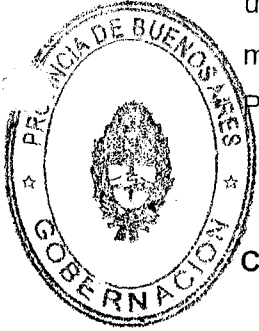


LA PLATA, 31 JUL 2007

VISTO el Expediente Nº 2100-22233/07 por el cual la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación gestiona el llamado a Licitación Pública Nº 04/07 tendiente a otorgar en concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento, el "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y el "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist, y

**CONSIDERANDO:**

Que en el marco de las políticas provinciales en materia de turismo, este Poder Ejecutivo ha impulsado distintas acciones y medidas conducentes a su promoción en todo el territorio, pudiéndose destacar entre otras, el llamado a Licitación Pública para la concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del conjunto arquitectónico integrado por las Unidades Turísticas "Hotel Provincial" y "Hotel Departamentos Casino" de la ciudad de Mar del Plata, autorizado por el Decreto Nº 3.229/06;

Que ese procedimiento licitatorio es, sin dudas, replicable para la concesión de uso de otros inmuebles de la Provincia cuyo destino sea vinculable con la explotación turística, como es el caso de la Unidad Turística denominada "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y su "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" sitios en el Partido de Tornquist;

Que con ello, se pretende habilitar vías de generación de establecimientos turísticos de categoría en el interior de nuestra Provincia, que potencien el desarrollo regional y es en ese marco y en orden a favorecer ese propósito, que cabe posibilitar que complementariamente con la explotación de orden sustantivo que allí puede desarrollarse, se promuevan otro tipo de actividades asociadas tales

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

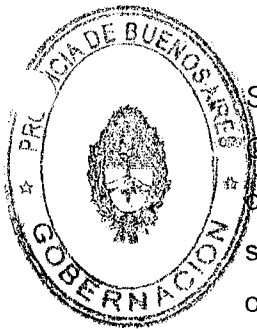
como "Centro de Convenciones y Congresos", "Área de Espectáculos", "Servicios Gastronómicos", etc.;

Que teniendo en cuenta que el Instituto de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires ocupa actualmente en la Plata Baja de dicha Unidad Turística, un espacio para la explotación de un Casino, cabe excluir esa área del uso y explotación del Concesionario;

Que la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación elaboró el Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones en un marco de consulta interjurisdiccional con todos aquellos organismos competentes por la materia, experiencia y conocimiento específico, quienes expresaron sus recomendaciones, a fin de alcanzar el mejor instrumento para el logro de los objetivos buscados y es sobre esa base, que se promueve el proyecto de Pliego definitivo, el que contiene una ingeniería que posibilitará armonizar el capital y la solvencia con la idoneidad, la experiencia y capacidad en el gerenciamiento;

Que con la finalidad de incentivar los proyectos de inversión a formular y realizar y, consecuentemente la presentación de ofertas, se han previsto distintos beneficios a favor de quien resultare adjudicatario, entre los que se destaca la exención del pago del Canon por un período de diez (10) años desde el año calendario siguiente al de inicio de la Fase de Explotación Plena y la devolución de un porcentaje de la inversión inicial por un período de diez (10) años, con un límite anual equivalente al que hoy la Provincia afronta para su mantenimiento y conservación;

Que por otra parte, aprovechando las Nuevas Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones y a los fines de lograr la más amplia difusión y a su vez el resguardo de la validez de todos los documentos integrantes del presente Decreto, se prevé por un lado, la publicación en el sitio Web de la Provincia de Buenos Aires de los archivos correspondientes para que puedan ser descargados por los Interesados en forma remota desde cualquier lugar, y por otro, dar a conocer a través de su publicación en el Boletín Oficial y en dos diarios de circulación nacional, el Digesto



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Digital Seguro (Hash), obtenidos a partir del procesamiento mediante algoritmo MD5, de los referidos documentos, según lucen en el Anexo II, a fin de resguardar los documentos publicados digitalmente y brindar la seguridad de que se corresponden con la versión que por el presente se aprueba;

Que ha dictaminado Asesoría General de Gobierno (fs. 129 y 140), informado la Contaduría General de la Provincia (fs. 130 y 141) y tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 131/132, 142/143 y 167/168);

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

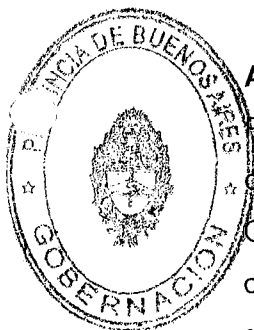


EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

ARTÍCULO 1º. Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones para la concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist, el que, como Anexo 1, forma parte integrante del presente Decreto y autorizar, con arreglo al mismo, a la Dirección General de Administración, dependiente de la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación a efectuar el llamado a Licitación Pública N° 04/07 encuadrado en las previsiones del Artículo 25 de la Ley de Contabilidad (Decreto-Ley N° 7764/71 y modificatorios).

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 2º. Publicar en los términos establecidos en el Anexo 2, los Digestos Digitales Seguros (*Hash*), procesados mediante algoritmo MD5 y expresados en formato hexadecimal, correspondientes a los archivos digitales de los documentos integrantes del Anexo I del presente Decreto.

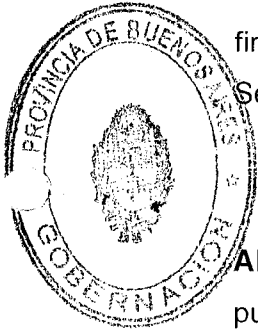


ARTÍCULO 3º. Fijar el precio del Pliego de Bases y Condiciones en la suma de PESOS CUATRO MIL (\$4.000), el que podrá ser abonado a través de la boleta de pago obtenida en la Guía Única de Trámites (www.gba.gov.ar) o mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 229/7 – Sucursal 2000 del Banco de la Provincia de Buenos Aires, orden Tesorero General de la Provincia o Contador General de la Provincia, en concepto de "Adquisición Pliego de Bases y Condiciones - Expediente N° 2100-22233/07".

ARTÍCULO 4º. Delegar en la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación la facultad de:

- 1) emitir circulares modificatorias y/o aclaratorias de los documentos que integran el Anexo I del presente, cuando las mismas no alteren su sustancia.
- 2) aprobar el "Reglamento de Funcionamiento del Comité Evaluador de Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia" y el "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia" que elabore y proponga el citado Comité Evaluador.
- 3) prorrogar y/o modificar la fecha y lugar de presentación y apertura de las Ofertas.

ARTÍCULO 5º. Autorizar a la Dirección de Contrataciones de la Dirección General de Administración dependiente de la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación, en el marco del Decreto N° 919/04, a entregar los documentos que integran el Anexo 1 del presente, en formato digital con la firma electrónica del Señor Subsecretario de Gestión Tecnológica y Administrativa o del Señor Director General de Administración o del Señor Director de Contrataciones.



ARTÍCULO 6º. Establecer que la Secretaría de Turismo y Deporte u Organismo que la pudiera sustituir en el futuro, será la unidad orgánica que actuará como contraparte y administrará la relación contractual que se establezca con el Concesionario.

ARTÍCULO 7º. El presente Decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 8º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA y pasar a la Dirección de Contrataciones de la Dirección General de Administración dependiente de la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación. Cumplido, archivar.

DECRETO N°

1737

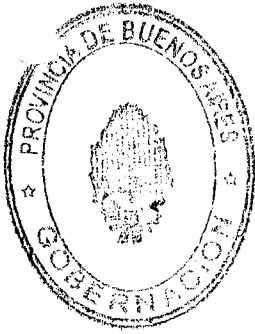
Dr. FLORENCIO RANDAZZO
Ministro de Gobierno
de la Provincia de Bs. As.

Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

I. CONDICIONES GENERALES

1.	Apertura	1
2.	Responsabilidad Interesados.....	1
3.	Pliego – Documentos Integrantes.....	1
4.	Conocimiento y Aceptación	1
5.	Domicilios – Jurisdicción.....	1
6.	Inscripciones – Cumplimiento de Obligaciones Fiscales	2
7.	Moneda de Cotización	2
8.	Impuesto al Valor Agregado (IVA)	2
9.	Registro de Deudores Alimentarios Morosos.....	2
10.	Mantenimiento de Oferta – Prórrogas.....	2
11.	Garantías de Oferta y de Cumplimiento del Contrato	2
12.	Desestimación de Ofertas.....	4
13.	Preadjudicación – Observaciones	6
14.	Carácter de las Actuaciones	6
15.	Adjudicación - Rechazo	6
16.	Contrato – Su perfeccionamiento	6
17.	Transferencia o Cesión del Contrato	7
18.	Cumplimiento.....	7
19.	Seguros	7
20.	Incumplimientos.....	7
21.	Transparencia.....	8
22.	Plazos.....	8
23.	Situaciones no Previstas - Normas Subsidiarias – Normativa Aplicable.....	8
24.	Consulta Normativa	8
25.	Anexos.....	8



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

I. CONDICIONES GENERALES

1. Apertura

Las propuestas se abrirán el día y hora indicados en las Condiciones Particulares, en presencia de las autoridades correspondientes e interesados que concurren, labrándose acta que será firmada por los representantes del Fisco y demás asistentes que lo deseen.

Si el día fijado para ese acto fuere feriado o declarado asueto administrativo éste tendrá lugar el primer día hábil siguiente, a la misma hora.

2. Responsabilidad Interesados

Es responsabilidad exclusiva de los Interesados en presentar Oferta, tomar debido conocimiento de todas las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

3. Pliego – Documentos Integrantes

El presente Pliego de Bases y Condiciones se encuentra integrado por las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares, las Especificaciones Técnicas, el Anexo de Planos y el Contrato de Concesión.

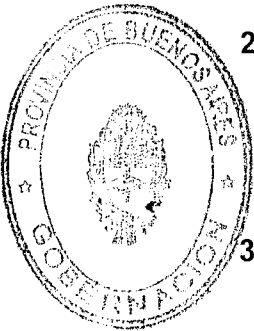
4. Conocimiento y Aceptación

La formulación y presentación de la Oferta, implica el conocimiento y aceptación de este Pliego de Bases y Condiciones y su sometimiento a todas sus disposiciones y las de la Ley de Contabilidad, dada por el Decreto-Ley N° 7764/71 y sus modificatorios y por el Reglamento de Contrataciones, aprobado por el Decreto N° 3300/72 (T.O. 2004), Régimen de Inmuebles del Dominio Provincial, dado por el Decreto-Ley n° 9533/80 y demás normativa aplicable.

5. Domicilios – Jurisdicción

Los Oferentes deberán fijar su domicilio real y legal, siendo requisito indispensable que este último lo sea en la Provincia de Buenos Aires - Artículos 24 y 25 del Decreto-Ley N° 7647/70 y Artículo 18 del Reglamento de Contrataciones.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales del Fuero Contencioso Administrativo de la ciudad de La Plata, de acuerdo a la Ley N° 12008 y sus modificatorias.



X
[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

6. Inscripciones – Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

En el presente Llamado se admitirán Ofertas formuladas por Proponentes no inscriptos en el Registro de Proveedores y Licitadores del Estado.

Los Interesados en formular Oferta, deberán haber cumplido con Artículo 37 de la Ley N° 11904, o aquel que pudiera sustituirlo.

7. Moneda de Cotización

La cotización se efectuará en moneda curso legal de la República Argentina.

8. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

A los efectos del Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Concedente actúa como Sujeto Exento.

9. Registro de Deudores Alimentarios Morosos

Los Oferentes deberán cumplimentar las exigencias previstas por la Ley N° 13074 y el Decreto N° 340/04, al momento de presentar la Oferta y actualizarlo en forma previa al dictado del acto administrativo de adjudicación por parte del Poder Ejecutivo.

10. Mantenimiento de Oferta – Prórrogas

Producido el vencimiento del plazo de mantenimiento de Oferta establecido en el Punto 5 - Condiciones Particulares, el mismo quedará automáticamente prorrogado por hasta igual término.

El Oferente que desistiera de su Oferta antes del vencimiento del plazo de mantenimiento previsto en el Punto 5 - Condiciones Particulares o de su prórroga, perderá la Garantía constituida, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial.

En el marco de la prórroga, el Concedente podrá solicitar un nuevo término de mantenimiento, dejando constancia en las actuaciones.

11. Garantías de Oferta y de Cumplimiento del Contrato

11.1. Garantía de Oferta

La Garantía de Oferta se integrará por todo el término de mantenimiento de la Oferta, establecido por el Punto 5 - Condiciones Particulares, sin limitación alguna y hasta la constitución de las Garantías de Cumplimiento del Contrato, para quien resulte Adjudicatario.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Será devuelta de oficio o a petición de parte, en los siguientes casos:

- Vencido el plazo de mantenimiento de oferta y sus eventuales prórrogas.
- Resuelta su no adjudicación conforme lo previsto en el Punto 15 – Condiciones Generales.
- Al constituirse la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

11.2. Garantías de Cumplimiento de Contrato

Con posterioridad a la adjudicación de una Oferta afianzada en los términos del Punto 11.1 -Condiciones Generales y previamente al perfeccionamiento del Contrato, se notificará al adjudicatario para que dentro de los diez (10) días garantice su cumplimiento, procediendo al reemplazo de la Garantía de Oferta, mediante cualquiera de las formas de afianzamiento previstas en el Punto 11.3 – Condiciones Generales.

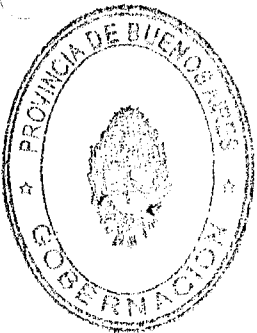
El Concesionario deberá mantener la plena vigencia de las Garantías de Cumplimiento de Contrato durante la vigencia del Contrato de Concesión. Su incumplimiento producirá la caducidad de la concesión y la pérdida de las garantías vigentes, sin perjuicio del reclamo judicial que pudiere corresponder.

11.3. Formas de Afianzamiento

11.3.1. Las Garantías de Oferta y de Cumplimiento del Contrato, podrán afianzarse mediante alguna de las siguientes formas:

11.3.1.1. Depósito y/o cheques certificados o transferencia a la Cuenta Fiscal 2111/1- Gobernación - Dirección de Contabilidad, Depósitos en Garantía, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Casa Matriz de la ciudad de La Plata o cualquiera de sus sucursales con transferencia a dicha casa Matriz.

11.3.1.2. Fianza otorgada por una institución bancaria o por entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina la que, endosada a favor del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, será aceptada por su valor escrito y será pagadera incondicionalmente al primer requerimiento por escrito. La fianza no contendrá reservas, limitaciones, restricciones o salvedades y será emitida en carácter de fiador liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, con arreglo a los artículos 2013 del Código Civil y 480 del Código de Comercio. Las firmas de los



[Handwritten signature]
98

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

representantes de la entidad emisora actuantes, deberán hallarse certificadas y legalizadas por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.).

11.3.1.3. Títulos de la Deuda Pública Nacional o de la Provincia de Buenos Aires, en cantidad suficiente, a su valor de mercado, para cubrir la garantía exigida más un margen adicional del veinte por ciento (20 %), correspondiendo los intereses al titular, sin acrecentar la Garantía.

