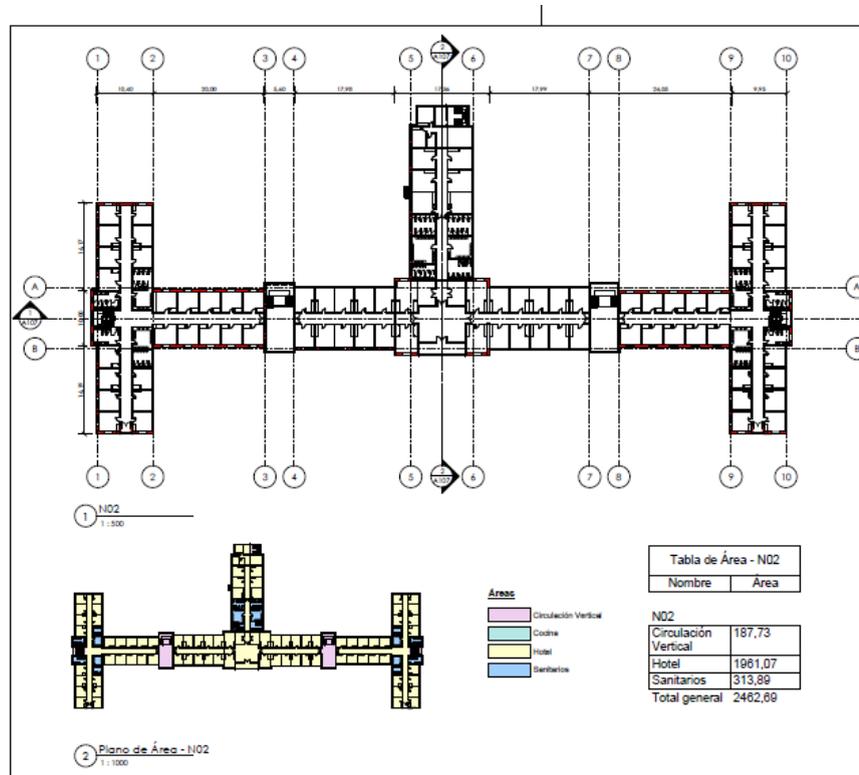
NUMERO DE PROYECTO 011 AR - UTE

ETAPA PRELIMINAR PARA INFORMACION  
ESPECIALIDAD

ESCALA Como se indica

PLANO HOTEL 3  
PLANTA 1ª P

PLANO NUMERO A103



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, se deben copiarlos según.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista, y/o proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error y/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista y/o proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REVISIONES

REV.	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO M.E. APROBADO D.S.

FECHA 17/04/18

NUMERO DE PROYECTO 011 AR - UTE

ETAPA PRELIMINAR PARA INFORMACION  
ESPECIALIDAD

ESCALA Como se indica

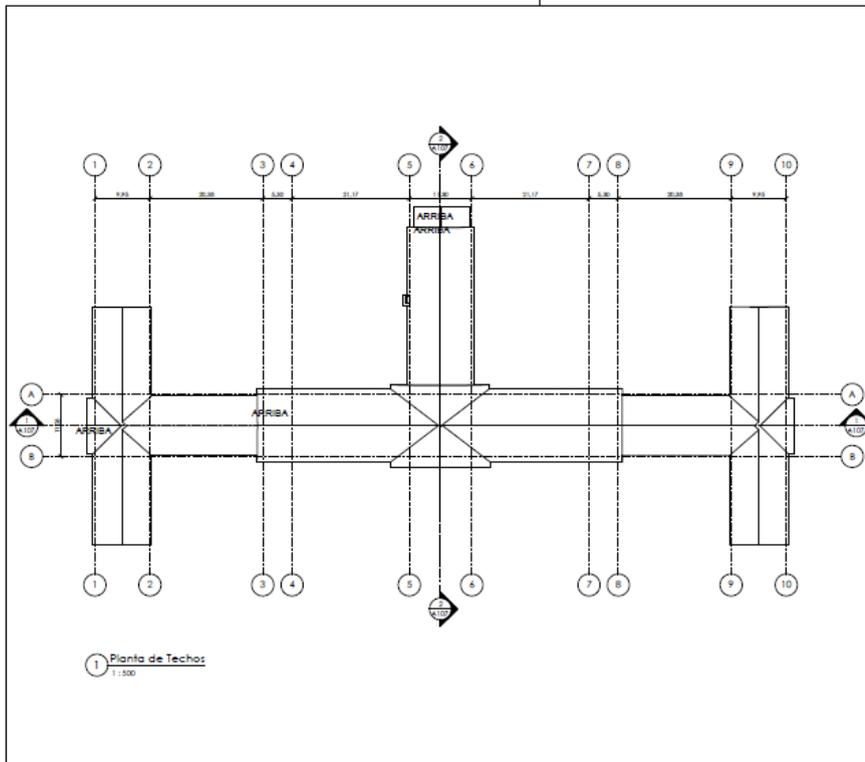
PLANO HOTEL 3  
PLANTA 2ª P

PLANO NUMERO A104





**Agencia de Administración de Bienes del Estado**



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONCRETAR".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, los cortes corrientes rigen.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista vía proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista vía proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

FECH	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO APROBADO  
M.E D.S

FECHA  
17/04/18

NUMERO DE PROYECTO  
011 AR - UTE

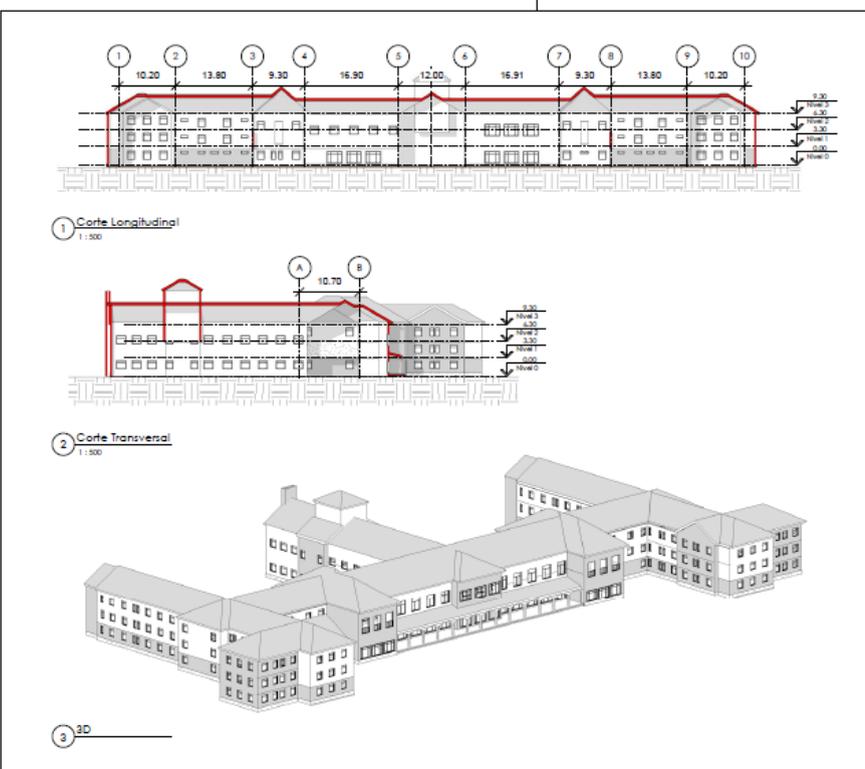
ETAPA  
PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIALIDAD

ESCALA  
1 : 500

PLANO  
HOTEL 3  
PLANTA TECHOS

PLANO NUMERO  
A105



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONCRETAR".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, los cortes corrientes rigen.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista vía proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista vía proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