11.3.1.4. Apertura de una "Carta de Crédito Stand By" irrevocable e incondicionada, constituida a favor de la Provincia de Buenos Aires, pagadera a la vista, otorgada por un banco o entidad financiera de primera línea y a satisfacción del Concedente, y depositada en el Banco de la Provincia de Buenos Aires.

11.3.1.5. Seguro de caución, cuya póliza deberá estar endosada a favor del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, otorgado por una Compañía de Seguros de reconocida soivencia en los términos autorizados por las normas vigentes, emitida en carácter de fiador liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, con arreglo a los artículos 2013 del Código Civil y 480 del Código de Comercio. Las firmas de los representantes de la entidad aseguradora actuantes, deberán hallarse certificadas y legalizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación Argentina.

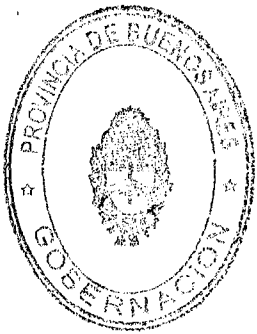
11.3.2. No se admitirán fianzas otorgadas por instituciones constituidas en países de baja o nula tributación, incluidos en sus dominios, jurisdicciones, territorios, Estados asociados o regímenes tributarios especiales, enunciados en el Decreto N° 1344/108 –Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias, Ley N° 20628– o cuyo capital accionario tenga su origen en dichas jurisdicciones.

11.3.3. Cuando para garantizar la Oferta o el Contrato, se utilicen como medios de afianzamiento los previstos en los Puntos 11.3.1.2, 11.3.1.4 y 11.3.1.5- Condiciones Generales, el Oferente o Adjudicatario deberá acreditar haber cancelado íntegramente su costo y, si hubiere reaseguro, requerir de su Asegurador e integrar a la Oferta, el comprobante de reaseguro, en iguales condiciones.

12. Desestimación de Ofertas

12.1. Serán desestimadas en el propio acto de apertura o con posterioridad, sino se lo hubiera advertido, aquellas Ofertas que:

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



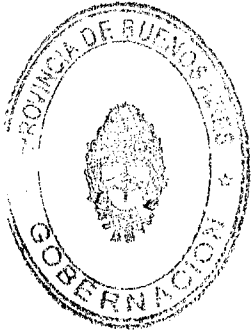
- 12.1.1. Fueren formuladas y presentadas o estuvieren asistidas por Sujetos no Admisibles (Punto 9- Condiciones Particulares).
 - 12.1.2. No hubieren abonado el valor fijado al Pliego de Bases y Condiciones.
 - 12.1.3. No estuvieren firmadas por el Oferente o su representante legal.
 - 12.1.4. Estuvieren escritas con lápiz.
 - 12.1.5. Carecieran de la Garantía de Oferta exigida o fuera insuficiente (Artículo 40, Inciso a) del Reglamento de Contrataciones) o no fueren de entera satisfacción del Concedente.
 - 12.1.6. Tuvieren raspaduras, enmiendas o interlíneas en partes que hicieren a la sustancia de la Oferta por no revestir carácter leve o no carecer de virtualidad invalidatoria y no estuvieren debidamente salvadas.
 - 12.1.7. Integraren, de cualquier forma, como sujeto responsable de cualquier aspecto del Plan Integral de Explotación, a un sujeto que estuviere suspendido o excluido del Registro de Proveedores y Licitadores del Estado (Artículo 102, Incisos b), c) y d) del Reglamento de Contrataciones).
 - 12.1.8. No contemplare su Plan de Explotación Integral, la utilización plena y total del Edificio Hotel Provincial Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist, conforme lo demandan los Puntos 1.2 y 2- Condiciones Particulares.
 - 12.1.9. No incluyere en el Plan de Negocio propuesto, la cotización de la Tasa de Canon o no lo hiciera en las condiciones establecidas en los Puntos 1.2 y 2 – Condiciones Particulares
 - 12.1.10. No contemplaren en el Plan de Inversiones Iniciales propuesto, el nivel de Inversión Mínima o el Plazo Total Máximo de Ejecución requeridos por el Punto 1.5– Condiciones Particulares.
 - 12.1.11. Contuvieren condicionamientos o formularen cláusulas o determinaciones en expresa contradicción con las normas que rigen el Llamado.
- 12.2. También serán desestimadas las Ofertas que:
- 12.2.1. No presentaren documentación que hiciera a la sustancia de la Oferta por ser esta esencial o no subsanable y, por lo tanto, que impidiere su consideración.
 - 12.2.2. Contuvieren, a exclusivo juicio del Concedente, falsedad en todo o en parte, en los datos requeridos para su evaluación.
 - 12.2.3. Se encontraren alcanzadas por cualquier causal de inadmisibilidad

previstas en las Condiciones Particulares.

13. Preadjudicación – Observaciones

La Preadjudicación se efectuará conforme al procedimiento de determinación de la mejor Oferta establecido en el Punto 16 – Condiciones Particulares y se hará conocer a los Oferentes por medio fehaciente.

Las observaciones que los Oferentes estimen corresponder, referidas a ese Acto, deberán ser presentadas por escrito, previo cumplimiento de lo preceptuado en el Punto 19 - Condiciones Particulares, ante el Departamento de Contrataciones de la Dirección de Contrataciones - Dirección General de Administración - Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación, dentro del plazo perentorio de tres (3) días hábiles de notificados.



14. Carácter de las Actuaciones

Hasta tanto sea resuelta la preadjudicación, no se dará vista de las actuaciones a los interesados.

15. Adjudicación - Rechazo

La adjudicación será resuelta por el Poder Ejecutivo y la decisión adoptada, se notificará al Adjudicatario y al resto de los Oferentes, en sus domicilios legales.

El Poder Ejecutivo se reserva el derecho de rechazar todas o cualquiera de las propuestas, si a su juicio no satisficieren adecuadamente el interés público y la garantía de servicio que inspiran esta Licitación, en cualquier momento antes del acto de adjudicación, sin que los Oferentes tengan derecho a exigir indemnización o compensación alguna.

16. Contrato – Su perfeccionamiento

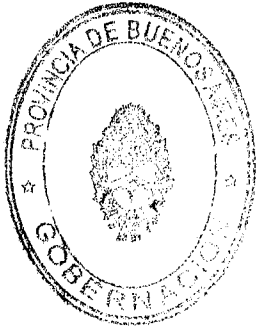
Dentro de los quince (15) días de notificada la adjudicación, el Adjudicatario deberá proceder a suscribir el Contrato de Concesión respectivo, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la adjudicación y con pérdida de la garantía de oferta o de cumplimiento del contrato, Punto 11 – Condiciones Generales, según correspondiere.

Signado el Contrato de Concesión, la Secretaría de Turismo y Deporte u organismo que en el futuro pueda reemplazarle, en adelante LA SECRETARÍA, procederá a la entrega de la tenencia de la Unidad Turística, labrando el acta e inventario correspondiente.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Formarán parte del Contrato:

- El Decreto del Poder Ejecutivo que autorice el llamado y apruebe el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
- La Oferta del Adjudicatario.
- La normativa citada en el Punto 23 - Condiciones Generales.
- Las ampliaciones, respuestas y aclaraciones brindadas; las verificaciones efectuadas, las pruebas y demostraciones realizadas; los resultados de las visitas efectuadas y demás documentación que, requeridas por las Condiciones Particulares o las Especificaciones Técnicas, hubieren aportado a la Adjudicación.
- El Decreto del Poder Ejecutivo que adjudique la Concesión.
- El Contrato de Concesión.
- El acta e inventario de entrega de tenencia de la Unidad Turística.



17. Transferencia o Cesión del Contrato

El Contrato no podrá ser transferido ni cedido por el Concesionario, sin la previa autorización del Poder Ejecutivo.

18. Cumplimiento

LA SECRETARÍA será la jurisdicción responsable de controlar las obligaciones a cargo del Concesionario de acuerdo a los derechos y facultades que se prevén en el Contrato de Concesión.

19. Seguros

Los seguros exigidos en el Punto 22 de las Condiciones Particulares tienen por finalidad preservar los inmuebles, máquinas, instalaciones y demás bienes que integren la Unidad Turística, los bienes e integridad física de terceros y la reparación de los daños derivados del trabajo.

20. Incumplimientos

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por los Oferentes, Adjudicatarios o Concesionarios, según fuere, dará lugar a la aplicación de las penalidades que prevé el Artículo 74 y siguientes del Reglamento de Contrataciones y a las específicas que establezcan las Condiciones Particulares.

21. Transparencia

La Administración Pública se reserva la potestad de revocar el llamado a licitación y/o contratación, cuando se comprobare la omisión de los requisitos de publicidad previa en los casos y por los plazos estipulados en el Reglamento de Contrataciones, o la inclusión de cláusulas particulares o especificaciones técnicas, dirigidas a favorecer situaciones particulares.

Asimismo, será causal de rechazo de la Oferta o de revocación del contrato por razones de ilegitimidad, la comprobación de la participación y/o influencia de funcionarios o empleados públicos tendientes a favorecer, cualquiera fuere la causa, a un Oferente en procedimientos contractuales.

En tales casos no procederá reconocimiento de indemnización y/o reembolso de gastos de ninguna naturaleza a favor del oferente o contratista.



22. Plazos

Todos los plazos se computarán por días corridos y serán perentorios e improrrogables, salvo que en forma expresa se disponga lo contrario (Artículo 107 del Reglamento de Contrataciones).

23. Situaciones no Previstas - Normas Subsidiarias – Normativa Aplicable

Las situaciones no previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones, se resolverán sobre la base de lo establecido por la normativa aplicable al presente llamado, que se halla preceptuada por:

- La Ley de Contabilidad (Decreto-Ley N° 7764/71 y sus modificatorias).
- Reglamento de Contrataciones (Decreto N° 3300/72, T.O. 2004).
- La Ley Procedimiento Administrativo Provincial (Decreto-Ley N° 7647/70).
- Pliego de Bases y Condiciones.
- La Ley de Obras Públicas N° 6021 y modificatorias.
- Régimen de Inmuebles del Dominio Provincial (Decreto-Ley n° 9533/80).

24. Consulta Normativa

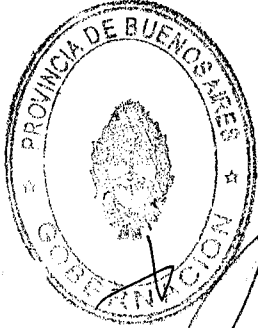
El Concedente tiene a disposición de los interesados para su consulta, en los horarios habituales de labor, la normativa aplicable, la que también podrá consultarse a través del vínculo Web que el Concedente creó al efecto.

25. Anexos

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Los Anexos que se detallan seguidamente, forman parte integrante de estas Condiciones Generales y son de presentación obligatoria, conforme se establece:

- Anexo A: Datos Básicos del Oferente.
- Anexo B: Declaración Juicios con la Nación, Provincia de Buenos Aires y/o sus Municipios.
- Anexo C: Declaración no utilización Mano de Obra Infantil.



CONDICIONES GENERALES - ANEXO A

DATOS BASICOS DEL OFERENTE - DECLARACION JURADA

Razón Social o Denominación : _____

CUIT : _____

Tipo Social : _____

Asiento Principal de la Actividad: _____

Objeto Principal: _____

Fecha Inicio Actividades: _____

Teléfono : _____

Fax : _____

e-mail : _____



Domicilios

	Comercial	Legal	Constituido (1)
Calle :			
Numero :			
Piso :			
Departamento :			
Código Postal :			
Provincia :			
Localidad :			

Representación Legal

Nombre y Apellido Representante Legal: _____

Dirección Representante Legal: _____

Firma : _____

Aclaración : _____

Carácter : _____

Lugar y Fecha : _____

[Handwritten signature and initials]

(1) Constituido en el territorio de la Provincia de Buenos Aires.

CONDICIONES GENERALES - ANEXO B

JUICIOS - DECLARACION JURADA

Razón Social,
Denominación : _____
CUIT: _____

Procedimiento Contractual

Tipo : Licitación Pública
Número : _____
Expediente: _____
Lugar, Día y Hora del acto
de Apertura : _____

El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que no ha sido demandado por el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial por causas fiscales o contractuales.(1)

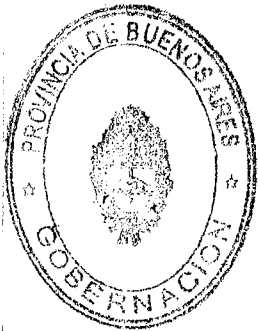
El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que los juicios que mantiene con el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial, en carácter de demandado por causas fiscales o contractuales son los que a continuación se detallan:(1)

Carátula : _____
Nº de Expediente : _____
Monto de la Demanda: _____
Fuero, Juzgado y
Secretaría : _____
Organismo Demandante : _____

Carátula : _____
Nº de Expediente : _____
Monto de la Demanda: _____
Fuero, Juzgado y
Secretaría : _____
Organismo Demandante : _____

FIRMA _____
ACLARACIÓN _____
CARÁCTER _____
LUGAR Y FECHA _____

(1) Eliminar lo que no corresponda



b
[Handwritten signature]

CONDICIONES GENERALES - ANEXO C

NO UTILIZACION MANO DE OBRA INFANTIL - DECLARACION JURADA

Razón Social,
Denominación :

CUIT:

Procedimiento Contractual

Tipo :

Número :

Expediente:

Lugar, Día y Hora del acto
de Apertura :

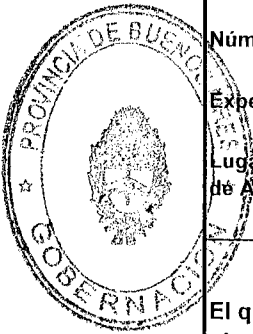
El que suscribe, con poder suficiente para este acto, **DECLARA BAJO JURAMENTO**, que la firma no utiliza ni utilizará mano de obra infantil, en ninguno de sus procesos operativos, de conformidad con las normas legales vigentes

FIRMA

ACLARACIÓN

CARÁCTER

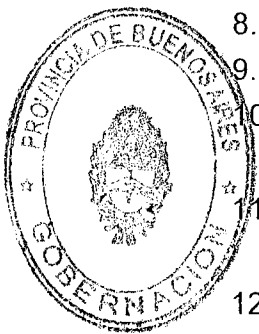
LUGAR Y FECHA



[Handwritten signature]

II. CONDICIONES PARTICULARES

1.	Objeto - Utilización - Plazo - Canon - Inversión Mínima - Plazo Requerido y Máximo Ejecución - Marca - Finalidad.....	2
2.	Plan de Explotación Integral.....	3
3.	Adquisición Pliego - Constitución Domicilio Comunicaciones.....	10
4.	Consultas y Aclaraciones.....	11
5.	Mantenimiento Oferta	12
6.	Garantía de Oferta.....	12
7.	Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas.....	12
8.	Oferentes/Operadores - Sujetos - Tipo Social Admitido.....	14
9.	Oferentes/Operadores - Sujetos no Admisibles.....	15
10.	Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas Respecto del Sujeto.....	18
11.	Oferentes/Operadores - Condiciones Exigidas respecto de la Idoneidad y Experiencia	26
12.	Oferentes/Operadores - Relación Contractual Previa - Su Denuncia.....	28
13.	Ofertas - Su Presentación.....	28
14.	Ofertas - Documentación a Integrar.....	30
15.	Desestimación Ofertas.....	45
16.	Evaluación Ofertas - Proceso - Determinación Mejor Oferta.....	48
17.	Comisión Especial Preadjudicación - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	60
18.	Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	60
19.	Garantías Cumplimiento Contrato de Concesión.....	61
20.	Preadjudicación - Observaciones - Garantía de Impugnación.....	61
21.	Modificaciones Estatuto/s Social/es.....	63
22.	Seguros.....	63
23.	Visita Guiada - Certificado - Visitas Adicionales "No Guiadas".....	64
24.	Instancias Competentes.....	65



[Handwritten signature]

II. CONDICIONES PARTICULARES

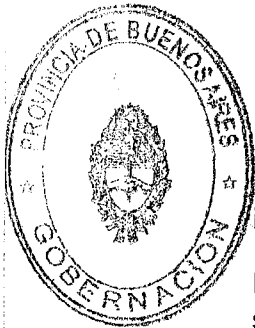
Lugar y fecha de presentación Ofertas – En el “Hotel Provincial Sierra de la Ventana”, sito en calle Drago n° 130 de la localidad de Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist - Provincia de Buenos Aires – Argentina entre las 10.00 y 12.00 horas del día 28 de septiembre de 2007.