FECH	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO APROBADO  
M.E D.S

FECHA  
17/04/18

NUMERO DE PROYECTO  
011 AR - UTE

ETAPA  
PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIALIDAD

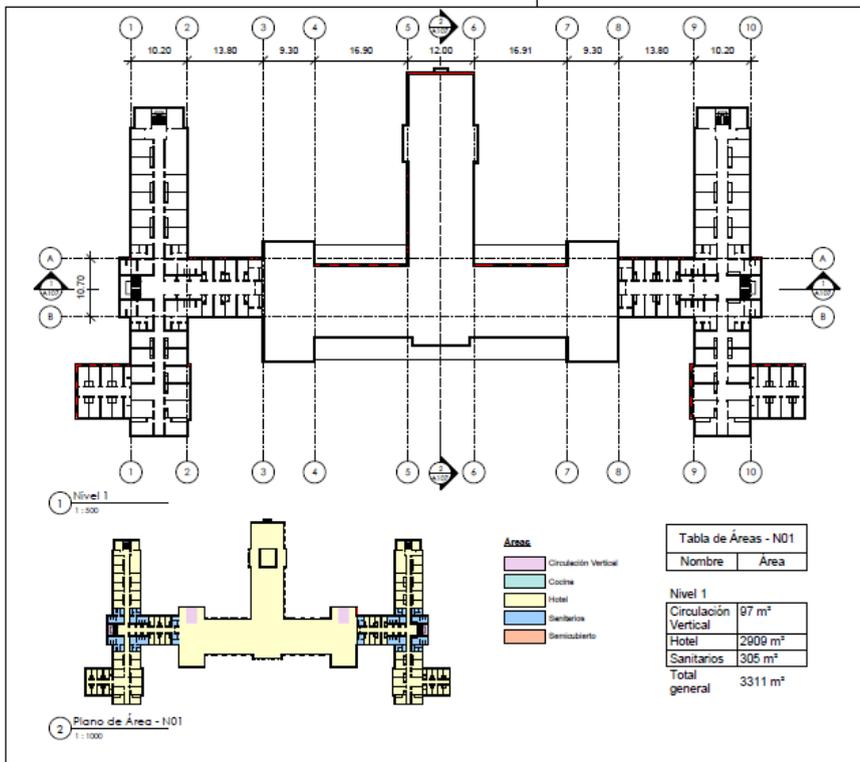
ESCALA  
1 : 500

PLANO  
HOTEL 6  
CORTES Y AXONOMETRICA

PLANO NUMERO  
A107



# Agencia de Administración de Bienes del Estado



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
- Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  - No se deberán tomar medidas sobre los planos, se cotan contra ellos.
  - Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista y proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  - Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  - El contratista y proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REVISIONES

NO.	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO M.E APROBO D.S

FECHA 17/04/18

NUMERO DE PROYECTO 011 AR - UTE

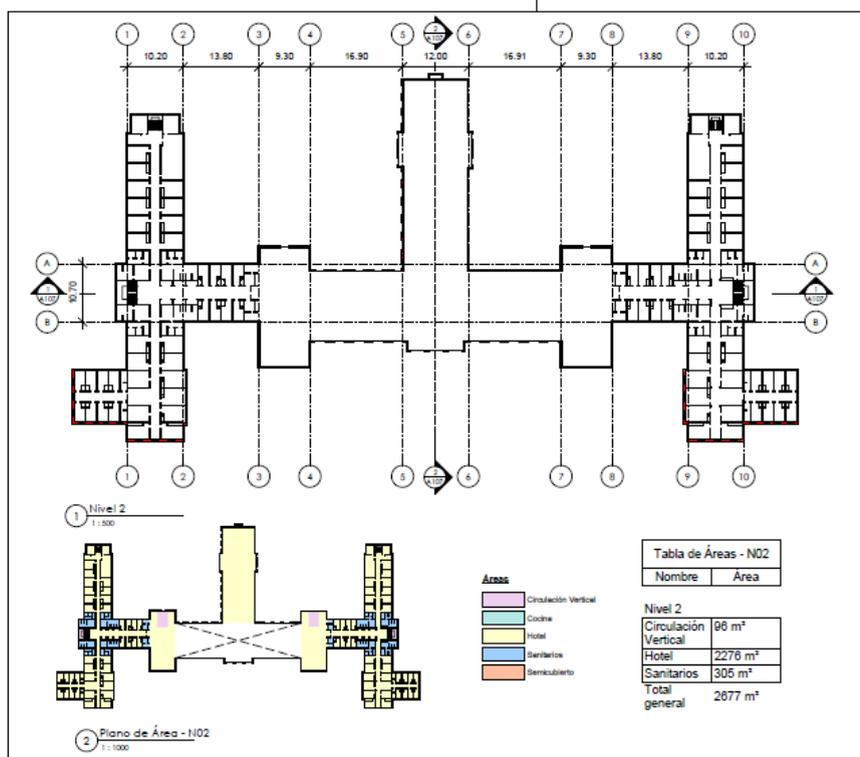
ETAPA PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIFICIDAD

ESCALA Como se indica

PLANO HOTEL 6 PLANTA 1ª P

PLANO NUMERO A103



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
- Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  - No se deberán tomar medidas sobre los planos, se cotan contra ellos.
  - Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista y proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  - Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al estudio de arquitectura para su aprobación.
  - El contratista y proveedor deberá presentar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el estudio de arquitectura.

REVISIONES

NO.	FECHA	DESCRIPCION

ELABUTO M.E APROBO D.S

FECHA 17/04/18

NUMERO DE PROYECTO 011 AR - UTE

ETAPA PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIFICIDAD

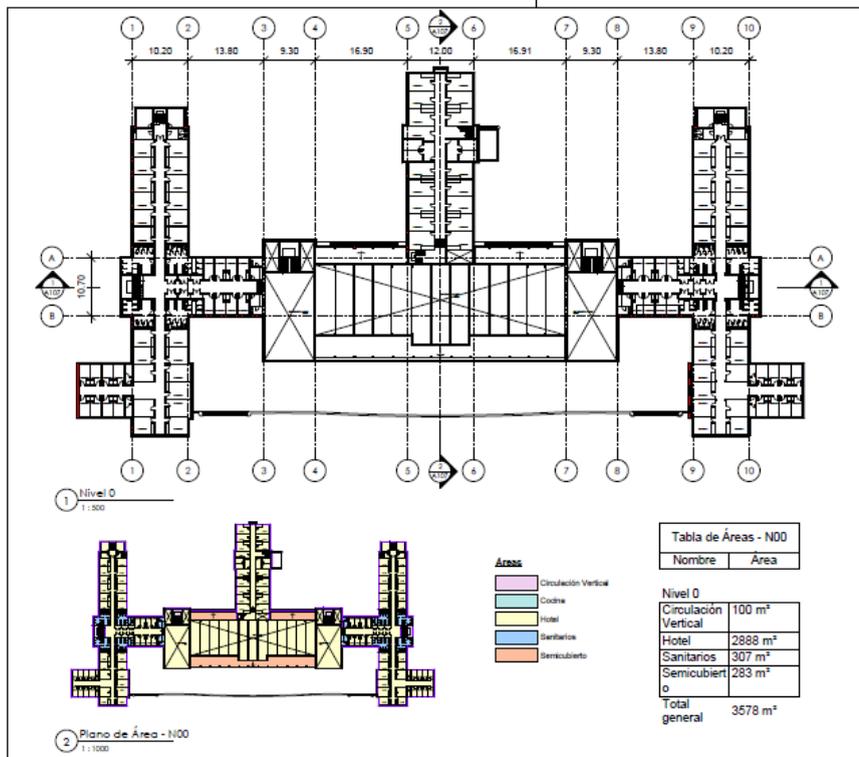
ESCALA Como se indica

PLANO HOTEL 6 PLANTA 2ª P

PLANO NUMERO A104



# Agencia de Administración de Bienes del Estado



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUIR".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, se coteará según figura.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista (o proveedor antes de comenzar con los trabajos).
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser notificado al consultor de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista (o proveedor) deberá proporcionar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el consultor de arquitectura.

REVISIONES

FECH	RECHA	DESCRIPCION

EJECUTO                      APROBADO  
M.E                                      D.S

FECHA  
17/04/18

NUMERO DE PROYECTO  
**011 AR - UTE**

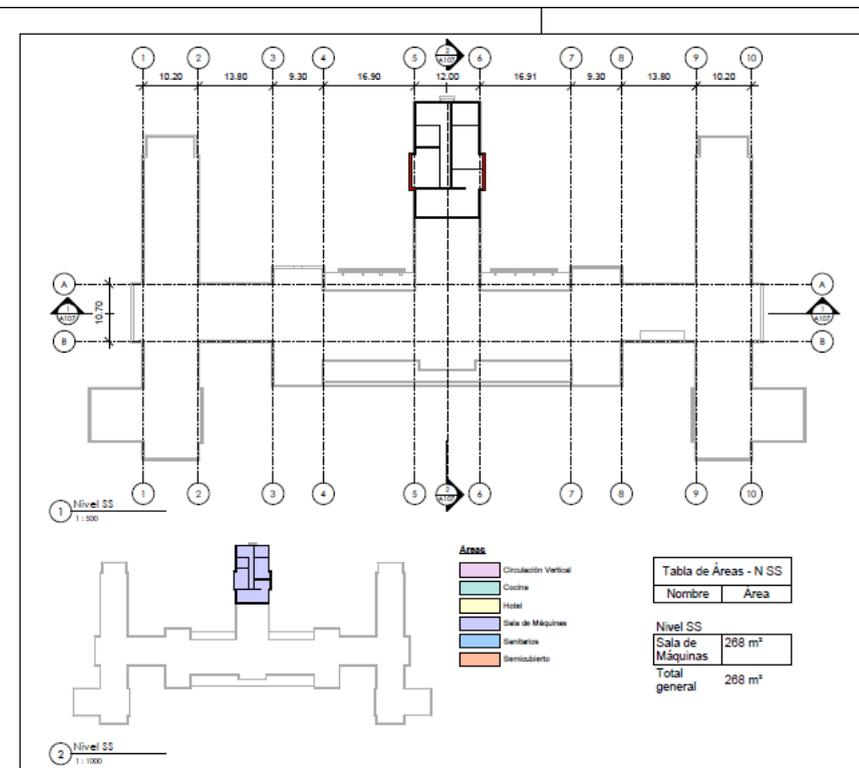
ETAPA  
**PRELIMINAR PARA INFORMACION**

ESPECIALIDAD

ESCALA  
**Como se indica**

PLANO  
**HOTEL 6  
PLANTA BAJA**

PLANO NUMERO  
**A102**



OBRA  
EMBALSE

- NOTAS
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUIR".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, se coteará según figura.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista (o proveedor antes de comenzar con los trabajos).
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser notificado al consultor de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista (o proveedor) deberá proporcionar planos, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el consultor de arquitectura.

REVISIONES

FECH	RECHA	DESCRIPCION

EJECUTO                      APROBADO  
Autor                                      Autorizador

FECHA  
07/03/18

NUMERO DE PROYECTO  
**011 AR - UTE**

ETAPA

ESPECIALIDAD

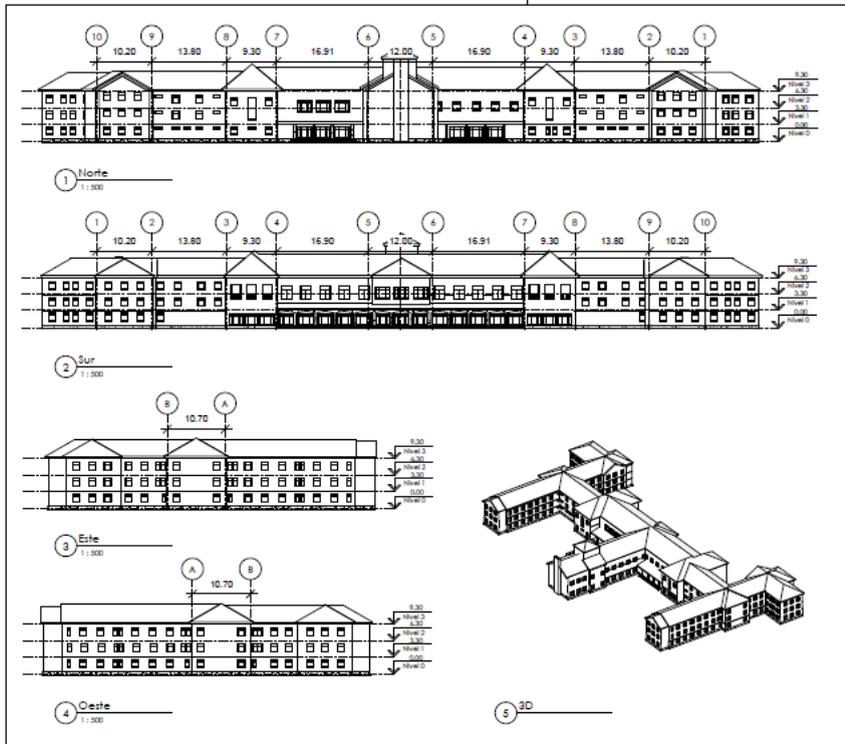
ESCALA  
**Como se indica**

PLANO  
**Sin nombre**

PLANO NUMERO  
**A109**



# Agencia de Administración de Bienes del Estado



OBRA  
EMBALSE



- NOTAS**
1. Los planos de obra llevarán la leyenda "APTO PARA CONSTRUCCIÓN".
  2. No se deberán tomar medidas sobre los planos, las cotas cortadas rigen.
  3. Todas las dimensiones que figuren en este plano deberán ser verificadas en obra por el contratista y/o proveedor antes de comenzar con los trabajos.
  4. Cualquier modificación, error u/o diferencia deberá ser indicada al contrato de arquitectura para su aprobación.
  5. El contratista y/o proveedor deberá proporcionar plantas, detalles y muestras de materiales para ser aprobados por el contrato de arquitectura.

**REVISIONES**

REV	FECHA	DESCRIPCION

ELABORADO: M.E. APROBADO: D.S.

FECHA: 17/04/18

NUMERO DE PROYECTO:

011 AR - UTE

ETAPA:

PRELIMINAR PARA INFORMACION

ESPECIFICIDAD:

ESCALA:

1 : 500

PLANO:

HOTEL 6  
VISTAS Y AXONOMETRICA

PLANO NUMERO:

A106



## ANEXO D

### CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por el Sr....., DNI N°....., en su carácter de ..... con domicilio en la Avenida Ramos Mejía 1302, piso....., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante el CONCEDENTE por una parte y, por la otra, el Sr....., representada en este acto por ..... DNI. N°....., en su carácter de....., con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme surge de la documentación que adjunta y que el presentante declara bajo juramento se encuentra vigente en todos sus términos, con domicilio en....., en adelante el CONCESIONARIO, convienen en celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso que se regirá por las siguientes cláusulas:

#### **PRIMERA: Objeto.**

1.1. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos N° 1.382/2012, 1.416/2013 y 2.670/2015 y dentro del marco normativo del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional aprobado por Resolución AABE N° 213/2018, el Decreto N° 1.023/2001, sus modificatorios y complementarios, y el Reglamentario aprobado por el Decreto N° 1.030/2016, otorga al CONCESIONARIO, en el marco del Concurso Público Nacional con modalidad de Proyectos Integrales N° 392-0001-CPU19, la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial para la recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y explotación de los inmuebles ubicados dentro de la Unidad Turística Embalse, localidad de EMBALSE, PROVINCIA DE CÓRDOBA, identificados como:..... CIE N° ....., con una superficie total aproximada de ....., nomenclatura catastral: ....., según Croquis que como ANEXO I integra el presente Contrato.

1.2. El CONCESIONARIO no podrá utilizar mayor superficie a la concedida. Si así lo hiciera deberá abonar por cada metro cuadrado utilizado indebidamente, en concepto de Cláusula Penal, un importe igual al doble del canon por metro cuadrado, que surja de dividir los metros cuadrados concesionados y el canon establecido en la CLAUSULA SEGUNDA, por cada día de ilegítima ocupación, debiendo desocupar de inmediato la superficie no autorizada.

1.3. El presente Contrato de concesión de uso se celebrará ad-corpus, por lo que, de haber cualquier diferencia en la superficie, medidas y colindancias, el CONCESIONARIO manifiesta su plena conformidad con las características físicas y el estado en que se encuentra el inmueble, declarando que lo conoce, acepta la concesión y recibe el bien concesionado.

#### **SEGUNDA: Vigencia.**



La presente Concesión de Uso se realiza por CINCUENTA (50) años. El presente Contrato tendrá vigencia desde la fecha de suscripción hasta el ..... de ..... de ....., fecha a partir de la cual el CONCESIONARIO tendrá DIEZ (10) días para reintegrar el inmueble concesionado en las condiciones establecidas en el presente Contrato, totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

**TERCERA: Canon. Actualización. Diferimiento de pago.**

Se conviene que el CONCESIONARIO deberá abonar un monto total de ..... UVAS en ..... (.....) cuotas mensuales y consecutivas por la presente contratación, abonándose en pesos del 1 al 10 de cada mes.

Atento que la oferta presentada por el CONCESIONARIO contiene ..... (Hoteles Nros. 2, 3 o 6, Polígonos anexos colindantes y/o Restaurante, según corresponda), las partes acuerdan un diferimiento de pago del canon de ..... (...) años.

La concesión se abonará en .....(.....) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes .....(.....) de la firma del presente Contrato.

El valor total de UVAS adjudicadas al momento del pago de cada una de las cuotas será determinado conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el Banco Central de la República Argentina, o la entidad que en un futuro la reemplace, al último día hábil del mes previo al vencimiento.

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley Nº 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias, debiendo remitir también a esta Agencia, copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria en la Mesa de Entradas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o en caso de ser electrónico a la cuenta de email: cobranzas@bienesdeleestado.gov.ar todos los meses. En el supuesto de presentar las copias en la Mesa de Entradas, la nota debe estar dirigida a la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, de lunes a viernes de 9 a 17 horas, teléfono 4318-3360.

En caso de que por cualquier motivo (i) el Banco Central de la República Argentina, o la entidad que en el futuro lo reemplace, suspenda o interrumpa la publicación del valor de la UVA o la UVA deje de ser un valor ajustable por el Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER"), dicho valor de la UVA será calculado por el CONCEDENTE mediante la metodología de cálculo del CER establecida en el Anexo I de la Ley 25.713; (ii) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos suspenda o interrumpa la publicación del Índice de Precios al Consumidor que se utiliza para calcular el CER o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (i) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el CONCEDENTE tomando como referencia cualquier otro índice de precios publicado por cualquier provincia o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a solo criterio del CONCEDENTE; y (iii) dichas provincias argentinas o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendan o interrumpan la publicación de dichos otros índices de precios o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (ii) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el



CONCEDENTE tomando como referencia cualquier otro índice que, a sólo criterio del CONCEDENTE, refleje la evolución del CER y posibilite el cálculo del valor de la UVA; y estableciéndose, también, que en caso que por cualquier motivo no esté permitido el ajuste de los cánones sobre la base del valor de la UVA, el ajuste del mínimo de los Cánones será, a solo criterio del CONCEDENTE, determinado y calculado por el CONCEDENTE sobre la base del CER o de cualquier otro mecanismo de ajuste permitido por la legislación aplicable. Todos los cálculos que el CONCEDENTE realice conforme con lo previsto en esta sección serán definitivos y vinculantes para las Partes salvo error manifiesto.