Las Ofertas, deben presentarse ensobradas o empaquetadas conforme lo establecen los Puntos 13 - Ofertas - Su Presentación y 14 - Ofertas - Documentación a Integrar- Condiciones Particulares. Pasada dicha hora, no se admitirán nuevas propuestas, aun cuando no hubiera comenzado la apertura de los sobres.

Lugar y fecha de apertura Ofertas – En el “Hotel Provincial Sierra de la Ventana”, sito en calle Drago n° 130 de la localidad de Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist - Provincia de Buenos Aires – Argentina a las 16.00 horas del día 28 de septiembre de 2007.

Procedimiento recepción y apertura de Ofertas – Actas – Se procederá de la siguiente manera:

- a) Acta de Cierre de Recepción de Ofertas - La Escribanía General de Gobierno labrará el Acta pertinente, en la que se dejará constancia de la cantidad de Ofertas recibidas a la hora de cierre.
- b) Apertura de Sobres o Paquetes - Los sobres o paquetes conteniendo las Ofertas, serán abiertos en presencia de los Oferentes que concurren.
- c) Validación - El Concedente procederá, en el acto de apertura, a validar los CD presentados conteniendo los archivos con las Planillas de Cálculo y documentos, mediante el algoritmo MD5 hasta obtener dos (2) CD's que produzcan el mismo “Digesto Digital Seguro” (Hash) declarado y certificado por el Escribano Público interviniente (Puntos 14 Inciso a) y 14.2.2.2 - Condiciones Particulares).
- d) Acta de Apertura de Ofertas - La Escribanía General de Gobierno labrará el Acta pertinente, en la que además dejará constancia de los montos y modalidad de las Garantías de Oferta presentadas en orden a lo requerido por el Punto 6- Condiciones Particulares, así como del Digesto Digital Seguro de los archivos conforme



lo establecido en los Puntos 14 Inciso a) y 14.2.2.2 - Condiciones Particulares.

1. Objeto - Utilización - Plazo - Canon - Inversión Mínima - Plazo Requerido y Máximo Ejecución - Marca - Finalidad

1.1. **Objeto:** El presente Llamado a Licitación Pública tiene por objeto adjudicar en concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento de la Unidad Turística identificada como "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist, conforme al conjunto definido y detallado en el Punto 1 - Especificaciones Técnicas.

1.2. **Utilización:** El Plan de Explotación Integral referido en el Punto 2- Condiciones Particulares, deberá contemplar la utilización plena y total de las Unidades Turísticas y sus accesorios.

1.3. **Plazo:** El Plazo de la Concesión estará constituido por:

1.3.1. Fase de Restauración y Refuncionalización: El término comprendido entre el otorgamiento de la tenencia y el 31 de diciembre del año de finalización de las obras conforme al Plan de Trabajo original aprobado (Cláusula 12 - Contrato de Concesión).

1.3.2. Fase de Explotación Plena: El término de CINCUENTA (50) AÑOS COMPLETOS, computados a partir del 1º de enero del año siguiente al de finalización de las obras conforme al Plan de Trabajo original aprobado (Cláusula 12 - Contrato de Concesión).

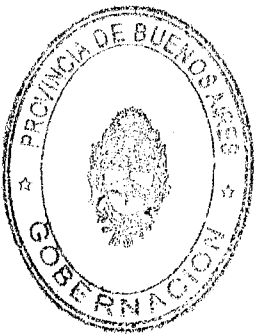
1.3.3. Opción Prórroga: El Comitente, al finalizar el plazo de Concesión establecido en el Punto 1.3.2 - Condiciones Particulares, podrá ejercer la opción de prorrogar la Concesión por hasta igual plazo. Si decidiera efectuar prórrogas parciales, no serán menores a diez (10) años calendario completos. En todos los casos, la presente facultad es exclusiva de la Provincia, sin que implique derecho alguno a favor del Adjudicatario.

1.4. Canon:

1.4.1. Período de gracia: Durante los primeros diez (10) años de la Fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares), el Adjudicatario está exento del pago del Canon.

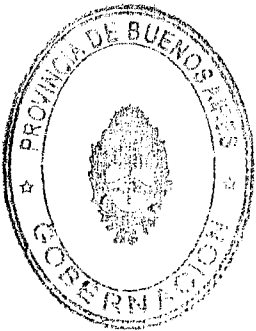
1.4.2. Período de pago: Con posterioridad al Período de Gracia, el Canon por la Concesión será anual y calculable conforme a la metodología establecida en el Punto 2.1.2 - Condiciones Particulares.

1.5. Inversión Mínima - Ejecución - Plazo Requerido - Plazo Máximo: El Plan



de Inversiones Iniciales referido en el Punto 2.2 - Condiciones Particulares deberá:

- 1.5.1. Ser ejecutable preferentemente, en el Plazo Requerido de dos (2) AÑOS, el que podrá extenderse hasta un Plazo Total Máximo de cinco (5) AÑOS; y
- 1.5.2. Contemplar, proponer y alcanzar una Inversión Mínima de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (\$ 1,5 millones);
- 1.6. **Marca:** El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso de la marca "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", para el desempeño de la/s explotación/es que integren sus respectivos Planes de Negocio.
- 1.7. **Finalidad:** La Concesión de la Unidad Turística busca:
 - ✓ Reactivar su explotación integral.
 - ✓ Preservar su valor histórico-patrimonial.
 - ✓ Lograr su refuncionalización y categorización.
 - ✓ Sustener su explotación a largo plazo.
 - ✓ Resguardar las áreas adyacentes vinculadas.
 - ✓ Incidir positivamente en el desarrollo de la actividad turística.



2. Plan de Explotación Integral

Premisas

El Hotel Provincial de Sierra de la Ventana, se ubica en la Calle Drago nº 130 de la localidad de Sierra de la Ventana, Partido de Tornquist. Situado en el área céntrica y comercial de la ciudad, a una cuadra de la plaza principal, el edificio cuenta con ubicación estratégica privilegiada por sus vistas. El terreno donde se encuentra emplazado el edificio ocupa la totalidad de la manzana con una superficie de 33.018 m².

El edificio de planta semicircular se desarrolla en tres niveles, con balcones sobre el frente y con vista al cerro tres picos, y terrazas laterales con vista al parque y pileta, cubierta de tejas coloniales.

La estructura encierra un patio interior de servicios con galería perimetral, siendo la superficie total cubierta de 3.560 m². El acceso al hotel cuenta con pavimento e iluminación pública.

Destinado originariamente desde su construcción en el año 1949 a explotación como hotel familiar, disponía originalmente 60 habitaciones. Con la incorporación del Casi-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

no se realizaron distintas reformas al Edificio contando en la actualidad con 53 habitaciones, 34 entre dobles y triples con baños privados, calefacción y teléfonos y nueve departamentos con 2 y 3 habitaciones cada uno, con una disponibilidad total de 136 plazas.

Entre los servicios con que cuenta, se destacan los siguientes: confitería, comedor, sala de lectura y TV y video, cancha de tenis, piletas de natación, parrillas y una sala de juego que ocupa un ala del Edificio que actualmente es explotada por el Instituto de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires con un Casino, área que se excluye de la concesión de uso mientras se desarrolle allí esa actividad.

Integra también la Unidad Turística, el terreno identificado como "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", expropiado mediante Decreto-Ley N° 9348/79 y ubicado en la manzana frente al Hotel, que, por no haber allí asentadas construcciones, logra dar una vista panorámica a las montañas que conforman el sistema orográfico de Ventania desde el frente del Hotel. El Parque complementario, ocupa una superficie total de 13.185,56 m².

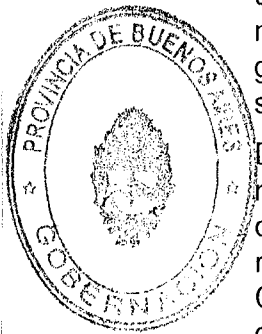
Dichos bienes deben mantener su destino, esto es, "Hotel para Turismo y Parque del mismo", atento a las previsiones con las que se estableció la expropiación del "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", sin que ello implique restricciones para desarrollar actividades complementarias, tales como, Centro de Convenciones y Congresos, Áreas de Espectáculos, Área de venta de servicios turísticos, servicios gastronómicos (Restaurant y/o Bar).

Por todo ello, la actividad principal y sustantiva de la Unidad Turística sobre la que los Interesados podrán basar su Plan de Explotación Integral, es el Alojamiento Turístico Hotelero en sus diferentes clases: Hotel y/o Apart Hotel.

Dicha explotación, concebida como núcleo de actividades dedicadas a generar prestaciones, servicios o productos que tengan un determinado mercado, actual o potencial, en razón de la existencia real de una demanda de bienes o servicios específicos, producidos o producibles, será denominada a los fines del presente Pliego de Bases y Condiciones, Unidad Estratégica de Negocio, en adelante UEN. Sin perjuicio de ello, todos los productos y servicios a implantarse e implementarse en el ámbito del Edificio, deben estar habilitados o ser habilitables, de conformidad con las disposiciones legales que les resulte de aplicación.

En principio, la UEN deberá ser concebida, explotada y administrada de forma tal que se categorice como 3 estrellas o superior conforme la normativa de la Provincia de Buenos Aires vigente (Decreto N° 659/07).

En tal sentido se ha previsto índices de recalificación hotelera aplicables en la evaluación del Sujeto y del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio (Puntos 16.3 y 16.4 - Condiciones Particulares).



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Expuesto ello, sólo queda dejar expresado que respecto de las restantes actividades que puedan desarrollarse como servicios adicionales y se relacionen con Restaurantes, Bares y Confiterías, Piscina y Áreas Deportivas, se las considerará, a los fines del presente Llamado, como explotaciones de servicio o accesorias, integrables en la explotación sustantiva.

Finalmente, como requerimiento para la formulación de propuestas y como exigencia para su admisión, se ha establecido que los proyectos deberán contemplar la utilización plena, total e integral de los espacios de la Unidad Turística.

La complejidad que supone la adjudicación de la concesión de la Unidad Turística determinó la necesidad unificar la formulación y presentación de las propuestas a los fines de facilitar su evaluación, previéndose que los Interesados desagreguen su Plan de Explotación Integral, en los siguientes componentes:

- ✓ Plan de Negocio.
- ✓ Plan de Inversiones Iniciales, necesarias para lograr la refuncionalización y habilitación de la Unidad Turística, conforme los parámetros de restauración, adecuación y categorización edilicia.

Sobre la base de las premisas y las finalidades planteadas, se evaluarán y valorarán en particular, aquellos aspectos de los Planes de Explotación Integral que:

- ✓ propongan una intervención del edificio que, respetando su valor histórico y patrimonial, formulen y promuevan su más alta jerarquización arquitectónico-funcional.
- ✓ formulen la explotación en la mayor jerarquía.
- ✓ mejoren sustancialmente el monto mínimo de inversiones.
- ✓ ofrezcan el mayor canon.

2.1. Plan de Negocio

Premisas

Plantear un proyecto de inversión requiere siempre de una importante cantidad de información y datos relacionados con los procesos que involucre el objeto bajo estudio, mediante recopilación, análisis y evaluación de unidades físicas y monetarias, fueren de procesos productivos, de prestación de servicios, de insumos, de oferta, de demanda, de recursos preexistentes, propios o externos, de mercado, etc.

Atento a que plantear y formular un proyecto en el marco de las regulaciones que se explicitan en el presente Pliego de Bases y Condiciones requerirá y generará una magnitud y complejidad de datos e información a obtener y aportar por parte

de cada Interesado/Oferente, se impone exigir la formulación y presentación de Planes de Negocio, de manera tal que permitan la evaluación de su sustentabilidad durante los primeros diez (10) años, tomando como momento inicial, la fecha de Entrega de la Tenencia.

Por ello, la estructuración de las previsiones comerciales, económicas y financieras a través de un Plan de Negocio hace manifiesta la visión que cada Interesado tiene sobre el futuro de cada Unidad Turística y su impacto en el entorno urbano, no sólo explicitando los tipos de actividades o explotaciones a desarrollar, sino que también brindarán los elementos de juicio suficientes que han de posibilitar una aceptable toma de razón de la imagen futura que pretende otorgársele a ambos Edificios y a su área de influencia, además, de proveer la información necesaria para su evaluación.

Así, sobre la base de los Planes de Negocio presentados por los Oferentes, el Concedente llevará a cabo la evaluación de la sustentabilidad de las propuestas y la razonabilidad de los supuestos involucrados en cada una de ellas.

Teniendo en cuenta la prevalencia de la versión impresa sobre la digital, será absoluta responsabilidad del Oferente garantizar la integridad, coherencia, igualdad y seguridad de los datos existentes en ambos medios, a fin de que el Concedente pueda utilizarlos indistintamente.

A fin de estructurar la presentación del negocio propuesto, cada Oferente deberá explicitar:

2.1.1. Plan de Negocio, para los primeros diez (10) años, tomando como momento inicial, la fecha de Entrega de la Tenencia, que incluya, como mínimo, la siguiente información:

2.1.1.1. Resumen Ejecutivo

Descripción sintética del servicio, mercado, canales de comercialización, factores de éxito, objetivos y metas.

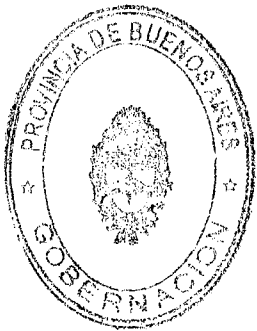
2.1.1.2. Análisis e Investigación del Mercado

- La Oferta (competencia) y la Demanda (consumidores).
- Necesidades del mercado.
- Segmentación - Mercado potencial.
- Políticas de precios - Canales de comercialización.

2.1.1.3. Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas)

2.1.1.4. Factores Críticos de Éxito

2.1.1.5. Dirección, Management y Recursos Humanos



h
[Signature]
F

- Estructura inicial (Organigrama mínimo)
- Estructura en su expansión máxima (Organigrama óptimo)
- Dotación necesaria en el horizonte de planeamiento del proyecto.
- Costos de Contratación y Remuneración

2.1.1.6. Factibilidad Económica - Financiera

- Estados de Situación Patrimonial o Balances Generales Proyectados ;
- Estados de Resultados Proyectados;
- Estados de Evolución del Patrimonio Neto Proyectados;
- Estados de Flujo de Efectivo Proyectados - Necesidades, Fuentes y Costos de Financiación;
- Presupuestos y Bases de Estimación o Proyección.