**CUARTA: Mora en los pagos.**

El incumplimiento de pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en la CLAUSULA TERCERA del presente Contrato, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del valor de lo satisfecho fuera de término por cada día hábil de atraso.

La mora dará lugar también a la aplicación de un interés moratorio igual a dos veces las tasas activas promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos comerciales.

En el supuesto que el CONCESIONARIO incurriere en el atraso en el pago del canon respectivo en TRES (3) oportunidades consecutivas o SEIS (6) alternadas facultará a esta Agencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir el Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el CONCESIONARIO restituir el inmueble dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, la Agencia se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

**QUINTA: Destino.**

El/los inmuebles objeto del presente Contrato se otorgan al CONCESIONARIO a fin de ser destinado/s exclusivamente a la realización del Proyecto, Desarrollo y Explotación Comercial, conforme lo especificado en el ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que pasa a formar parte integrante del presente Contrato como ANEXO II y de acuerdo al Proyecto Integral que como ANEXO III integra el presente Contrato.

Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad que realice el CONCESIONARIO.

**SEXTA: Estado de uso.**

El CONCESIONARIO recibe la propiedad concesionada en el estado de conservación en que se encuentra, conforme el ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACION y DECLARACION JURADA DE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES, que forman parte integrante del presente Contrato como ANEXOS IV y V, respectivamente.

El CONCESIONARIO está obligado a conservar el inmueble en buen estado, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.



Al respecto, deberá suscribirse el Acta Inventario, que consta como ANEXO VI forma parte del presente Contrato.

**SEPTIMA: Usos y zonificación.**

El CONCESIONARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación del predio. El CONCESIONARIO será responsable de gestionar, obtener y observar o hacer observar a los terceros, y a su exclusivo cargo, todos y cada uno de los permisos y habilitaciones nacionales, provinciales o municipales, necesarios para llevar a cabo la concesión y explotación del inmueble conforme el destino que se hubiere establecido.

**OCTAVA: Restricciones.**

El CONCESIONARIO deberá respetar las restricciones establecidas en el Decreto N° 784 del 24 de junio de 2013, mediante el cual se declaró a la Unidad Turística de Embalse, Monumento Histórico Nacional, razón por la cual, la recuperación edilicia deberá ser realizada en forma consistente con dicha declaración como Monumento Histórico Nacional y lo que establece la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS mediante Notas NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 14 de diciembre de 2018 y NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT de fecha 23 de enero de 2019, las cuales forman parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXO O).

**NOVENA: Impuestos y gastos.**

Estarán a cargo del concesionario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones del inmueble, como así también el que pudiera generar el proyecto, la obra, desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en el/los inmuebles/s.

Asimismo, serán a cargo del concesionario todos aquellos gastos, impuestos y contribuciones que graven el contrato a suscribir.

Todos los permisos y habilitaciones que fueran necesarios para llevar a cabo el objeto de la concesión conforme el destino que se hubiese establecido, serán gestionados y obtenidos por el concesionario y estarán a su exclusivo cargo.

**DÉCIMA: Seguros.**

El CONCESIONARIO deberá constituir a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, dentro del plazo de 15 días de firmado el presente, bajo pena de rescisión:

- 10.1. Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor del concedente, el cual deberá actualizarse anualmente tomando como monto de referencia la cantidad total de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAS) equivalentes al monto establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2019-22587129-APN-TTN#MI de fecha 09 de abril de 2019, al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca para las UVAS el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o quien en el futuro la reemplace, conforme el siguiente cuadro:



	VALOR EN PESOS	VALOR DE LAS UVAS AL 09-04-19	VALOR EN UVAS
REGLÓN 1	\$ 146.174.200,00	\$ 34,38	4.251.721,93
REGLÓN 2	\$ 6.857.100,00		1.650.625,36
REGLÓN 3	\$ 56.748.500,00		1.650.625,36
REGLÓN 4	\$ 29.236.200,00		850.383,94
REGLÓN 5	\$ 100.259.100,00		2.916.204,19
REGLÓN 6	\$ 12.112.100,00		352.300,76

10.2. Seguro de Responsabilidad Civil por un monto equivalente a \$ 10.000.000 (PESOS DIEZ MILLONES) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros y/o al "CONCEDENTE" por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.

Por otra parte, si la Póliza de Responsabilidad Civil, prevé un descubierto obligatorio, franquicias o límites, no podrá ser amparado por otro seguro, por lo que se deberá evaluar la posibilidad de requerir la documentación que se considere conveniente a efectos de asegurar los derechos de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ante la ocurrencia de siniestros.

10.3. Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar en el inmueble.

10.4. Seguro Colectivo de Vida Obligatorio correspondiente al personal a su cargo y póliza de Accidentes Personales del personal del contratista que no esté bajo relación de dependencia y que se encuentren afectados a los trabajos, de acuerdo a la legislación vigente.

Asimismo, resultará aplicable todo aquel seguro que haga al desarrollo y exigencias propias de la actividad.

El CONCESIONARIO deberá presentar las pólizas de los seguros mencionados dentro de los quince (15) días de firmado el Contrato, como así también deberá presentar mensualmente los recibos de pago de los mismos ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en la Mesa de General de Entradas, Av. Ramos Mejía 1302, PB, CP 1104, en sobre cerrado, dirigido a la Dirección General de Administración, con identificación del Contrato correspondiente.

La Dirección General de Administración será la encargada de recepcionar y controlar los seguros y pagos mencionados. En caso de incumplimiento, y previa intimación a su cumplimiento por la Dirección mencionada, el CONCEDENTE podrá rescindir el Contrato por culpa del CONCESIONARIO.

NOTA: Queda expresamente establecido que la póliza deberá contener cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto transcribimos a continuación:



(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.

Asimismo, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el ANEXO I – REQUISITOS PARA LA CONFECCIÓN DE SEGUROS del presente Contrato.

#### **DÉCIMO PRIMERA: Garantías de Cumplimiento de Contrato y de Inversión.**

11.1. El cumplimiento del presente Contrato se garantiza con la constitución de una garantía equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del total de cánones a abonar, la que será devuelta una vez cumplido el mismo a satisfacción del CONCEDENTE. La misma deberá ser presentada ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dentro de los DIEZ (10) días corridos del perfeccionamiento del Contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido e intimado por la Unidad Operativa de Contrataciones para su cumplimiento, se procederá a la rescisión del presente Contrato. Las modalidades para su cumplimiento se especifican en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que forma parte del presente Contrato.

El CONCESIONARIO deberá ajustar esta garantía en forma anual al valor de la UVA publicado por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA o autoridad que lo sustituya en el futuro, al último día hábil del mes anterior al vencimiento de la póliza.

Dicho ajuste solo corresponderá en caso de registrarse variación en más de la referida unidad de valor, no resultando procedente en ningún caso la disminución de la garantía.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al CONCESIONARIO dentro de los DIEZ (10) días de concluido el Contrato y previa verificación por el CONCEDENTE del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO.

11.2. La inversión de la obra deberá garantizarse a través de un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión de la Obra. La misma deberá constituirse por un valor del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto de la inversión total comprometida por el oferente.

La misma deberá constituirse al momento de la firma del presente Contrato y será ejecutable en proporción a la inversión no realizada.

La garantía de Inversión permanecerá en vigor por un período de DOCE (12) meses posteriores a la suscripción del Acta de Fin de Obra referida.

#### **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.



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.

### **DÉCIMO TERCERA: Reformas y Modificaciones.**

13.1. El CONCESIONARIO no podrá realizar ninguna modificación al Proyecto Integral comprometido en la oferta, salvo que por cuestiones sobrevinientes se tornen de imposible cumplimiento determinado ítem del proyecto. En el supuesto que ello ocurriera, el CONCESIONARIO deberá solicitar ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por escrito dicha modificación y justificación.

El CONCEDENTE deberá expedirse respecto de las modificaciones propuestas en un plazo de TREINTA (30) días de presentado el nuevo Proyecto y su documentación complementaria. Las modificaciones no deberán afectar los plazos previstos.

13.2. El CONCESIONARIO no podrá realizar ninguna modificación al bien concesionado sin previa conformidad por escrito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización escrita de la Agencia y la COMISIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS, DE LUGARES Y DE BIENES HISTÓRICOS podrá introducir al bien concesionado todas aquellas modificaciones que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades.



Los edificios deberán preservar la edificación estructural y de fachada en su estado actual con las mejoras correspondientes a la refacción y reacondicionamiento en virtud de haber sido declarados Monumento Histórico Nacional por el Decreto Nº 784 de fecha 24 de junio de 2013.

Todas las instalaciones de servicios deberán realizarse bajo la normativa vigente.

**DÉCIMO CUARTA: Custodia del bien.**

EL CONCESIONARIO se compromete a cuidar que el predio no sea usurpado por terceros. En caso de usurpación, deberá iniciar, a su cuenta, costo y riesgo, las acciones judiciales tendientes al desalojo y comunicar detalladamente tales circunstancias al CONCEDENTE, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho. El CONCESIONARIO asume a su cargo expresamente el pago del canon establecido en la CLAUSULA SEGUNDA durante el tiempo en que perduren dichas circunstancias.

**DÉCIMO QUINTA: Responsabilidad.**

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos.

El CONCESIONARIO será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad debida al uso del predio ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en el predio se encuentren o tenga bajo su cuidado, ya sean sufridos por terceros y/o el Estado Nacional, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

**DÉCIMO SEXTA: Fiscalización e Inspección. Inspección Anual**

El CONCEDENTE, se reserva el derecho de fiscalizar e inspeccionar el bien toda vez que lo considere necesario, previa identificación del agente, de su calidad de inspector de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, de la ADMINISTRACION DE PARQUES NACIONALES y/o de la SECRETARIA DE GOBIERNO DE TURISMO mediante su respectiva credencial.

**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.

**DÉCIMO SÉPTIMA: Rescisión Anticipada por el CONCESIONARIO.**

El CONCESIONARIO podrá rescindir el Contrato sin ningún apercibimiento a partir del VIGÉSIMO año de ejecución del Contrato. Para ello, deberá notificar al CONCEDENTE su voluntad de rescindir el Contrato UN (1) año antes de la entrega formal del inmueble y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el Contrato a dicha fecha.



En caso de que la rescisión tenga lugar antes del VIGÉSIMO año del Contrato de concesión, procederá la ejecución de las garantías de inversión y de cumplimiento del Contrato según corresponda.

En ambos casos quedará sin efecto lo previsto en la CLAUSULA TERCERA respecto del diferimiento en los pagos, debiendo el CONCESIONARIO integrar el pago de los cánones correspondientes a los meses de duración del Contrato desde la fecha de la firma hasta su rescisión.

**DÉCIMO OCTAVA: Propiedad de las Mejoras - Destino de los Efectos.**

El CONCESIONARIO una vez vencido el Contrato o rescindido el mismo deberá restituir el espacio con las mejoras realizadas. Si dentro del plazo de NOVENTA (90) días corridos a partir de la finalización de la concesión el CONCESIONARIO no retirara los bienes muebles, la Agencia podrá ordenar su retiro por cuenta y orden del CONCESIONARIO, o quedárselos como mejoras, sin derecho a indemnización alguna por parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al CONCESIONARIO, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el presente.

**DÉCIMO NOVENA: Prohibición de transferencia del Contrato. Cesión.**

El CONCESIONARIO no podrá ceder, transferir o delegar los derechos y obligaciones emergentes del Contrato de Concesión sin previa autorización expresa por parte del CONCEDENTE. La misma deberá ser solicitada después de haber transcurrido DIEZ (10) años desde la entrada en vigencia del mismo. El cesionario deberá, asimismo, cumplir con la totalidad de los requisitos que exijan este Pliego y la normativa vigente para contratar con el Estado Nacional.

**VIGÉSIMA: Especificaciones Técnicas. Restricciones. Obligaciones del Concesionario.**

El CONCESIONARIO se obliga a cumplir las Especificaciones Técnicas y Obligaciones del Concesionario establecidas en el ANEXO II que forma parte del presente Contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERA: Incumplimiento de Obligaciones.**

En caso de incumplimiento total o parcial por parte del CONCESIONARIO de cualquiera de las obligaciones asumidas, facultará al CONCEDENTE a rescindir el Contrato, con la pérdida de las garantías correspondientes, de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual el CONCEDENTE notifica fehacientemente al CONCESIONARIO su voluntad de resolverlo, ello sin perjuicio de la aplicación de las penalidades previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

**VIGÉSIMO SEGUNDA: Rescisión por Incumplimiento.**

En caso de rescisión por incumplimiento del CONCESIONARIO de las inversiones y/o de las construcciones previstas en el Proyecto Integral, sin perjuicio de la ejecución de las Garantías de Inversión y de Cumplimiento de Contrato según corresponda, quedará sin efecto lo previsto en cuanto al diferimiento de pago previsto en la cláusula TERCERA, debiendo el CONCESIONARIO integrar el pago de los cánones correspondientes a los meses de duración del Contrato desde la fecha de firma hasta su rescisión.

**VIGÉSIMO TERCERA: Restitución de los inmuebles. Desalojo. Multa.**



El/los inmuebles objeto del presente Contrato deberán ser reintegrados dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el mismo por la causa que fuere, totalmente desocupados, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

Si el CONCESIONARIO no hubiese restituido los bienes en el plazo fijado al efecto, se lo intimará para que desaloje el lugar en el plazo que determine el CONCEDENTE.

De persistir el incumplimiento, una vez vencido el plazo, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del CONCESIONARIO y/u otros ocupantes en los términos de la Ley N° 17.091.

En el supuesto que el CONCESIONARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien. El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que el CONCEDENTE inicie las acciones tendientes al desalojo.

#### **VIGÉSIMO CUARTA: Acta de Entrega y Desocupación.**

A la finalización del presente Contrato de Concesión de Uso las partes deberán suscribir el Acta de Entrega y Desocupación, que consta como ANEXO H del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y que forma parte del presente Contrato, en la cual dejarán asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del CONCESIONARIO y su recepción de conformidad por el CONCEDENTE, b) si quedan gastos a cargo del CONCESIONARIO, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

#### **VIGÉSIMO QUINTA: Vía Ejecutiva.**

Para el supuesto que el CONCEDENTE debiera recurrir al ejercicio de acciones legales para exigir del CONCESIONARIO el cumplimiento de cualquier obligación de pago asumida en este Contrato, incluidas las resultantes de la imposición de multas, las partes convienen en dar al presente el carácter de suficiente título ejecutivo en los términos del artículo 520 y 523, inciso 2º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. A tal efecto el CONCESIONARIO renuncia expresamente al derecho de recusar sin causa al juzgado donde quede radicada la demanda.

#### **VIGÉSIMO SEXTA: Domicilios y Jurisdicción.**

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) El CONCEDENTE en la Av. Ramos Mejía 1302, piso ..... y b) El CONCESIONARIO en ..... donde serán válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales se cursen entre ellas.

Para todos los efectos legales derivados del este Contrato, se establece la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. -----



En prueba de conformidad se firma DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ..... días del mes de..... de .....-----



## ANEXO E

### MANIFESTACION DE VIGENCIA DE LA PERSONERIA INVOCADA

El “OFERENTE” manifiesta, bajo su responsabilidad, que la documentación acompañada que acredita la representación invocada para el presente acto se encuentra vigente, esto es, que la misma no ha sido modificada, ampliada ni dejada sin efecto con ulterioridad y que el poder empleado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.

**Firma:**

**Aclaración:**

**Fecha:**





**ANEXO G**

**ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN**

Entre.....en su carácter de parte CONCESIONARIA del inmueble sito en ..... y la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO representada en este acto por ....., en su carácter de concedente del mismo, convienen en labrar el presente Acta de Estado de los inmuebles y Ocupación y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el bien concesionado, según el detalle del Acta inventario (Anexo F).

**Estado de los Inmuebles:**

(Si hubo Observaciones en el Anexo F Acta Inventario)

.....

(Si no hubo Observaciones)

"El Inmueble cumple con lo requerido"

En la Ciudad de ..... a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



**ANEXO H**

**ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN**

A los... del mes ..... de ....., el Sr..... hace entrega formal del/ los inmuebles ubicados en ..... objeto del Contrato de Concesión Nº....., adjudicado mediante Concurso Público Nº 392-0002-CPU19, el cual se encuentra a la fecha de la presente finalizado.

Se deja constancia que el mismo se entrega desocupado y libre de ocupantes, en las mismas condiciones que fue entregado al inicio del Contrato mencionado.

Se deja constancia que quedan pendientes los siguientes gastos..... por las sumas de..... a cargo del CONCESIONARIO, cuya fecha de vencimiento es ....., los que se abonarán el día.....

En la Ciudad de ....., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



## ANEXO I

### REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS:

- 1) Original de la Póliza vigente
- 2) Recibo original o fotocopia certificada por personal autorizado de la Agencia del pago de la prima.
- 3) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 4) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del Contrato respectivo.
- 5) La Póliza debe estar endosada a favor de AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como Asegurado o Coasegurado.
- 6) Cláusula de Recisión Unilateral: Se hace notar que la póliza contiene en Condiciones Generales la cláusula “*Recisión Unilateral*” que establece que: “*Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente Contrato sin expresar causa...*”, la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso a esta AGENCIA plazo perentorio, en caso de su aplicación.-

No obstante se informa que se ha observado que compañías de plaza incorporan el siguiente texto el que podría resultar de aplicación en este caso: “*La compañía por lo tanto no dará curso a pedidos del asegurado de anulación del seguro, reducción de la suma asegurada o modificación cualquiera de importancia sin el consentimiento previo por escrito de la citada AGENCIA*” – “*Se hace constar asimismo que la compañía podrá usar el derecho de rescindir el Contrato de acuerdo con las Condiciones Generales, pero tendrá que cursar el aviso previo a la citada AGENCIA con no menos de quince días de anticipación*”.