2.1.1.7. Análisis de sensibilidad de las variables controlables y no controlables más relevantes que afecten la Propuesta.

2.1.1.8. Conclusiones del Negocio

2.1.2. Canon Anual - Tasa Fija

El Canon por la Concesión deberá expresarse como Tasa Anual porcentual aplicable sobre la facturación bruta total por año calendario, excluidos los impuestos indirectos que pudieren gravarla y será abonado en forma anual, pagadero dentro de los noventa (90) días corridos de vencido el año calendario al que corresponda.

La Tasa Anual Ofrecida será Fija para todo el plazo de Concesión, con la exclusión del Período de Gracia (Punto 1.4.1 - Condiciones Particulares).

2.1.3. Versión Impresa y Digital Plan de Negocio

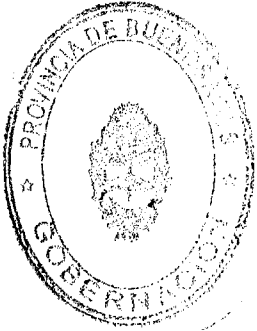
El Plan de Negocio generado a partir de las definiciones y requerimientos previstos en el Punto 2.1.1- Condiciones Particulares, deberá presentarse en versión impresa.

La Comisión Especial de Preadjudicación podrá solicitar la versión digital del Plan de Negocio, en los medios y con las formalidades que se establecen en el Punto 14.2.2.2 - Condiciones Particulares.

2.2. Plan Inversiones Iniciales

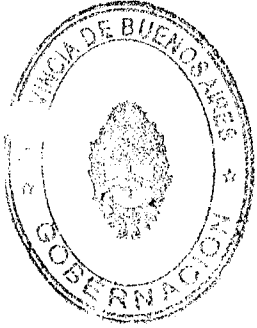
Premisas

El Hotel Provincial Sierra de la Ventana se encuentra actualmente en funcionamiento bajo explotación del Municipio de Tornquist. Sin embargo, el Estado Pro-



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



vincial conjuntamente con el Municipio, pretenden a través de la presente Licitación, dotar a la zona de un Hotel que satisfaga los estándares del turismo nacional de alta categoría e internacional, movilizando el comercio y la industria local.

Si bien en distintos periodos se han realizado algunas tareas de conservación, estas han resultado insuficientes para el mantenimiento del edificio y sus áreas de servicios; en consecuencia en la actualidad se requieren trabajos de reparación profunda, especialmente en techos, carpintería, sanitarios, cañerías, tendido eléctrico, cocina etc., como así también la incorporación de mobiliario e instalaciones de confort que lo actualicen a la categoría mínima requerida.

Siendo necesario realizar inversiones a fin de cumplir dichos estándares, es sobre la base de tales razones, que se demanda que el Plan de Inversiones Iniciales propenda a la recuperación, refuncionalización y categorización edilicia de la obra, atendiendo a los requisitos y aplicando los criterios de restauración y de cuidado que respeten plenamente el valor histórico y patrimonial de la Unidad Turística y posibiliten su jerarquización para el turismo con una calificación mínima de tres (3) estrellas o superior.

Con el fin de lograr los objetivos planteados, se ha fijado un monto mínimo de inversiones para la Unidad Turística y un plazo máximo de ejecución, que los Oferentes podrán mejorar en su Oferta.

La propuesta de recuperación y puesta en valor deberá presentarse a nivel anteproyecto correspondiente a cada uno de los edificios en particular, y deberán estar integradas por los siguientes aspectos:

- ✓ Restauración
- ✓ Remodelación
- ✓ Equipamiento

Los Anteproyectos deberán respetar y estar en un todo de acuerdo con el Código de Construcción Municipal, con las normas de categorización establecidas para servicios hoteleros y turísticos en general y las normas técnicas emanadas de los Colegios de contralor de profesionales habilitados para actuar en el ámbito de la Provincia.

Los estudios, proyectos, honorarios, obras y muestras que fueren necesarias para formular el Plan de Inversiones Iniciales, estarán a cargo exclusivo de los Interesados y aunque fueren integrados a la Oferta, lo serán sin derecho a indemnización alguna.

Contenido Plan de Inversiones Iniciales

La formulación del Plan de Inversiones Iniciales para el Hotel Provincial Sierra de

la Ventana y el Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana, deberá prever:

2.2.1. Memoria

Una memoria descriptiva en la que se expongan, desarrollen, fundamenten y justifiquen los aspectos determinantes, la tecnología elegida, los materiales a utilizar, los criterios generales de tratamiento de los espacios, los niveles de terminación, la evaluación del comportamiento de la estructura frente a las nuevas solicitudes, la intervención sobre las diferentes instalaciones y todo otro aspecto que facilite la comprensión global de la intervención que se proponga para todo el periodo de Concesión.

2.2.2. Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia

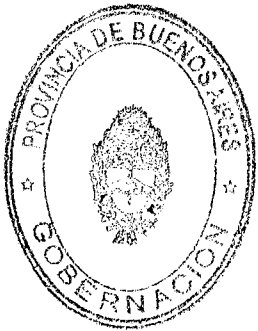
2.2.2.1. Contendrá la propuesta arquitectónica de intervención en el edificio por medio de plantas, cortes, vistas y perspectivas a nivel anteproyecto que responda a la memoria descriptiva referida en el Punto 2.2.1- Condiciones Particulares, con su cómputo de superficies y etapas de desarrollo, áreas de ampliación y demolición, aspectos urbanísticos, arquitectónicos y patrimoniales, su relación con el Plan de Negocio propuesto, las distintas unidades funcionales y núcleos de servicios ilustrados con croquis, perspectivas y montajes que faciliten su comprensión.

2.2.2.2. Si se previere realizar construcciones dentro del espacio perteneciente al "Hotel Provincial Sierra de la Ventana", Punto 1 – Especificaciones Técnicas, deberá contener el proyecto de las obras a desarrollar, en el que figurarán la memoria descriptiva, planos, mediciones y presupuesto detallados de las actuaciones a realizar, así como las condiciones generales de ejecución.

2.2.2.3. Contendrá un cronograma con los trabajos e inversiones en obra, con especificación del tiempo de refuncionalización, el que deberá ser consistente con el establecido por el Punto 1.5- Condiciones Particulares e incluyendo, si se previeran, las etapas y plazos de habilitaciones parciales en diferentes sectores en obra, articuladas con habilitaciones de la UEN.

2.2.3. Cómputo y Presupuesto Global Anteproyecto Arquitectónico

Contendrá el cómputo global de las inversiones a realizar, presupuestando y valorizando las correspondientes a los componentes que determinen las Especificaciones Técnicas, Punto 2.2.1.8 Especificaciones Técnicas.



Handwritten signature and initials.

2.2.4. Plan Adquisición Bienes de Capital

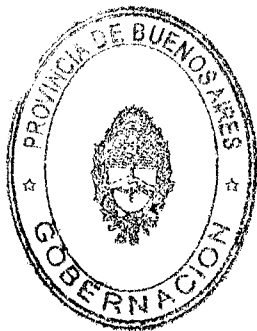
Contendrá la propuesta de inversiones en Bienes de Capital a ser incorporados a la explotación de la Unidad Turística en el plazo establecido por el Punto 1.5- Condiciones Particulares, detallando su cómputo y presupuesto global.

2.2.5. Propuesta Utilización Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana

Contendrá, a nivel de anteproyecto, la propuesta de utilización del espacio correspondiente al Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana conforme a las limitaciones y restricciones establecidas en las Especificaciones Técnicas.

2.2.6. Versiones Impresa y Digital Propuestas Resolución Técnica

La documentación que integre las propuestas de Resolución Técnica deberá generarse en formato AutoCAD a partir de las definiciones y requerimientos previstos en los Puntos 2.2.1.2 y 2.2.1.8 Especificaciones Técnicas y presentarse en los medios y con las formalidades requeridas por el Punto 14.2.2.2 - Condiciones Particulares.



3. Adquisición Pliego - Constitución Domicilio Comunicaciones

Los Interesados podrán obtener el Pliego de Bases y Condiciones, accediendo directamente al sitio Web de la Provincia de Buenos Aires.

Quienes tuvieran interés en presentar su Oferta, deberán formalizar su adquisición hasta diez (10) días corridos anteriores a la fecha prevista para la Apertura de las Ofertas, en el Proemio de las Condiciones Particulares, abonando su valor, que ha sido fijado en la suma de PESOS CUATRO MIL (\$ 4.000), ingresando al sitio Web de la Guía Única de Trámites (<http://sistemas.gba.gov.ar/consulta/guiatramites/>) en el trámite "Adquisición de Pliegos de Bases y Condiciones – Secretaría General de la Gobernación" o bien mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 229/7 - Sucursal 2000 - del Banco de la Provincia de Buenos Aires, a la orden de la Tesorería General de la Provincia o Contaduría General de la Provincia, en concepto de "Adquisición Pliego de Bases y Condiciones – Expediente N° 2100 – 22233/07".

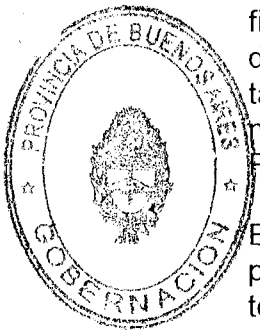
Con igual plazo de antelación al fijado precedentemente, los Interesados deberán constituir, ante el Departamento de Contrataciones de la Dirección de Contrataciones - Dirección General de Administración - Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires, el "Domicilio de Comunicaciones", mediante presentación escrita por du-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

plicado en la que consignarán domicilio, teléfono y/o fax al que el Concedente enviará todas las comunicaciones previas al Acto de Apertura que hagan al proceso licitatorio, debiendo el destinatario, en caso de comunicaciones vía fax, confirmar su recibo.

A dicho "Domicilio de Comunicaciones" se remitirá la solicitud de toda otra documentación complementaria que la Comisión Especial de Preadjudicación requiriera durante el proceso de evaluación de las Ofertas, Punto 14.8 - Condiciones Particulares.

El Pliego de Bases y Condiciones también podrá ser retirado en formato digital con firma electrónica del funcionario autorizado en el Departamento de Contrataciones de la Dirección de Contrataciones - Dirección General de Administración - Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires, sito en Calle 6 entre 50 y 51 n° 928, Tercer Piso, de la ciudad de La Plata.



El horario administrativo para la realización de los trámites individualizados en el presente Punto, se extiende desde las 09:00 hasta las 17:00 horas, conforme lo determinado por el Decreto N° 2.127/92.

4. Consultas y Aclaraciones

Los Interesados que hayan adquirido el pliego podrán formular consultas aclaratorias por escrito, hasta siete (7) días corridos anteriores a la fecha de apertura, ante el Departamento de Contrataciones de la Dirección de Contrataciones indicado en el Punto 3- Condiciones Particulares y en el horario administrativo allí fijado. Las consultas serán respondidas hasta cinco (5) días corridos anteriores a la fecha de apertura.

Con el fin de facilitar la formulación de las Ofertas, el Concedente habilitará y coordinará visitas y reuniones con los representantes, profesionales o consultores que los Interesados que hayan adquirido el Pliego de Bases y Condiciones nominen y autoricen expresamente, hasta quince (15) corridos anteriores a la fecha de apertura.

Las Ofertas que formulen los Interesados se basarán en su propia evaluación e investigación y propensión al conocimiento, sin derecho a reclamo alguno.

Todas las consultas y sus respuestas, se comunicarán a todos los Interesados que hubieren adquirido el Pliego de Bases y Condiciones, en el "Domicilio de Comunicación" que hayan constituido al efecto - Punto 3 - Condiciones Particulares.

El Concedente podrá efectuar las aclaraciones de oficio que considere convenientes,

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

hasta cinco (5) días corridos anteriores a la fecha de apertura.

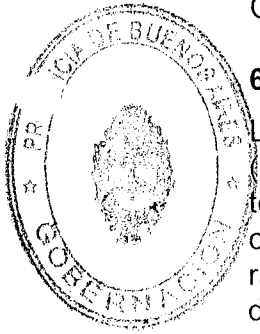
5. Mantenimiento Oferta

Los Oferentes deben mantener sus Ofertas, por el término de noventa (90) días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha del Acto de Apertura.

Si retiraren la Oferta antes del vencimiento de dicho plazo, perderán la Garantía de Oferta - Punto 11.1- Condiciones Generales y Punto 6 - Condiciones Particulares.

6. Garantía de Oferta

La Garantía de Oferta se integrará por un importe no inferior al CINCO POR CIENTO (5 %) del monto comprometido en el Plan de Inversiones Iniciales de la Oferta (Puntos 1.5 y 2.2- Condiciones Particulares). La Propuesta podrá ser afianzada mediante cualquiera de las formas previstas en el Punto 11.3- Condiciones Generales y deberá tener vigencia por todo el periodo de mantenimiento de la Oferta (Punto 5 - Condiciones Particulares).



7. Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas

Premisas

La Concesión de la Unidad Turística tiene por objetivo fundamental lograr su refuncionalización y categorización en el lapso requerido de hasta dos (2) años y su explotación a largo plazo, con la finalidad de recuperar su potencialmente alta y positiva incidencia en el desarrollo turístico local y regional.

Con el fin de alcanzarlos, se ha contemplado una ingeniería del sujeto que permita armonizar el capital con la idoneidad, la experiencia y capacidad en el gerenciamiento.

Atento a la complejidad que supone una explotación de alta categoría con diversificación de actividades, se exige que el Oferente cuente con una fuerte experiencia en la/s explotación/es propuesta/s y una responsabilidad patrimonial integrada, acorde con la envergadura de su proyecto.

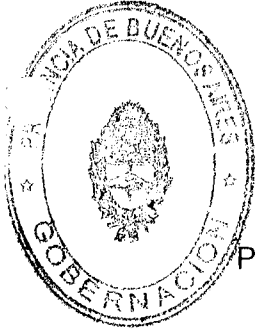
Por ello, para lograr estos imperativos es que se ha previsto que cuando el Interesado no posea la capacidad económica o la experiencia requerida en la actividad a desarrollar, podrá vincularse con otro/s Interesado/s que puedan aportarla y concretarla:

a- A través de la incorporación de otro/s Interesado/s que cumpla/n según

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

fuere, o con el requisito de responsabilidad patrimonial, o con el de idoneidad, experiencia y capacidad en la explotación a proponer.

- b- Conformando un nuevo sujeto que cumpla todos los requisitos exigidos en el presente, sobre la base de las responsabilidades y experiencia que aporten los distintos Interesados en asociarse; y/o
- c- Vinculándose al/a los Operador/es que cumpla/n con el requisito de idoneidad, experiencia y capacidad en la/s explotación/es y lo aporten asistiendo al Oferente. En todos los casos, los Operadores deberán cumplimentar las mismas exigencias requeridas al Oferente, fuere sobre el tipo, composición y origen social, así como sobre documentación general, societaria, contable y de las personas físicas involucradas.