**ANEXO J**

**DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017**

<b>Tipo de declarante: Persona humana</b>
Nombres
Apellidos
CUIT

**Vínculos a declarar**

¿La persona física declarante tiene vinculación con los funcionarios enunciados en los artículos 1 y 2 del Decreto N° 202/17?

*(Marque con una X donde corresponda)*

SI	NO
En caso de existir vinculaciones con más de un funcionario se deberá repetir la información que a continuación se solicita por cada una de las vinculaciones a declarar.	La opción elegida en cuanto a la no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

**Vínculo**

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

*(Marque con una X donde corresponda)*

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir	



(En caso de haber marcado Ministro, Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional o Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir complete los siguientes campos)

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente
Pleito pendiente		Proporcione carátula, N° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario.		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato.		No se exige información adicional

Información adicional




La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto n° 202/17.

Firma

Aclaración

Fecha y lugar



## DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

### Tipo de declarante: Persona jurídica

Razón Social	
CUIT/NIT	

### Vínculos a declarar

¿Existen vinculaciones con los funcionarios enunciados en los artículos 1 y 2 del Decreto n° 202/17?

(Marque con una X donde corresponda)

SI	NO
En caso de existir vinculaciones con más de un funcionario, o por más de un socio o accionista, se deberá repetir la información que a continuación se solicita a cada una de las vinculaciones a declarar.	La opción elegida en cuanto a la no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

--	--

### Vínculo

Persona con el vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)		No se exige información adicional
Representante legal		Detalle nombres apellidos y CUIT
Sociedad controlante		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedades controladas		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedades con interés directo en		Detalle Razón Social y CUIT



los resultados económicos o financieros de la declarante		
Director		Detalle nombres apellidos y CUIT
Socio o accionista con participación en la formación de la voluntad social		Detalle nombres apellidos y CUIT
Accionista o socio con más del 5% del capital social de las sociedades sujetas a oferta pública		Detalle nombres apellidos y CUIT

Información adicional


¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

*(Marque con una X donde corresponda)*

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	

*(En caso de haber marcado Ministro, Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional o Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir complete los siguientes campos)*

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo



(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT.
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente.
Pleito pendiente		Proporcione carátula, N° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto.
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.

Información adicional


La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

Firma y aclaración del declarante    Carácter en el que firma    Fecha



**ANEXO K**  
**PACTO DE INTEGRIDAD**  
**entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y los oferentes.**  
**Concurso Público Nº 392-0001-CPU19**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ..... de ..... de 20.....

Ante la opinión pública local, Nacional e Internacional, en nombre propio y en representación de todos los funcionarios y asesores que directa o indirectamente participan en ésta contratación, hemos acordado suscribir el presente PACTO DE INTEGRIDAD enfocado a combatir toda forma de corrupción que tenga como fin obtener o retener un contrato u otra ventaja que sea contraria a las normas aplicables. Por medio del presente se asume el compromiso de actuar con transparencia, ética e integridad cumpliendo con las pautas enumeradas a continuación, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto N° 202/2017 y el Anexo II de la Resolución 11-E/2017 y demás leyes aplicables:

1. Los oferentes y la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO asignan importancia a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

2. A los oferentes les complace confirmar que:

(a) no han ofrecido o dado ni han intentado ofrecer o dar y no ofrecerán ni darán, ni directa ni indirectamente mediante agentes o terceros, dinero o cualquier dádiva a ningún funcionario o asesor, sus parientes o socios de negocios, con el fin de obtener o retener este contrato u otra ventaja impropia;

(b) no han acordado o consensuado, ni acordarán ni consensuarán posturas con otros oferentes o potenciales participantes con el fin de perjudicar a otro y/o de limitar indebidamente la concurrencia, igualdad y transparencia para ésta contratación;

(c) se abstendrán de tergiversar u ocultar hechos o circunstancias con el propósito de obtener un beneficio o eludir el cumplimiento de una obligación;

(d) no ofrecerán premios, comisiones, reconocimientos, obsequios o recompensas de ningún tipo a los funcionarios que, de forma directa o indirecta, puedan afectar el control de la ejecución del contrato.

Esto incluye, entre otras cuestiones, cualquier tipo de pagos u otros favores ofrecidos o concedidos con el fin de:

I) Lograr la adjudicación del contrato.

II) Lograr cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, ya sea ajustando el precio, las especificaciones, los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.

III) Lograr que sean aprobados por servidores públicos o por el interventor del contrato (o por su personal) resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

IV) Evadir impuestos, derechos, licencias o cualquier otra obligación legal que se debiera cumplir.

V) Inducir a un funcionario a quebrantar sus deberes oficiales de cualquier otra manera.



Los oferentes comprenden la importancia material de estos compromisos para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su seriedad.

3. Los oferentes desarrollarán sus actividades en el marco de principios éticos de comportamiento y se comprometen a tomar las medidas necesarias a fin de que este compromiso de no soborno y cumplimiento de las reglas aplicables sea acatado por todos sus gerentes y empleados. A tal fin se comprometen a difundir el Pacto de Integridad y los canales de denuncia existentes entre sus dependientes y por otra parte invitarán a adherir al Pacto de Integridad a subcontratistas y terceros que trabajan con ellos, sobre los que recaerá la responsabilidad que les correspondiere por sus acciones.

4. Este compromiso se presenta en nombre de los Presidentes/Gerentes Generales de las empresas u oferentes. Quienes participan en consorcio o unión temporal suscriben este Pacto en nombre de cada uno de los Presidentes y Gerentes Generales de las empresas asociadas, así como de la Unión Transitoria de Empresas (UTE).

5. Los oferentes internacionales que participan en esta contratación, asumen este compromiso en nombre del Presidente/Gerente General de la casa matriz de la compañía y este compromiso abarca a los Gerentes y empleados de la subsidiaria en Argentina, cuando ésta existiere.

6. Respecto de la presentación de las propuestas, los participantes se comprometen a preparar una oferta seria, con información fidedigna y a no presentar un precio artificialmente bajo con la intención de buscar, mediante la ejecución del contrato, una compensación del precio a través de la reclamación de pagos adicionales. Se entiende que este compromiso no limita la posibilidad de acordar adicionales a los contratos por otros conceptos, cuando éstos sean justos y debidamente sustentados.

7. Al finalizar la ejecución del contrato, el representante legal del concesionario manifestará en carácter de Declaración Jurada, que para la obtención o retención del contrato no se han quebrantado los compromisos asumidos en el presente Pacto.

8. Por su parte, los funcionarios o asesores de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO también confirman que:

(a) no han solicitado ni aceptado, ni solicitarán ni aceptarán, de manera directa o a través de terceros, ningún pago u otro favor por parte de los participantes a cambio de favorecerlos en la obtención o retención del contrato.

(b) se comprometen a mantener un trato transparente e igualitario entre los participantes del procedimiento, evitando generar situaciones que propicien un trato preferencial hacia alguno de ellos.

(c) publicarán toda la información necesaria y oportuna de tipo técnico, legal y administrativo relacionada con la contratación en curso.

Esto incluye la abstención de pedir o aceptar cualquier pago u otro favor por parte de un funcionario o asesor de la AGENCIA, de manera directa o a través de terceros, de los oferentes o del concesionario, a cambio de:



- I) Diseñar el proyecto o partes de éste de una manera que ofrezca ventajas indebidas a uno o varios oferentes.
- II) Dar ventajas indebidas a cualquiera de los oferentes en la evaluación y selección de las ofertas para la adjudicación del contrato.
- III) Aprobar cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, como por ejemplo ajustes en el precio, en las especificaciones, en los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.
- IV) Aprobar resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.
- V) Abstenerse de monitorear apropiadamente la ejecución del contrato, de informar sobre violaciones de especificaciones del contrato u otras formas de incumplimiento o de hacer plenamente responsable al contratista de sus obligaciones legales.

9. A efectos de salvaguardar el contenido de este Pacto de Integridad, los funcionarios, los oferentes, y en definitiva cualquier persona que tome conocimiento del incumplimiento de las condiciones aquí acordadas, podrá poner dicha circunstancia en conocimiento de la Oficina Anticorrupción (en adelante OA), quien luego de analizar preliminarmente la viabilidad de la denuncia formulada en el marco de sus competencias, deberá notificarla a la máxima autoridad de la AABE, siendo el organismo en el que tramita el procedimiento. En los casos en que el incumplimiento denunciado pudiera conllevar el incumplimiento de la Ley de Defensa de la Competencia N° 25.156, la OA comunicará además dicha circunstancia a la autoridad de aplicación correspondiente.

10. Respecto de los pagos relacionados con esta contratación, los participantes acuerdan que en caso de presentarse una denuncia sobre incumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Pacto y que la Oficina Anticorrupción considere que existan serios indicios de su veracidad, el oferente involucrado y/o el concesionario se comprometen a poner a disposición de dicha Oficina toda la información que ésta solicitare sobre pagos efectuados, relacionados con la preparación de las ofertas y/o con el contrato y sobre los beneficiarios de dichos pagos.

Todos los firmantes del presente Pacto se comprometen a poner a disposición, si fuere necesario, toda la información a su alcance relacionada con la contratación, incluyendo los estudios efectuados para presentar la oferta.

11. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ha tomado medidas tendientes a fortalecer la transparencia y el monitoreo adecuados del proceso de selección del oferente y la ejecución del contrato. No obstante ello, en caso de que cualquiera de los firmantes del presente detectase irregularidades en los Pliegos de Bases y Condiciones con posterioridad a la firma del Pacto de Integridad, lo denunciará inmediatamente ante las autoridades correspondientes. Ello sin perjuicio de hacer uso de los medios de impugnación previstos en la normativa aplicable.

Los oferentes asumen el compromiso de denunciar todo acto efectuado por funcionario o asesor con responsabilidades dentro de la presente contratación a efectos de que se investigue el hecho correspondiente a fin de determinar la existencia o no de un delito.



12. La AABE, ante la formulación de una denuncia sobre incumplimiento del presente Pacto, deberá expedirse en forma previa a resolver el procedimiento. Sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas previstas por la normativa específica, el presente Pacto de Integridad suscripto fija como sanción ante su incumplimiento, la exclusión del oferente del procedimiento de contratación y el inmediato informe a los organismos correspondientes para poner en marcha los restantes procedimientos sancionatorios aplicables. Si el incumplimiento se detecta en forma posterior a la ejecución del contrato, procederá la inmediata información a los organismos correspondientes para la puesta en marcha de los regímenes sancionatorios. Tratándose de incumplimientos por parte de los funcionarios públicos, serán pasibles de las sanciones dispuestas en los regímenes disciplinarios y penales correspondientes.

FIRMA DEL OFERENTE



**ANEXO L  
DECLARACION JURADA SOBRE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en: .....; declara bajo juramento tener conocimiento de la situación del inmueble del Concurso Público N° 392-0001-CPU19, correspondiente a la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial través de un proyecto integral para la recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y explotación hotelera según corresponda, dentro de la Unidad Turística Embalse, localidad de EMBALSE, PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Atentamente.

Firma: .....

Nombres y Apellido: .....

Documento de Identidad: .....

Empresa Representada: .....

Domicilio: .....

Teléfono N°.....



**ANEXO M**  
**ANEXO M GRILLA DE PONDERACIONES**

ITEM	Max pts	Ptos obt.
<b>A. INVERSIÓN (50%)</b>		
Inversión Ofrecida	50	
<b>B. FINALIDAD DEL PROYECTO (15%)</b>		
B.1 Actividad a Desarrollar y Fin Social	6	
B.2 Estacionalidad	2	
B.3 Usos	2	
B.4 Prioridad	5	
<b>C. DISEÑO DEL PROYECTO (10%)</b>		
C.1 Calidad de los materiales	3	
C.2 Refacciones	4	
C.3 Diseño del Paisaje	3	
<b>D. ASPECTOS ECONÓMICOS Y EMPRESARIALES (10%)</b>		
D.1 Solvencia patrimonial	2	
D.2 Antecedentes Empresariales	6	
D.2 Plazo de Obra	2	
<b>E. CANON OFRECIDO (10%)</b>		
Canon Ofrecido	10	
<b>F. SUSTENTABILIDAD (5%)</b>		
F.1 Residuos	1	
F.2 Manejo de las aguas	1	
F.3 Energías Renovables	2	
F.4 Cuidado del ambiente y Biodiversidad	1	
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	



## **ANEXO N**

### **REGLAMENTO: ASPECTOS MÍNIMOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE ELABORARSE EL REGLAMENTO QUE REGIRÁ LA CONFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSORCIO DE LA UNIDAD TURÍSTICA EMBALSE.**

La UNIDAD TURÍSTICA DE EMBALSE se encuentra a las orillas del Embalse Ministro Pistarini, en la localidad de Embalse, Provincia de Córdoba.

La misma consta de SIETE (7) Hoteles con sus respectivos Anexos de aproximadamente DOSCIENTAS (200) hectáreas. Está dividida en DOS (2) sectores principales: El Cluster Histórico (de aproximadamente CINCUENTA Y NUEVE (59) hectáreas) y el área recreativa (de aproximadamente CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155) hectáreas, conformada por la Marina Náutica y Parque Acuático, los Parques de Aventuras y el Polideportivo.

Aspectos mínimos a considerar:

1. Administración de Consorcio: Deberá constituirse una Administración de consorcio integrada por todos los representantes legales de los concesionarios o de los entes que detentan la custodia de algún sector de la Unidad Turística. La participación estará establecida de la siguiente manera: la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE TURISMO tendrá el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de participación y toma de decisiones, la participación del resto de los integrantes del consorcio estará establecida por un porcentual correspondiente a la superficie que cada uno de ellos detente en concesión, la cual constituirá la proporción para la toma de decisiones como así también para determinar las expensas mensuales, pagaderas a la administración para el mantenimiento general y los gastos de dicho consorcio. A tales efectos, la Administración tiene la obligación de abrir una cuenta bancaria para dichos depósitos.
2. La Administración tiene la carga de supervisión y seguridad de: a) los espacios comunes que no sean de objetos territoriales de otros hoteles y el tránsito de vehículos, límites de velocidad y zonas exclusivamente peatonales; b) los servicios de infraestructura (vigilancia, recolección de residuos, etc.); c) el control y reglamentación de todo lo necesario para un correcto funcionamiento del uso de la iluminación de áreas comunes, distribución de correspondencia, horario de entradas y salidas, etc. d) control y supervisión de arboledas y forestación.



3. Queda prohibido el acceso de animales a la Unidad Turística Embalse y portar armas o cazar dentro del mismo.
  
4. Flora y Fauna: Con respecto a la flora y fauna, se encuentra estrictamente prohibida: a) la caza de cualquier tipo de animal dentro del predio de la Unidad Turística; b) la extracción y/o exterminación de cualquier árbol, ubicado en los espacios comunes y/o dentro de los límites establecidos, sin previa autorización; c) efectuar podas de tal magnitud que impidan el correcto desarrollo y/o produzcan la muerte del árbol podado.
  
5. Queda prohibido producir ruidos molestos con el uso de vehículos por medio de bocinas, escapes y cualquier otro. Los vehículos y rodados circularán respetando las indicaciones y únicamente por las calles definidas como tales. Está prohibido transitar sobre espacios verdes comunes, salvo cuando esté expresamente dispuesto por la Administración.
  
6. Corresponde a los padres o a las personas que ejerzan la patria potestad, la responsabilidad por la persona, seguridad, bienestar y comportamiento de menores dentro de la Unidad Turística.
  
7. Queda estrictamente prohibido el consumo de alcohol a menores de 18 años (ley 24.788), drogas y/o sustancias químicas o psicotrópicas capaces de producir cambios o alteraciones psíquicas o de conducta.
  
8. Contemplar las previsiones específicas para mantener la zona de uso público, pautas de limpieza, iluminación, cumplimiento de las normativas de seguridad y pautas para garantizar la libre circulación de los transeúntes.



**ANEXO Ñ**

**ACTA COMPROMISO Y DECLARACIÓN JURADA SOBRE SUBCONTRATISTAS**

Los que suscriben....., Documento de Identidad N°....., por sí o en representación de ..... con domicilio real en: ....., en su carácter de Oferente/s, y ....., Documento de Identidad N°....., por sí o en representación de ..... con domicilio real en: ....., en su carácter de Subcontratista, declaran bajo juramento que cumplen con los requisitos administrativos, de construcción y los antecedentes técnicos y financieros exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el Concurso Público N° 392-0001-CPU19 y se comprometen a contratar entre sí para llevar a cabo las tareas para la ejecución del proyecto, desarrollo y/o explotación comercial de los inmuebles objeto del mencionado procedimiento.

Firma: .....

Nombre y Apellido: .....

Documento de Identidad: .....

Empresa Representada: .....

Domicilio:.....

Teléfono

N°.....

Firma: .....

Nombre y Apellido: .....

Documento de Identidad: .....

Empresa Representada: .....



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

Domicilio:.....

Teléfono N°.....