Podrán formular Oferta:

7.1. Individualmente: Todo aquel Interesado directo que, constituido jurídicamente conforme al tipo social admitido:

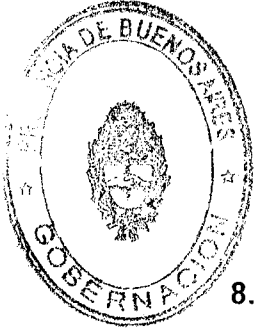
- 7.1.1. reúna y acredite las exigencias sobre idoneidad, experiencia y capacidad para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la/s UEN que integre al Plan de Negocio que formule para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística (Punto 11- Condiciones Particulares) y tenga la capacidad patrimonial mínima requerida (Puntos 10.1.8 ó 10.2.9 - Condiciones Particulares);
- 7.1.2. previere alcanzar esos atributos de idoneidad, experiencia y capacidad (Punto 11- Condiciones Particulares), mediante la incorporación como socio/s de otro/s Interesado/s que tomare/n a su cargo, mediante transferencias accionarias sin aumento del Capital Social; o
- 7.1.3. previere para alcanzar esos atributos (Punto 11- Condiciones Particulares) y/o el de capacidad patrimonial (Punto 10.1.9 ó 10.2.9- Condiciones Particulares), la incorporación como socio/s de otro/s Interesado/s, mediante el aumento del Capital Social/Patrimonio Neto.

7.2. En conjunto: Todos aquellos Interesados que individualmente reúnan y acrediten las exigencias sobre idoneidad, experiencia y capacidad para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN que integren al Plan de Negocio que formulen para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística, tengan la capacidad operativa mínima requerida (Punto 11 - Condiciones Particulares), reúnan en conjunto la

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

capacidad patrimonial (Punto 10.3.8 - Condiciones Particulares) y se hayan asociado con vistas a lograr el Contrato de Concesión constituyéndose jurídicamente conforme al tipo social admitido, afianzando la exigencia de integración del Capital Social/Patrimonio Neto en los términos del Punto 10.3.5 - Condiciones Particulares.

- 7.3. **Con operadores:** Todo aquel/los Interesado/s que no reuniera/n directamente las exigencias sobre idoneidad, experiencia y capacidad para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de la/s actividades de la UEN que integre el Plan de Negocio que formule/n para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística (Punto 11 - Condiciones Particulares), pero cuente/n con la asistencia de Operador/res que sí las reuniera/n y pudiera/n acreditar los requisitos de conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación, capacidad operativa y demás condiciones necesarias para la explotación de la UEN a la cual se ha/n de vincular (Puntos 10.4 y 11 - Condiciones Particulares).



8. Oferentes/Operadores - Sujetos - Tipo Social Admitido

Se admitirán Ofertas formuladas o asistidas, según corresponda, por:

- 8.1. **Sociedad Anónima** constituida en el territorio de la República Argentina bajo esa forma, conforme las regulaciones de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales.

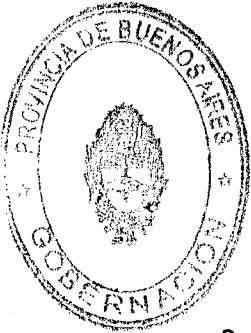
Si parte de su capital accionario fuere detentado por una persona jurídica constituida en el extranjero, ésta deberá estar registrada en los términos del Artículo 123 de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales y haber cumplimentado todos los requerimientos sobre información y documentación formulados por la Autoridad de Registro, que le permita acreditar, suficientemente, que no se encuentra alcanzada por las restricciones previstas en el Punto 9.3- Cláusulas Particulares.

Si formara parte de un Grupo o Conjunto Económico, deberá hacerlo, indefectiblemente, bajo los términos y condiciones requeridos en el Punto 8.3- Condiciones Particulares.

- 8.2. **Sociedad Extranjera** constituida bajo tipo social de Sociedad Anónima o su equivalente en el país de origen, registrada en nuestro país en los términos del Artículo 118 de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales y que hubiere cumplimentado todos los requerimientos sobre información y documentación formulados por la Autoridad de Registro, que le permitan acreditar, suficientemente, que no se encuentra alcanzada por las restricciones previstas en el Punto 9.3- Cláusulas Particulares.

[Handwritten signature]

Si formara parte de un Grupo o Conjunto Económico, deberá hacerlo, indefectiblemente, bajo los términos y condiciones requeridos en el Punto 8.3- Condiciones Particulares.



8.3. Sociedades Anónimas Integrantes de un Grupo o Conjunto Económico, entendiéndose que éste existe como tal, cuando una sociedad ("Sociedad Controlante") sea propietaria, como mínimo, de acciones que representen la mayoría del capital y/o posea los votos necesarios para formar la voluntad social o, por especiales vínculos, pueda influir en la formación de esa voluntad social en las asambleas ordinarias y/o extraordinarias, de una o varias sociedades ("Sociedad/es Controlada/s") a la fecha fijada para la presentación y apertura de las Ofertas.

9. Oferentes/Operadores - Sujetos no Admisibles

No se admitirán Ofertas formuladas o asistidas, según corresponda, por:

9.1. Personas Físicas.

9.2. Personas Jurídicas que:

9.2.1. Se encontraren actualmente inhabilitadas para contratar como consecuencia de sanciones administrativas y/o judiciales o se les hubiere rescindido o hubieren hecho abandono de alguna concesión en los últimos diez (10) años.

9.2.2. Se hubieren hallado en los últimos diez (10) años o se hallaren, actualmente, en estado de convocatoria de acreedores, quiebra, con o sin continuidad de la explotación, o liquidación sin quiebra.

9.2.3. Tuvieren agentes o funcionarios del Sector Público Nacional, Provincial o Municipal, con participación suficiente para formar la voluntad social.

9.2.4. Integren, en cualquiera de los términos habilitados por los Puntos 7 y 8- Condiciones Particulares, Personas Jurídicas alcanzadas por las restricciones previstas en los tres Puntos precedentes.

9.3. Personas Jurídicas constituidas en el extranjero cuyo principal objeto esté destinado a cumplirse en la República Argentina -*sociedades off shore*-.

En el caso de Oferentes, esta restricción alcanza a:

✓ Oferentes Individuales, Punto 10.1- Condiciones Particulares:

- Al propio Oferente.
- A los demás Interesados que se comprometieren a incorporarse como socios, en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

- A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente, como de los Interesados que se comprometieren a incorporarse con motivo del presente Llamado.
- ✓ Oferentes Integrantes de Grupo/s o Conjunto/s Económico/s, Punto 10.2- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A la/s Sociedad/es Controlante/s.
 - A las restantes Sociedades Controladas afectadas a la Oferta, si procediera.
- ✓ Conjunto de Interesados, Punto 10.3- Condiciones Particulares:
 - A todos los Socios Fundadores.
 - A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario de cada uno de los Socios Fundadores.

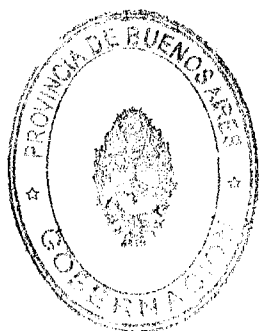
En el caso de Operadores, esta restricción alcanza:

- Al propio Operador.
- A las Personas Jurídicas que detenten su capital accionario.

9.4. Personas Jurídicas constituidas en países de baja o nula tributación, incluidos, en su caso, dominios, jurisdicciones, territorios, Estados asociados o regímenes tributarios especiales, enunciados en el Decreto N° 1.344/98, Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias - Ley N° 20.628, Personas Jurídicas cuyo capital accionario o pasivos exhibidos tengan ese mismo origen o Personas Jurídicas que integren en su Plan de Explotación Integral, financiamiento con fondos de igual procedencia.

En el caso de Oferentes, esta restricción alcanza a:

- ✓ Oferentes Individuales, Punto 10.1- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A los demás Interesados que se comprometieren a incorporarse como socios, en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones.
 - A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente como de los Interesados que se comprometieren a incorporarse con motivo del presente Llamado.
 - A todo sujeto -persona física o jurídica-, fuere de carácter intermedio o de última instancia, que integre el encadenamiento accionario



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

del Oferente, de los Interesados o de las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente como de los Interesados, referidos en los tres Puntos precedentes.

- ✓ Oferentes Integrantes de Grupo/s o Conjunto/s Económico/s, Punto 10.2- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A la/s Sociedad/es Controlante/s.
 - A las restantes Sociedades Controladas afectadas a la Oferta, si procediera.
 - A todo sujeto -persona física o jurídica-, fuere de carácter intermedio o de última instancia, que integre el encadenamiento accionario del Grupo o Conjunto Económico.
- ✓ Conjunto de Interesados, Punto 10.3- Condiciones Particulares:
 - A todos los Socios Fundadores.
 - A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario de cada uno de los Socios Fundadores.
 - A todo sujeto -persona física o jurídica-, fuere de carácter intermedio o de última instancia, que integre el encadenamiento accionario del Oferente, de los Socios Fundadores o de las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente como de cada uno de los Socios Fundadores, referidos en los dos Puntos precedentes.

En el caso de Operadores, esta restricción alcanza:

- Al propio Operador.
- A las Personas Jurídicas que detenten su capital accionario.
- A todo sujeto -persona física o jurídica-, fuere de carácter intermedio o de última instancia, que integre el encadenamiento accionario del Operador o de las Personas Jurídicas que detenten su capital accionario.

9.5. Oferentes que:

- 9.5.1. Integren más de una Oferta, presentándose como Oferentes Individuales (Punto 7.1- Condiciones Particulares) y/o además y a los fines del presente Llamado, otro Oferente o hubieren tomado compromiso de incorporarse a otro Oferente (Puntos 7.1.2 y 7.1.3-

A handwritten signature and initials, possibly 'JA', are present on the left side of the page, overlapping the text of section 9.5.1.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Condiciones Particulares) y/o conformado un Conjunto de Interesados (Punto 7.2- Condiciones Particulares).

9.5.2. Formen parte de un Grupo o Conjunto Económico e integren Ofertas distintas a la de aquel si se presentare como Oferente o, más de una de sus sociedades controladas, se presenten como Oferentes independientes o integren Oferentes independientes o más de una Oferta.

9.5.3. Aunque como Sujetos no se encontraren alcanzados por las restricciones estipuladas en los dos Puntos precedentes e integren Ofertas independientes y tuvieren sus cuerpos directivos o sindicaturas, total o parcialmente integrados por los mismos miembros.

9.6. Uniones Transitorias de Empresas o Consorcios de Colaboración, en los términos de las Leyes N° 19.550 y N° 26.005, respectivamente.

9.7. Organismos de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal centralizada o descentralizada o sus entidades autárquicas.

10. Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas Respecto del Sujeto

10.1. Si se presentaren como Oferente Individual (Punto 7.1- Condiciones Particulares), constituido conforme a los Sujetos Admitidos referidos en los Puntos 8.1 u 8.2- Condiciones Particulares

Deberán reunir y acreditar o declarar, según corresponda, los siguientes requisitos:

10.1.1. Tener Idoneidad, Experiencia y Capacidad Propias para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de la/s actividad/es de la UEN que integre/n al Plan de Negocio que formule para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística.

10.1.2. Contar con la Asistencia de Operador/es o proponer hasta cinco (5) Operador/es (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente el Oferente y le aporte/n los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación la UEN, vinculado/s mediante, Contrato/s de Operación, en el primer caso o Carta/s de Intención, en el segundo, que establezca/n, en todo caso, el plazo de la asistencia, el cual no podrá ser inferior a diez (10) años calendarios computados desde el inicio de la fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares); sus obligaciones y una declaración explícita, conocer y aceptar todos los términos del Pliego de Bases y

Condiciones y del Contrato de Concesión.

- 10.1.3. Declarar expresamente si previera incorporar como socio/s a otro/s Interesado/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- Condiciones Particulares), a efectos de poder formular su Oferta en el presente Llamado y acreditar la naturaleza de esa/s vinculación/es mediante el respectivo compromiso de incorporación, el que deberá preverla en forma previa a la suscripción del Contrato de Concesión.
- 10.1.4. Determinar, si fuere el caso, qué Interesado -Sociedad Oferente e Interesado/s comprometido/s a incorporarse a la Sociedad Oferente-, tomará a su cargo la UEN.
- 10.1.5. Afianzar de forma principal, solidaria e ilimitada, por cualquiera de los medios admitidos en el Punto 11.3.1- Condiciones Generales, el compromiso expreso del/los Interesado/s de incorporarse a la Sociedad Oferente:
- 10.1.5.1. para aquellos que sólo posibiliten alcanzar los atributos de idoneidad, experiencia y capacidad tomando la UEN (Punto 11- Condiciones Particulares), por el monto equivalente a la transferencia de titularidad del Capital Social y con vigencia hasta la suscripción del Contrato de Concesión;
- 10.1.5.2. para aquellos que posibiliten alcanzar esos atributos (Punto 11- Condiciones Particulares) más el de capacidad patrimonial o solamente éste, por un monto equivalente al aumento de Capital Social/Patrimonio Neto y con vigencia hasta su integración, en las siguientes condiciones:
- 10.1.5.2.1. Dentro de los sesenta (60) días de firmado el Contrato de Concesión, integrar al Capital Social por un mínimo del treinta por ciento (30 %) del monto total del Plan de Inversiones Iniciales.
- 10.1.5.2.2. Durante el Plazo de Ejecución de ese Plan de Inversiones Iniciales Adjudicado (Punto 1.5- Condiciones Particulares), esa integración mínima se acrecentará semestralmente en el equivalente al sesenta por ciento (60 %) del valor de las inversiones certificadas, conforme lo previsto en el Contrato de Concesión, computándose esos plazos a partir de su firma. El valor de los montos a integrar semestralmente se calculará aplicando el criterio de múltiplo significativo superior a diez mil (10.000).

La integración exigida en el presente Punto podrá formalizarse inclusive mediante aportes irrevocables a cuenta de futuros au-

mentos del capital social.

10.1.5.2.3. Dentro de los Cinco (5) años calendarios de firmado el Contrato de Concesión, la integración del Capital Social deberá alcanzar al ciento por ciento (100 %) del Plan de las Inversiones Iniciales Adjudicadas y Certificadas.

10.1.6. Estar debidamente inscripto/s, por ante la Autoridad Registral.

10.1.7. Tener un plazo de duración de su Contrato Social, que supere en al menos tres (3) años calendarios el vencimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato de Concesión, requisito extensivo a todas aquellas personas jurídicas que fueren accionistas del Oferente, sin distinción de clases y, si cualquiera de esos plazos fuese inferior al indicado, deberá adjuntarse en forma previa a la:

10.1.7.1. Adjudicación: testimonio mecanografiado del Acta de Asamblea debidamente certificada por ante Escribano Público, con datos de rúbrica, por la que se amplía la duración para cumplimentar el término requerido.

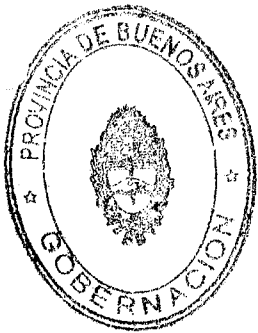
10.1.7.2. Suscripción del Contrato de Concesión: Acta de Asamblea debidamente inscripta por ante la Autoridad Registral.

10.1.8. Poseer o tener asignado para el caso de sucursales de sociedades extranjeras (Punto 8.2 - Condiciones Particulares), conforme la información expuesta en los Estados Contables correspondientes al último ejercicio cerrado a la fecha de apertura del presente Llamado, o si correspondiera, a la información expuesta en el Estado Contable Especial de Constitución y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados:

10.1.8.1. Activos, por un valor no inferior a la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 4.500.000).

10.1.8.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (\$ 2.700.000).

10.1.9. Acreditar el cumplimiento de los requisitos patrimoniales de los Puntos 10.1.8.1 y 10.1.8.2 - Condiciones Particulares, en el caso previsto en el Punto 7.1.3- Condiciones Particulares, mediante la ponderación de los respectivos Activos y Patrimonios Netos integrados, de acuerdo a la información expuesta en los Estados Contables de la Sociedad Oferente y del/de los Interesado/s, correspondiente al último ejercicio finalizado a la fecha de apertura del presente Llamado y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado



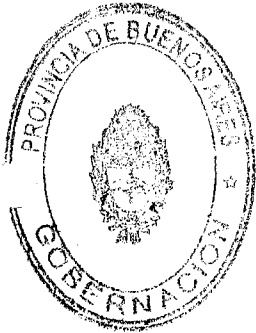
[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

sustancialmente sus respectivas situaciones patrimoniales y financieras y los resultados, sobre la base de la futura participación de cada uno de ellos en el Capital Accionario.

- 10.1.10. Verificar, como Sujetos comprendidos en los Puntos 8.1 u 8.2- Condiciones Particulares, todos los recaudos exigidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, tanto para la presentación de la Oferta como para la suscripción del Contrato de Concesión.

Si el Sujeto Oferente -Sociedad Original e Interesado/s comprometido/s a incorporarse- quedara formando parte de un Grupo o Conjunto Económico, deberá regirse, indefectiblemente, bajo los términos y condiciones estipulados en el Punto 10.2 - Condiciones Particulares.



- 10.2. Si se presentaren como Oferentes Individuales (Punto 7.1- Condiciones Particulares), pero controlados por Grupo/s o Conjunto/s Económico/s conforme a los Sujetos Admitidos referidos en el Punto 8.3- Condiciones Particulares.**

Deberán reunir y acreditar o declarar, según corresponda, los siguientes requisitos:

- 10.2.1. Tener Idoneidad, Experiencia y Capacidad Propias, fuere por parte de la/s Sociedad/es Controlante/s, de la Sociedad Oferente y/o, si procediera, de las restantes Sociedades Controladas afectables a la Oferta, para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN.

- 10.2.2. Contar con la Asistencia de Operador/es o proponer hasta cinco (5) Operador/es (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente el Oferente y le aporte/n los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación la UEN, vinculado/s mediante, Contrato/s de Operación, en el primer caso o Carta/s de Intención, en el segundo, que establezca/n, en todo caso, el plazo de la asistencia, el cual no podrá ser inferior a diez (10) años calendarios computados desde el inicio de la fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares); sus obligaciones y una declaración explícita, conocer y aceptar todos los términos del Pliego de Bases y Condiciones y del Contrato de Concesión.

- 10.2.3. Declarar y acreditar la naturaleza de su/s vinculación/es.

- 10.2.4. Determinar quien será el Oferente -Sociedad/es Controlante/s o designar la Sociedad Controlada que actuará como tal- y unificar personería en cabeza del Oferente, mediante un poder especial con facultades sufi-

[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

cientes para actuar, obligar y responsabilizar a todas y cada una de las sociedades que integren el/los Grupo/s o Conjunto/s Económico/s, durante el trámite licitatorio.

10.2.5. Determinar cuál o cuáles de las Sociedades afectadas -Ofertante, Controlante, Controladas- tomará/n a su cargo la explotación de la UEN.

10.2.6. Suscribir un compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada entre la/s Sociedad/es Controlante/s y todas las Sociedades Controladas que se han de integrar a la Oferta, en orden al cumplimiento de todas las obligaciones de la presentación de esa Oferta y eventualmente del Contrato de Concesión, su responsabilidad patronal, civil frente a terceros y todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales emergentes.

10.2.7. Estar debidamente inscripto/s, por ante la Autoridad Registral.

10.2.8. Tener un plazo de duración de su Contrato Social, que supere en al menos tres (3) años calendarios el vencimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato de Concesión, requisito extensivo a la/s Sociedad/es Controlante/s y/o, si procediera, de las restantes Sociedades Controladas afectables a la Concesión y, si cualquiera de esos plazos fuese inferior al indicado, deberá adjuntarse en forma previa a la:

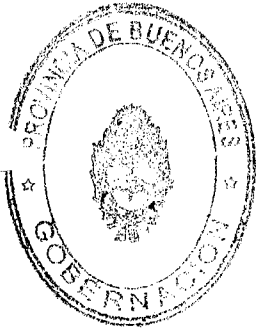
10.2.8.1. Adjudicación: testimonio mecanografiado del Acta de Asamblea debidamente certificada por ante Escribano Publico, con datos de rúbrica, por la que se amplía la duración para cumplimentar el término requerido.

10.2.8.2. Suscripción del Contrato de Concesión: Acta de Asamblea debidamente inscripta por ante la Autoridad Registral.

10.2.9. Poseer, conforme la información expuesta en el Estado Contable Consolidado de la Sociedad Controlante y de las Controladas afectables a la Concesión, confeccionado sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, correspondiente al último ejercicio cerrado a la fecha de apertura del presente Llamado, o si correspondiera, a la expuesta en el Estado Contable Consolidado Especial de Constitución, y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados:

10.2.9.1. Activos, por un valor no inferior a la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 4.500.000).

10.2.9.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (\$ 2.700.000).



[Handwritten signature]

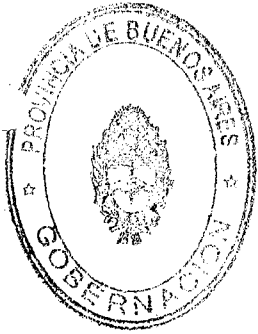
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

10.2.10. Verificar, como Sujetos comprendidos en el Punto 8.3- Condiciones Particulares, todos los recaudos exigidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, tanto a la/s Sociedad/es Controlante/s como de todas aquellas que se han de vincular, tanto para la presentación de la Oferta como para la suscripción del Contrato de Concesión.

10.3. Si se presentaren como un Conjunto de Interesados (Punto 7.2- Condiciones Particulares), que a los efectos de formular su Oferta constituyeran una Persona Jurídica encuadrada en el Punto 8.1- Condiciones Particulares

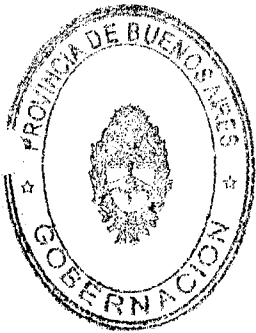
Deberán reunir y acreditar o declarar, según corresponda, los siguientes requisitos:

- 10.3.1. Tener Idoneidad, Experiencia y Capacidad Propia por parte de cada Interesado, aportada específica y expresamente para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de la/s actividades de la UEN y por la cual, se asocian para la integración al Sujeto Oferente.
- 10.3.2. Contar con la Asistencia de Operador/es o proponer hasta cinco (5) Operador/es (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente el Oferente y le aporte/n los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación la UEN, vinculado/s mediante, Contrato/s de Operación, en el primer caso o Carta/s de Intención, en el segundo, que establezca/n, en todo caso, el plazo de la asistencia, el cual no podrá ser inferior a diez (10) años calendarios computados desde el inicio de la fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares); sus obligaciones y una declaración explícita, conocer y aceptar todos los términos del Pliego de Bases y Condiciones y del Contrato de Concesión.
- 10.3.3. Declarar expresamente su asociación y calidad de Socios Fundadores (Punto 7.2- Condiciones Particulares) a efectos de poder formular su Oferta en el presente Llamado y acreditar la naturaleza de su/s vinculación/es.
- 10.3.4. Determinar cuál o cuáles de los Interesados -Socios Fundadores- que componen la Sociedad Oferente, tomará/n a su cargo la UEN.
- 10.3.5. Afianzar de forma principal, solidaria e ilimitada, por cualquiera de los medios admitidos en el Punto 11.3.1- Condiciones Generales, la exigencia de integrar el Capital Social/Patrimonio Neto, acorde a las condiciones, cronograma y evolución del Plan de Inversiones Iniciales (Punto 10.3.9- Condiciones Particulares), y el cumplimiento de todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales emergentes.



[Handwritten signature]

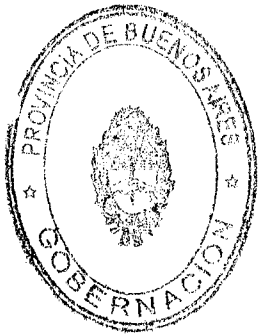
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- 10.3.6. Estar debidamente inscripta, por ante la Autoridad Registral.
- 10.3.7. Tener un plazo de duración de su Contrato Social, que supere en al menos tres (3) años calendarios el vencimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato de Concesión, requisito extensivo a los Socios Fundadores y, si cualquiera de esos plazos, fuese inferior al indicado, deberá adjuntarse en forma previa a la:
- 10.3.7.1. Adjudicación: testimonio mecanografiado del Acta de Asamblea debidamente certificada por ante Escribano Publico, con datos de rúbrica, por la que se amplía la duración para cumplimentar el término requerido.
- 10.3.7.2. Suscripción del Contrato de Concesión: Acta de Asamblea debidamente inscripta por ante la Autoridad Registral.
- 10.3.8. Poseer, conforme la información expuesta en un Estado Contable Consolidado de los Socios Fundadores de fecha anterior a la constitución de la Sociedad Oferente, ponderando los Activos y Patrimonios Netos integrados -que surjan de sus respectivos Estados Contables correspondientes al último ejercicio cerrado a esa fecha y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados- sobre la base de la participación de cada uno de ellos en el Capital Accionario de esa Sociedad Oferente constituida a los fines del presente Llamado y confeccionado sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas:
- 10.3.8.1. Activos, por un valor no inferior a la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 4.500.000).
- 10.3.8.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (\$ 2.700.000).
- 10.3.9. Comprometer que la Persona Jurídica constituida a los fines del presente Llamado (tal como lo autoriza el Punto 7.2- Condiciones Particulares y conforme las prescripciones del Punto 8.1- Condiciones Particulares), integrará su Patrimonio Neto por un monto equivalente al comprometido en el Plan de Inversiones Iniciales Adjudicado - Punto 2.2 - Condiciones Particulares y conforme a las siguientes condiciones, cronograma y evolución:
- 10.3.9.1. Dentro de los sesenta (60) días de firmado el Contrato de Concesión, integrar su Capital Social por un mínimo del treinta por ciento (30 %) del monto total del Plan de Inversiones Iniciales.
- 10.3.9.2. Durante el Plazo de Ejecución de ese Plan de Inversiones Inicia-

les Adjudicado (Punto 1.5- Condiciones Particulares), esa integración mínima se acrecentará semestralmente en el equivalente al sesenta por ciento (60 %) del valor de las inversiones certificadas, conforme lo previsto en el Contrato de Concesión, computándose esos plazos a partir de su firma. El valor de los montos a integrar semestralmente se calculará aplicando el criterio de múltiplo significativo superior a diez mil (10.000).

La integración exigida en el presente Punto podrá formalizarse inclusive mediante aportes irrevocables a cuenta de futuros aumentos del capital social.



10.3.9.3. Dentro de los Cinco (5) años calendarios de firmado el Contrato de Concesión, la integración del Capital Social deberá alcanzar al ciento por ciento (100 %) del Plan de las Inversiones Iniciales Adjudicadas y Certificadas.

10.3.10. Verificar, como Conjunto de Sujetos Interesados comprendidos en el Punto 7.2- Condiciones Particulares, todos los recaudos exigidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones para el propio Oferente y sus Socios Fundadores, tanto para la presentación de la Oferta como para la suscripción del Contrato de Concesión.

Si el Sujeto Oferente conformado por el Conjunto de Interesados, quedara formando parte de un Grupo o Conjunto Económico, deberá regirse, indefectiblemente, bajo los términos y condiciones estipulados en el Punto 10.2- Condiciones Particulares.

10.4. Si se presentaren Operadores Asistiendo Oferentes (Punto 7.3- Condiciones Particulares)

Los Oferentes podrán proponer la asistencia de hasta cinco (5) Operador/es por UEN (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente el Oferente y le aporte/n los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación la/s UEN respectiva/s.

Los Operadores no deberán acreditar capacidad patrimonial, pero si deberán reunir y acreditar los siguientes requisitos:

10.4.1. Tener la Idoneidad, Experiencia y Capacidad Propias para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN a la que los vincule el Contrato de Operación, que les permita aportar los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones que, para tal propósito, el Oferente no posee.

10.4.2. Contrato/s de Operación o Carta/s de Intención que los vincule al

Oferente para brindarle su aporte a la UEN durante un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) años calendarios computados desde el inicio de la fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares); que establezca sus obligaciones y en cual declare explícitamente, conocer y aceptar todos los términos del Pliego de Bases y Condiciones y del Contrato de Concesión.

10.4.3. Estar debidamente inscripto/s, por ante la Autoridad Registral.

10.4.4. Tener un plazo de duración de su Contrato Social, que supere en al menos tres (3) años calendarios el vencimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato de Operación o la Carta de Intención y si ese plazo fuese inferior al indicado, adjuntar en forma previa a la:

10.4.4.1. Adjudicación: testimonio mecanografiado del Acta de Asamblea debidamente certificada por ante Escribano Publico, con datos de rúbrica, por la que se amplía la duración para cumplimentar el término requerido.

10.4.4.2. Suscripción del Contrato de Concesión: Acta de Asamblea debidamente inscripta por ante la Autoridad Registral.

10.4.5. Verificar, como Sujetos comprendidos en el Punto 7.3- Condiciones Particulares, todos los recaudos exigidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, tanto para el momento de la Oferta como del Contrato de Concesión.

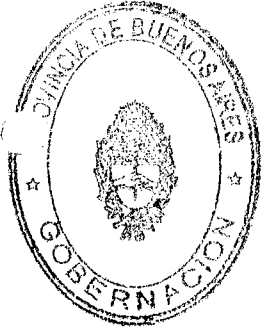
Si el Oferente hubiere suscripto Cartas de Intención con más de un (1) posible Operador, el Operador definitivo deberá estar identificado con anterioridad a la suscripción del Contrato de Concesión.

11. Oferentes/Operadores - Condiciones Exigidas respecto de la Idoneidad y Experiencia

11.1. El Plan de Negocio que se proponga no sólo deberá identificar y definir las actividades principales y accesorias asociadas a la UEN, sino que también deberá especificar puntualmente, el Sujeto Responsable de su Explotación. Así, en el caso de:

✓ **Oferente Individual** (Punto 10.1- Condiciones Particulares): deberá indicar si será el propio Oferente quien la tomará a su cargo o, si procediera, la respectiva sindicación de el/los Interesado/s que hubiere/n de incorporarse como socio/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3 - Condiciones Particulares) o, finalmente, si hubiere vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.

✓ **Grupos o Conjuntos Económicos** (Punto 10.2- Condiciones Particula-



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

res): si será la Sociedad Controlante o alguna o varias de las Controladas, las afectadas a la UEN o, si hubiere vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.

- ✓ **Conjunto de Interesados** (Punto 10.3- Condiciones Particulares): sindicación de los Socios Fundadores que tomarán a su cargo la explotación de la UEN o, si hubieren vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.