**ANEXO O**

**LINEAMIENTOS – COMISIÓN NACIONAL DE MUSEOS, DE LUGARES Y DE MONUMENTOS HISTÓRICO**



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Nota**

**Número:** NO-2018-65581268-APN-CNMLYBH#MECCYT

CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Viernes 14 de Diciembre de 2018

**Referencia:** CONCESION DE USO DE LA UNIDAD TURISTICA EMBALSE PCIA. DE CORDOBA.

**A:** Ramon Maria Lanus (AABE#JGM),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

Tengo el agrado de dirigirme a usted en respuesta a sus notas NO-2018-59310262-APN-AABE#JGM y NO-2018-59315919-APN-AABE#JGM por las cuales se nos solicita expedirnos acerca de la concesión de los inmuebles mencionados en las mismas, que conforman la Unidad Turística de Embalse, Monumento Histórico Nacional.

En virtud de ello, ponemos en su conocimiento que la propuesta fue evaluada en la reunión de Comité Ejecutivo del día 12 de diciembre en la que se realizaron las siguientes observaciones:

La asignación de usos que se le otorga a cada uno de los hoteles, se considera acorde a las características tipológicas de cada edificio.

Se considera importante preservar en cada uno de los hoteles, un sector de habitaciones “testigo”, conservando sus características materiales y de uso originales.

En el caso de los hoteles 4 y 6, cuyo uso predeterminado es “Hotel Spa”, se aconseja la ubicación de las instalaciones propias a dicha función en el sector bajo terraza, cuya función original era la de garage. En caso de querer incorporarse una pileta descubierta, será necesario el estudio de su localización.

Para la ubicación de nuevas construcciones y/o instalaciones recreativas y/o comerciales en el polígono denominado “Parque Aventura”, será necesaria la realización de un relevamiento e identificación de las especies arbóreas existentes. Los proyectos a realizar deberán respetar la parquización y senderos existentes.

Las construcciones que fueran necesarias para el “Parque Aventura” no deberán ser de más de una planta,



su cubierta deberá ser de tejas de dos o cuatro aguas, con una pendiente similar a la de los edificios originales de la UT Embalse. No será permitido su emplazamiento en áreas que requieran la tala de árboles.

En cuanto a la zona comercial, se reconoce la necesidad de una proveeduría para abastecer al complejo, sin embargo, no se acuerda con el emplazamiento planteado, dada la importancia de preservar las perspectivas de dicho eje de circulación. Por ello se recomiendan 3 alternativas, según plano anexo: en primer lugar, reutilizar el pabellón de servicios generales, ubicado próximo al Hotel 5; en caso de no ser posible esto se recomienda la construcción de un nuevo pabellón, de similares características, al otro lado del camino; como tercera alternativa se propone la construcción de un nuevo pabellón entre el Hotel 6 y el Polideportivo. En cualquier caso la nueva construcción deberá respetar las características de las edificaciones existentes en cuanto a tipología, dimensiones, altura, tipo de cubierta y materiales de terminación.

Estas cuestiones, así como los posibles cambios necesarios para garantizar la accesibilidad y la adaptación de las habitaciones que requieran baño privado y/o espacio para cocinar, deberán tener en cuenta los grados de protección establecidos y las recomendaciones realizadas para cada lugar y material, que fuera enviado en su oportunidad. Los proyectos finales deberán ser presentados para su aprobación ante esta CNM.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta que deseen realizarnos y para prestar el asesoramiento necesario.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION,  
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564  
Date: 2018.12.14 13:44:54 -0300

Teresa Anchorena  
Presidenta  
Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y Bienes Históricos



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

**Nota**

**Número:** NO-2019-04353409-APN-CNMLYBH#MECCYT

CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Miércoles 23 de Enero de 2019

**Referencia:** SOLICITA SE EXPIDA, UNIDAD TURISTICA EMBALSE, CORDOBA (NO-2019-02339612-APN-DGP#AABE)

En respuesta a: NO-2019-02339612-APN-DGP#AABE

**A:** Ramon Garcia Llorente (DGP#AABE),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de brindar mayores precisiones sobre las recomendaciones de esta Comisión Nacional de Monumentos ante la futura concesión de los hoteles de la Unidad Turística Embalse, específicamente en lo que se refiere a la preservación de habitaciones "testigo", conservando sus características materiales y de uso originales.

Según informa esa Agencia, los Hoteles 3 y 6 se encuentran en mal estado de conservación por lo que sería necesaria la intervención completa de los interiores, resultando así imposible la preservación de habitaciones en su estado original por la magnitud de la obra necesaria para la recuperación de los edificios. Indican, en cambio, que sí resulta posible la preservación de una habitación "testigo" en el Hotel 2 dado que dicho Hotel se encuentra en uso actualmente y con posibilidad de ser preservada sin necesidad de una remodelación importante.

Al respecto ponemos en su conocimiento que la voluntad es preservar testimonios en los hoteles como una manera de mostrar su carácter original. Esto no implica, sin embargo, la obligatoriedad de hacerlo en todos los edificios si su estado actual lo impide ya que sabemos que varios presentan un mal estado de conservación y otros han sido sometidos a modificaciones que desvirtuaron en parte sus características físicas. Por ello entendemos que sería conveniente dejar asentada en los pliegos la preservación de una habitación testigo en el Hotel 2, descartar la preservación en los hoteles 3 y 6, y condicionar la preservación de habitaciones en otros hoteles a la realización de relevamientos en cada uno de ellos por parte de esta Comisión Nacional de Monumentos en conjunto con la Agencia.



Se solicita asimismo que las habitaciones que se conserven en su estado original sean ambientadas y amuebladas con mobiliario y objetos correspondientes a la época de construcción del complejo.

Esta Comisión Nacional de Monumentos queda a disposición para brindar el asesoramiento necesario.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION,  
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564  
Date: 2019.01.23 12:01:26 -0300

Teresa Anchorena  
Presidenta  
Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y Bienes Históricos



**ANEXO P  
PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO**

#	RUBROS/ITEMS	CALIFICACIÓN Excelente (5), Muy Bueno (4), Bueno (3), Regular (2), Satisfactorio (1)	Observaciones
<b>1</b>	<b>MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN</b>		
1.1	Estructura resistente		
1.2	Mamposterías		
1.3	Tabiquería roca de yeso		
1.4	Aislaciones		
1.5	Revoques		
1.6	Yesería		
1.7	Solados		
1.8	Revestimientos		
1.9	Marmolería		
1.10	Cielorrasos de yeso		
1.11	Cielorrasos de roca de yeso		
1.12	Pintura		
<b>2</b>	<b>MANTENIMIENTO CARPINTERÍAS</b>		
2.1	Puertas de madera		
2.2	Muebles y alacenas de madera		
2.3	Puertas metálicas		
2.4	Ventanas de aluminio		
2.5	Vidrios		
2.6	Herrerías		
<b>3</b>	<b>JARDINERÍA</b>		
3.1	Estado sanitario de especies		
3.2	Corte de césped		
3.3	Limpieza general		
<b>4</b>	<b>OPERACIÓN INST. ELÉCTRICA</b>		
4.1	Iluminación		
4.2	Tableros de potencia		
4.3	Generador Emergencia		
4.4	Tomas, llaves, etc.		
4.5	Automatismos		
4.6	Registros de pruebas/mantenimiento		
<b>5</b>	<b>OPERACIÓN CORRIENTES DÉBILES</b>		
5.1	Detección de Humo		
5.2	Control de Accesos		
5.3	CCTV		
5.4	Alarmas		
5.5	Voz y Datos		
5.6	BMS		
5.7	Registros de pruebas/mantenimiento		
<b>6</b>	<b>OPERACIÓN INST. SANITARIA</b>		
6.1	Limpieza de tanques		
6.2	Pérdidas en el sistema		
6.3	Funcionamiento artefactos		
6.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
<b>7</b>	<b>OPERACIÓN INST. GAS</b>		
7.1	Pérdidas en el sistema		
7.2	Funcionamiento artefactos		
7.3	Registros de pruebas/mantenimiento		
<b>8</b>	<b>OPERACIÓN INST. EXTINCIÓN INCENDIO</b>		
8.1	Estado de tanque		
8.2	Estado de planta de bombeo		
8.3	Pérdidas en el sistema		
8.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
<b>9</b>	<b>OPERACIÓN INST. TERMOMECÁNICA</b>		
9.1	Estado de Equipos		
9.2	Limpieza de conductos y rejillas		
9.3	Evaluación grado de confort		
9.4	Registros de pruebas/mantenimiento		



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

10	<b>OPERACIÓN ASCENSORES / MONTACARGAS</b>		
10.1	Estado de equipos		
10.2	Limpieza de SM y pasadizos		
10.3	Operación sistema		
10.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
11	<b>LIMPIEZA</b>		
11.1	Evaluación limpieza exterior		
11.2	Evaluación limpieza interior		
11.3	Manejo de Residuos		
11.4	Sistema de Reciclado de Residuos		
11.5	Evaluación limpieza sanitarios y cocinas		
11.6	Evaluación limpieza de vidrios		



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

**Hoja Adicional de Firmas  
Pliego**

**Número:**

**Referencia:** Pliego de Bases y Condiciones Particulares Concurso Publico N° 392-0001-CPU19. Concesión de Usodestinada a la explotación comercial para la recuperación, revalorización, mantenimiento, administración y explotación hotelera.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 119 pagina/s.