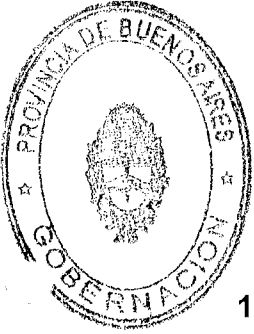


11.2. En consecuencia y en razón de esa afectación, cada Sujeto Responsable de la Explotación deberá reunir los requisitos de idoneidad y experiencia específicas para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN y será de su responsabilidad acreditarlos aportando la documentación e información suficientes para ello, como por ejemplo y sólo a título enunciativo:

- ✓ Experiencia específica con su antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento del tipo de establecimientos a que se refiere la UEN.
- ✓ Organización empresarial y curriculum del personal jerárquico y de asesores permanentes.
- ✓ Cantidad de personal afectado durante los últimos años.
- ✓ Niveles de inversión física y arraigo en el negocio.
- ✓ Certificados de Inscripción en Registros Oficiales de la actividad.
- ✓ Certificados de cumplimiento de normas de calidad.
- ✓ Indicadores de niveles de operación de los últimos años;
- ✓ Todo otro elemento que permita un análisis de las capacidades de prestación.

11.3. El sujeto responsable de la gestión, explotación y gerenciamiento de la UEN, deberá a la fecha de apertura del Llamado, tener en operaciones y contar, como mínimo, con un (1) establecimiento de alojamiento turístico hotelero, en cualquiera de las clases admitidas (Hotel y/o Apart Hotel), con la infraestructura, equipamiento, tecnología y prestaciones acorde a la/s clase/s, categoría/s y al nivel de servicios propuestos y con una superficie total dedicada, número de plazas habilitadas y áreas de servicio, superior al proyecto formulado y propuesto.

11.4. En el caso de Operadores, la acreditación de esa idoneidad y experiencia específicas para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento o para demostrar su capacidad operativa, en orden a los requerimientos establecidos por los Puntos 11.2 y 11.3- Condiciones Particulares, respectivamente, podrá corresponder tanto a su actividad actual como a



aquella que hubieren desarrollado al menos durante cinco (5) años en los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado, en explotaciones equivalentes a aquellas para la/s cual/es han sido convocados, conforme su respectivo Contrato de Operación.

- 11.5. A los fines de la acreditación y evaluación de la idoneidad, experiencia y capacidad operacional requeridas en los Puntos 11.3, 11.4 y 16.3.1- Condiciones Particulares, no se considerará que la autorización al Oferente/Operador para comercializar productos o servicios con un nombre y marca registrada (franchising), constituye experiencia propia.

12. Oferentes/Operadores - Relación Contractual Previa - Su Denuncia

Comprende a aquellos Oferentes/Operadores que actualmente tengan una concesión de uso y explotación de un bien perteneciente a la Provincia de Buenos Aires o lo hubieren tenido con anterioridad, cualquiera fuere el organismo contratante y la figura contractual. Estos Oferentes u Operadores, deberán denunciarlo expresamente en su Oferta.

Esta exigencia alcanza a:

- ✓ Los Oferentes Individuales (Punto 10.1- Condiciones Particulares) y, si procediera, a el/los Interesado/s que hubiere/n de incorporarse como socio/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- Condiciones Particulares).
- ✓ Los Grupos o Conjuntos Económicos, a la Sociedad Controlante y a las Controladas afectadas al Plan de Negocio (Punto 10.2- Condiciones Particulares).
- ✓ Los Socios Fundadores, en el caso de Conjunto de Interesados (Punto 10.3- Condiciones Particulares).
- ✓ Los Operadores que se integren (Punto 10.4- Condiciones Particulares) a los Oferentes.

13. Ofertas - Su Presentación

- 13.1. Las Ofertas conteniendo el Plan de Explotación Integral formulado y propuesto, deberán confeccionarse y presentarse conforme los términos establecidos por los Artículos 16 y siguientes del Reglamento de Contrataciones, en un único sobre o paquete, rotulado en la forma que se indica seguidamente:

- Departamento de Contrataciones de la Dirección de Contrataciones
- Dirección General de Administración - Subsecretaría de Gestión

Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires.

- Expediente N° 2100-22233/07.
- Licitación Pública N° [consignar número].
- Fecha de Apertura: [consignar fecha].
- Hora Apertura: [consignar hora].

13.2. Las Ofertas deberán ser presentadas por TRIPLICADO, con un índice del contenido y sus ejemplares identificados como ORIGINAL, DUPLICADO y TRIPLICADO, en un único sobre o paquete.

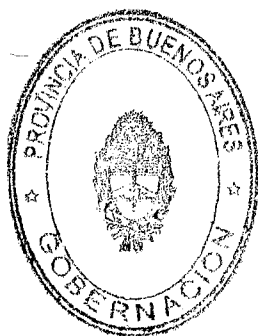
13.3. La documentación social, contable y sobre las personas físicas exigidas en los Puntos 14.4, 14.5 y 14.6- Condiciones Particulares, deberá ser presentada por CUADRUPLICADO, en iguales condiciones que la Original e integrada en el mismo paquete. Esta copia adicional, que deberá ser presentada debidamente identificada como "CUADRUPLICADO DOCUMENTACIÓN SOCIAL, CONTABLE Y SOBRE LAS PERSONAS FÍSICAS", será remitida, a sus efectos, a la Unidad de Información Financiera creada por Ley Nacional N° 25.246 de "Encubrimiento y Lavado de Activos de Origen Delictivo".

13.4. La documentación relacionada con la Memoria y el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia previstas en el Punto 2.2.2- Condiciones Particulares, deberá ser presentada por CUADRUPLICADO, en iguales condiciones que el Original e integrada en el mismo paquete. Esta copia adicional, que deberá ser presentada debidamente identificada como "CUADRUPLICADO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN Y CATEGORIZACIÓN EDILICIA", será entregada al Comité Evaluador referenciado en el Punto 18- Condiciones Particulares, para su cometido.

13.5. Las Ofertas, así como toda solicitud o presentación, deberán estar mecanografiadas y redactadas en idioma nacional, salvándose toda testadura, enmienda o palabra interlineada.

13.6. La documentación que integren las Ofertas, deberá estar foliada en todas sus hojas y firmada por quien detente el uso de la firma social o poder suficiente.

13.7. La documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, deberá ser presentada en original o en copia autenticada por Escribano Público de jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires y, en caso que fuere de extraña jurisdicción, adjuntar certificación del Colegio Público de



Escribanos correspondiente.

- 13.8. Los Estados Contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, deberán valuarse, confeccionarse y dictaminarse por auditor, sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias y legalizada por ante Consejo Profesional correspondiente.
- 13.9. La documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones que proviniera del extranjero, deberá ser autenticada en legal forma en el país de origen, con la apostilla correspondiente -en el caso de países incorporados al régimen de la Convención de La Haya- o legalizada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto y, si procediere, traducida a idioma nacional conforme lo previsto en el Punto 13.11- Condiciones Particulares.
- 13.10. Los Estados Contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones que proviniera del exterior, deberán valuarse, confeccionarse y convertirse a moneda de curso legal de la República Argentina, sobre la base de Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, traducidos al idioma nacional, dictaminada por auditor y legalizada por ante Consejo Profesional correspondiente.
- 13.11. La documentación extranjera podrá estar redactada en el idioma del Oferente, pero deberá adjuntarse la correspondiente traducción al idioma nacional, efectuada por Traductor Público Nacional matriculado y su firma legalizada por el respectivo colegio o entidad profesional.
- 13.12. La documentación que se acompañe a título de manuales y folletos, podrá estar redactada en idioma extranjero.
- 13.13. La documentación que no constituya un documento público revestirá, en todos los casos, carácter de Declaración Jurada.

14. Ofertas - Documentación a Integrar

El sobre o paquete debe contener:

- a) Las Planillas de Cálculo Resumen Integradoras de la Oferta, con carácter de Declaración Jurada – Anexo A de las Condiciones Particulares, generadas en formato Excel y procesadas mediante algoritmo MD5 a fin de obtener el "Digesto Digital Seguro" (Hash), en formato hexadecimal y presentadas en sus versiones impresa y óptica digital, en las condiciones establecidas en el Punto

Handwritten signature and initials, possibly 'A' and 'J', located to the left of the list item 'a)'.

arrolle la propuesta de restauración, remodelación y refuncionalización de cada Unidad Turística y en la que se fundamenten los aspectos determinantes, tecnología elegida, materiales a utilizar, criterios generales de tratamiento de los espacios, niveles de terminación, evaluación del comportamiento de la estructura frente a las nuevas solicitudes, intervención sobre las diferentes instalaciones y todo otro aspecto que facilite la comprensión global de la intervención que se propone para todo el período de concesión.



14.2.2. El Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia formulado (Punto 2.2.2- Condiciones Particulares), integrado por los documentos correspondientes a las propuestas de:

14.2.2.1. Conjunto, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.1- Especificaciones Técnicas.

14.2.2.2. Resolución Técnica, compuesta por los documentos técnicos requeridos por el Punto 2.2.1.2- Especificaciones Técnicas, en la escala establecida para cada caso y generada en formato AutoCAD.

14.2.2.2.1. La documentación técnica, generada del modo indicado, deberá ser procesada mediante algoritmo MD5 a fin de obtener el "Digesto Digital Seguro" (Hash) en formato hexadecimal y presentada en sus versiones impresa y óptica digital, en las siguientes condiciones:

14.2.2.2.1.1. Versión Impresa: en papel de tamaño "legal".

14.2.2.2.1.2. Versión Óptica Digital: en no menos de dos (2) medios ópticos (CDROM) no regrabables y grabados de forma que no puedan realizarse agregados ni modificaciones, conteniendo cada uno de ellos como único archivo en formato AutoCAD, la propuesta de Resolución Técnica.

14.2.2.2.1.3. Ambas versiones debidamente identificadas y firmadas por el Oferente y por el Escribano Público interviniente; éste último sólo a los fines de la identificación y certificación requeridas en el Punto 14.2.2.2.1.4- Condiciones Particulares. En el caso de los CD, la identificación y firmas con tinta indeleble, deberán cruzar tanto la etiqueta (si la tuviere), como su superficie.

14.2.2.2.1.4. Certificadas por ante Escribano Público, labrándose las Actas Notariales pertinentes mediante las que se acrediten las siguientes circunstancias:

b

14.2.2.2 - Condiciones Particulares.

- b) la documentación que seguidamente se indica, teniendo en cuenta que toda la información que se brinde, deberá ser exacta y veraz:

14.1. Plan de Explotación Integral - Plan de Negocio

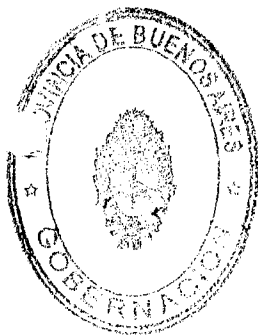
La presentación deberá incluir:

- 14.1.1. El Plan de Negocio requerido en el Punto 2.1.3- Condiciones Particulares, en su versión impresa, formulado a partir de las definiciones y los requerimientos mínimos establecidos en el Punto 2.1.1- Condiciones Particulares.
- 14.1.2. Toda documentación complementaria soporte de los datos, estimaciones y proyecciones, sobre las cuales se haya formulado el Plan de Negocios.
- 14.1.3. Declaración sobre el origen de los fondos para el financiamiento del Plan de Explotación Integral, a los fines de la aplicación de la prioridad establecida en el Punto 16.3.1.3- Condiciones Particulares.
- 14.1.4. La cotización de la Tasa Anual Ofrecida como Canon - Punto 2.1.2- Condiciones Particulares.
- 14.1.5. Declaración determinando los Interesados integrantes del Sujeto Oferente -Sociedad Original e Interesado/s comprometido/s a incorporarse-, si fuere el caso, que tomarán a su cargo la/s UEN propuestas (Punto 10.1.4- Condiciones Particulares).
- 14.1.6. Declaración determinando si fuere el caso, cuál o cuáles de las Sociedades afectadas -Oferente, Controlante, Controladas- tomará/n a su cargo cada una de ellas (Punto 10.2.5- Condiciones Particulares).
- 14.1.7. Declaración determinando los Socios Fundadores integrantes de Sociedad Oferente, si fuere el caso, que tomarán a su cargo la UEN (Punto 10.3.4- Condiciones Particulares).

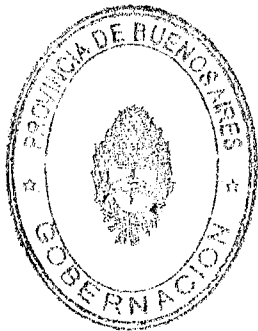
14.2. Plan de Explotación Integral - Plan de Inversiones Iniciales

La presentación de los Planes de Inversiones Iniciales para cada una de las Unidades Turísticas, deberá incluir:

- 14.2.1. La Memoria Descriptiva sobre el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia formulado (Punto 2.2.1- Condiciones Particulares), mediante la que se exponga y des-



Handwritten signature and initials.



- 14.2.2.2.1.4.1. Que el archivo que contiene la documentación técnica en formato AutoCAD, ha sido procesado mediante algoritmo MD5 y se ha obtenido el "Digesto Digital Seguro" (Hash) resultante de ese proceso en formato hexadecimal, que consta en el Acta Notarial.
- 14.2.2.2.1.4.2. Que la versión impresa en papel conteniéndola y que se presenta integrando la Oferta, proviene del archivo del que se obtuvo el "Digesto Digital Seguro" (Hash) que consta en el Acta Notarial.
- 14.2.2.2.1.4.3. Que los medios ópticos (CD-ROM) no regrabables y grabados de forma que no puedan realizarse agregados ni modificaciones, contienen cada uno de ellos en formato AutoCAD, ese archivo y, además, como único archivo.
- 14.2.2.3. Plan de Trabajo Específico de Demoliciones, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.3- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.2.4. Restauración, proponiendo y definiendo la metodología de relevamiento de patologías y la propuesta de restauración, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.4- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.2.5. Equipamiento, Mobiliario y Decoración, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.2.6. Cronograma con los trabajos e inversiones en obra con el tiempo de refuncionalización de la Unidad Turística, requerido por el Punto 2.2.2.3- Condiciones Particulares, consistente con las exigencias establecidas por el Punto 1.5- Condiciones Particulares y en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.7- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.3. Cómputo y Presupuesto Global de las inversiones a realizar, requerido por el Punto 2.2.3- Condiciones Particulares y en las condiciones definidas por el Punto 2.2.1.8- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.4. Plan de Adquisición de Bienes de Capital a incorporar a la explotación de la Unidad Turística, requerido por el Punto 2.2.4- Condiciones Particulares y en las condiciones definidas por el Punto 2.2.2- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.5. Declaración informando los profesionales que, en caso de resultar el Oferente Adjudicatario, asumirán la responsabilidad del proyecto y dirección de las obras, así como el de los profesionales o técnicos idóneos que actuarán como asesores para los diferentes trabajos de

restauración.

- 14.2.6. Todos los documentos técnicos requeridos, deberán estar debidamente firmados por profesionales habilitados.

14.3. Documentación General

Deberá integrarse a la Oferta:

- 14.3.1. Anexo A - Punto 25 - Condiciones Generales - Datos Básicos del/de los Oferente/s.

- 14.3.2. Garantía de Oferta, conforme lo establecido en el Punto 11.1- Condiciones Generales y Punto 6 - Condiciones Particulares.

- 14.3.3. Acta de Reunión de Directorio u órgano competente del Oferente, en la que quede expresamente explicitada la capacidad legal, en la relación con su objeto societario, para la formulación y presentación de la Oferta y confiera poder de representación, en forma expresa, a la persona que designe el Oferente para ello, con facultades explícitas para asumir las obligaciones emergentes de la Licitación. Las personas nominadas serán consideradas Representantes Legales o Apoderados del Oferente. Esta exigencia alcanza:

- 14.3.3.1. Oferentes Individuales Punto 10.1- Condiciones Particulares: al propio Oferente como a los demás Interesados si fuere el caso, que hubieren suscripto compromiso de incorporarse como socios, en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones.

- 14.3.3.2. Oferentes Integrantes de Grupo/s o Conjunto/s Económico/s Punto 10.2- Condiciones Particulares: al propio Oferente, a la/s Sociedad/es Controlante/s y, si procediera, a las restantes Sociedades Controladas afectadas a la Oferta.

- 14.3.3.3. Conjunto de Interesados Punto 10.3- Condiciones Particulares: que hubieren conformado un Oferente en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones, a todos los Socios Fundadores, exclusivamente.

- 14.3.4. Acta de Reunión de Directorio u órgano competente del/los Operador/es, si procediera, en la que quede expresamente explicitada la capacidad legal, en la relación con su objeto societario, para asistir al Oferente y aportarle -en orden a las exigencias del presente Pliego de Bases y Condiciones- su idoneidad, experiencia y capacidad para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de la/s actividades de la UEN a la que

la vincule el Contrato de Operación. También deberá conferir poder de representación, en forma expresa, a la persona que designe el Oferente para ello, con facultades explícitas para asumir las obligaciones emergentes de la Licitación. Las personas nominadas serán consideradas Representantes Legales o Apoderados del Operador.

- 14.3.5. Contrato/s de Operación o Carta/s de Intención, al menos, para prestar asistencia suscriptas con el/los Operador/es, de corresponder, requerido/s por el Punto 10- Condiciones Particulares.
- 14.3.6. Constancia de Constitución de Domicilio de Comunicaciones obtenida en oportunidad de retirar el Pliego de Bases y Condiciones.
- 14.3.7. Comprobante de adquisición del Pliego de Bases y Condiciones, Punto 3- Condiciones Particulares.
- 14.3.8. Anexo B - Punto 25- Condiciones Generales - Declaración que indique que ni el Oferente ni el/los Operador/es, si correspondiera, ha/n sido demandado/s por el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial por causas fiscales o contractuales. En el caso de existir juicios, el Oferente deberá afianzar los montos totales involucrados, costos y costas. Esta exigencia alcanza a los sujetos previstos en los Puntos 14.3.3.1, 14.3.3.2 y 14.3.3.3 - Condiciones Particulares.
- 14.3.9. Anexo C - Punto 25- Condiciones Generales - Declaración que indique que la firma no utiliza ni utilizará mano de obra infantil en ninguno de sus procesos operativos, de conformidad con las normas legales vigentes.
- 14.3.10. Referencias e Información Financiera a presentar o aportar que, a criterio de los propios Oferentes, brinden antecedentes para una mejor toma de conocimiento sobre ellos como Sujetos y coadyuven a su mejor valoración:
- 14.3.10.1. Nómina de entidades financieras públicas y/o privadas que autorizadas a brindar referencia sobre la capacidad del/los Sujetos Involucrados en la Oferta.
- 14.3.10.2. Constancias emitidas por entidades que integren esa nómina, sobre la calificación conceptual que el referenciado le merece y la antigüedad de la relación comercial.
- 14.3.10.3. Información relativa a líneas de créditos bancarios o de otra índole que les hayan otorgado, con indicación de entidades, montos autorizados y plazos brindados, montos disponibles, tipo de garantía



[Handwritten signature]

requerida y, en su caso, bienes que los garantizan, etc.

14.3.11. Certificación que acredite el cumplimiento de obligaciones fiscales tanto con la Nación como con la Provincia de Buenos Aires.

14.4. Documentación Societaria

La documentación requerida en el presente Punto, deberá ser presentada tanto por el Oferente como por el/los Operador/es, si correspondiera.

En el caso de Oferentes, esta exigencia alcanza a:

- ✓ Oferentes Individuales, Punto 10.1- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A los demás Interesados que hubieren suscripto compromiso de incorporarse como socios, en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones.
 - A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente, como de los Interesados que hubieren suscripto compromiso de incorporarse con motivo del presente Llamado.
- ✓ Oferentes Integrantes de Grupo/s o Conjunto/s Económico/s, Punto 10.2- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A la/s Sociedad/es Controlante/s.
 - A las restantes Sociedades Controladas afectadas a la Oferta, si procediera.
- ✓ Conjunto de Interesados, Punto 10.3- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A todos los Socios Fundadores.
 - A las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario de cada uno de los Socios Fundadores.

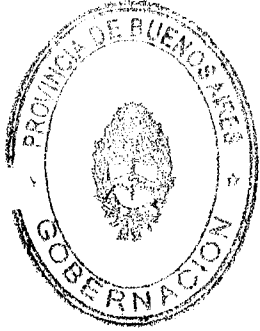
En el caso de Operadores, esta exigencia alcanza:

- Al propio Operador.
- A las Personas Jurídicas que detenten su capital accionario.

Documentación a presentar:

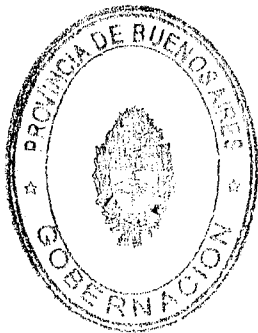
14.4.1. Copia debidamente autenticada de:

14.4.1.1. Acta Constitutiva, Contrato Social, Estatutos, Reformas Inscrip-



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



tas, Reglamentos, Actas de Directorio, Actas de Asamblea y demás documentos relativos a la capacidad jurídica de la sociedad y a la representación de sus directores o administradores y sus eventuales modificatorios, debidamente actualizados e inscriptos ante la Autoridad Registral que en cada caso corresponda. En cada documentación deberá resaltarse:

- Denominación.
- Objeto específico.
- Fecha de constitución.
- Número de inscripción registral.
- Número de inscripción tributaria.
- Plazo de duración, el cual deberá cumplimentar la exigencia establecida en los Puntos 10.1.7; 10.2.8; 10.3.7 y 10.4.4- Condiciones Particulares.
- Designación de autoridades vigentes y en actividad al momento de la presentación.
- Periodicidad de renovación del mandato de los Directores.
- Nómina de los miembros del Directorio y Síndicos.

14.4.1.2. Libro de Registro de Accionistas o el que haga sus veces, cuando se trate de sociedades que no hagan oferta pública de sus acciones.

14.4.1.3. Certificado de vigencia de inscripción en la Inspección General de Justicia de la Nación u Organismo provincial análogo competente por su domicilio.

14.4.2. Declaración que los documentos presentados como Estatutos Sociales o Contratos Constitutivos, conforman el texto ordenado y se encuentran vigentes.

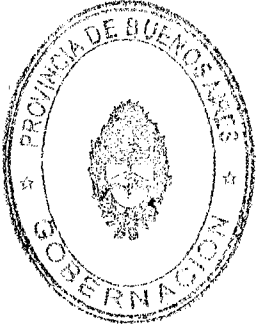
14.4.3. Declaración informando y precisando que el Oferente y las restantes personas habilitadas por los Puntos 7 y 8- Condiciones Particulares no se encuentran alcanzados por las previsiones establecidas en el Punto 9.2 - Condiciones Particulares.

14.4.4. Declaración informando y precisando que el Oferente, las restantes personas jurídicas señaladas en el Punto 9.3- Condiciones Particulares (*sociedades off shore*) involucradas en la Oferta o sus respectivos accionistas, no se encuentran alcanzados en ninguno de los casos,

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

por las restricciones allí establecidas.

- 14.4.5. Declaración informando y precisando que el Oferente, las restantes personas jurídicas señaladas en el Punto 9.4- Condiciones Particulares (*países de baja o nula tributación*) involucradas en la Oferta o sus respectivos accionistas, no se encuentran alcanzados en ninguno de los casos, por ninguna de las restricciones allí establecidas.
- 14.4.6. Declaración de los miembros del/los Directorio/s y Síndico/s, que no integran el cuerpo directivo o la sindicatura de otra(s) sociedad(es) que resulte(n) de los casos previstos en el Punto 9.5 - Condiciones Particulares.
- 14.4.7. Compromiso de Incorporación si fuere el caso, como socio/s de otro/s Interesado/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- Condiciones Particulares), conforme lo requerido por el Punto 10.1.3- Condiciones Particulares.
- 14.4.8. Declaración de voluntad de la Asamblea de accionistas de reformar el Estatuto Social si fuere el caso (Puntos 7.1.3 ó 7.2- Condiciones Particulares), a los fines del aumento del Capital Social, de conformidad con las condiciones requeridas por los Puntos 10.1.5.2 ó 10.3.9- Condiciones Particulares.
- 14.4.9. Documento que acredite, si fuere el caso, la naturaleza de la/s vinculación/es entre el Sujeto Oferente -Sociedad Original- y el/los Interesado/s comprometido/s a incorporarse conforme lo requerido por el Punto 10.1.3- Condiciones Particulares.
- 14.4.10. Instrumento de afianzamiento, conforme lo requiere el Punto 10.1.5 - Condiciones Particulares.
- 14.4.11. Declaración expresa, requerida por el Punto 10.2.2- Condiciones Particulares - Grupo o Conjunto Económico si fuere el caso, sobre esa integración y acreditación de la naturaleza de esa vinculación.
- 14.4.12. Documentación Social que determine expresamente, conforme lo requiere el Punto 10.2.4- Condiciones Particulares - Grupo o Conjunto Económico si fuere el caso, quién ha de actuar como Oferente.
- 14.4.13. Poder especial, conforme lo requiere el Punto 10.2.4- Condiciones Particulares - Grupo o Conjunto Económico si fuere el caso, que unifique personería en cabeza del Oferente, con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todas y cada una de las sociedades que integren el Grupo o Conjunto Económico, durante el trámite licitatorio.
- 14.4.14. Compromiso expreso, conforme lo requiere el Punto 10.2.4-



Handwritten signature and initials.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Condiciones Particulares - Grupo o Conjunto Económico si fuere el caso, suscripto entre la Sociedad Controlante y todas las Sociedades Controladas que se han de integrar a la Oferta, de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada entre todas ellas, en orden al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la presentación de la Oferta y eventualmente del Contrato de Concesión, su responsabilidad patronal, civil frente a terceros y todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales emergentes.

14.4.15. Certificación contable, si fuere el caso, acreditando la existencia y conformación de Grupo o Conjunto Económico, Punto 8.3 - Condiciones Particulares.

14.4.16. Declaración expresa, requerida por el Punto 10.3.2- Condiciones Particulares - Oferentes Individuales, si fuere el caso, sobre su asociación y calidad de Socios Fundadores (Punto 7.2- Condiciones Particulares) a efectos de poder formular su Oferta en el presente Llamado y acreditación de la naturaleza de esa vinculación.

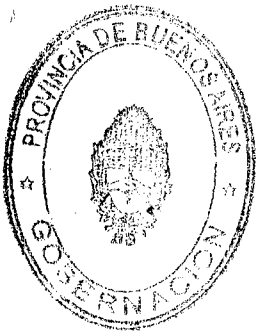
14.4.17. Compromiso expreso, conforme lo requiere el Punto 10.3.9- Condiciones Particulares - Conjunto Interesados si fuere el caso, suscripto entre los Socios Fundadores que se han de integrar en la Oferta y posteriormente a la Concesión, asumiendo la obligación de integrar en la Persona Jurídica constituida a los fines del presente Llamado, la capacidad patrimonial mínima integrada establecida en el Punto 10.3.8.2 - Condiciones Particulares, dentro del Plazo Máximo de Ejecución del Plan de Inversiones Iniciales (Punto 1.5- Condiciones Particulares).

14.4.18. Instrumento de afianzamiento, conforme lo requiere el Punto 10.3.5- Condiciones Particulares.

14.4.19. Nota indicando dirección y teléfono de la sede social, sucursales y agencias en el país o en el exterior.

Si se presentaren individualmente como Sociedades Extranjeras (Punto 8.2- Condiciones Particulares) o como sociedades extranjeras que detenten capital accionario de una Sociedad Anónima constituida en el territorio de la República Argentina (Punto 8.1 segundo párrafo- Condiciones Particulares), deberán, además de cumplimentar los requerimientos establecidos en los Puntos precedentes, acompañar:

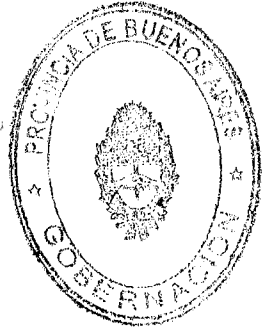
14.4.20. Certificado de medidas cautelares -y de su vigencia- expedido por el órgano de contralor de la jurisdicción de origen, en el que consten los actos inscriptos con posterioridad a su constitución, el cual tendrá una validez de seis (6) meses a partir de su expedición.



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

14.4.21. Cualquiera de las siguientes constancias, a los efectos de acreditar el domicilio social de la sociedad, a saber:

- Tasa o servicios.
- Resumen bancario.
- Contrato de alquiler.
- Título/s de propiedad.
- Constatación notarial y/o policial.



14.4.22. Certificación expedida en el país de origen por Autoridad Competente, indicando si se hallan alcanzadas por prohibiciones o restricciones legales para desarrollar en ese lugar, cualquiera de las actividades establecidas en el contrato social. En caso de que la documentación referida no resulte lo suficientemente explícita, deberá complementarse con los textos de las disposiciones legales extranjeras aplicables y/o con documentación contable que acredite actividad en el país de origen.

14.5. Documentación Contable

La documentación requerida en el presente Punto deberá ser presentada tanto por el Oferente como por el/los Operador/es, si correspondiera, con el mismo alcance que el previsto para ambos tipos de Sujetos (Oferentes/Operadores) en el Punto 14.4- Condiciones Particulares para la Documentación Societaria.

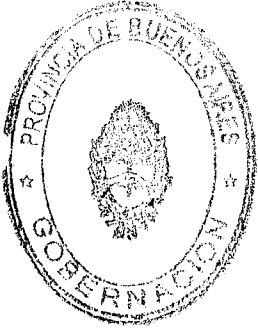
Los Estados Contables requeridos deberán contar con dictaminan de auditor sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Documentación a presentar:

14.5.1. Memoria y Estados Contables correspondientes a los dos (2) últimos ejercicios anuales cerrados a la fecha de apertura del presente Llamado, contando al menos, el primero, con la aprobación del órgano societario competente, incluido un Informe sobre las variaciones cualitativas y cuantitativas operadas entre esos Estados Contables.

Se admitirá la presentación de Estados Contables cerrados a una fecha que no supere los seis (6) meses calendarios anteriores a la de apertura del presente Llamado y siempre que no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- 14.5.2. Inventario correspondiente al último ejercicio anual cerrado.
- 14.5.3. En el caso de que el inicio de actividades no supere los dos (2) ejercicios anuales, sólo deberá acompañarse la documentación exigida precedentemente, desde esa fecha.
- 14.5.4. Dictamen de Auditor que certifique la existencia (o inexistencia) de variaciones sustanciales negativas que pudieren haberse producido en la situación patrimonial y financiera y los resultados durante el período comprendido entre la fecha de cierre del último Estado Contable integrado a la Oferta y hasta seis (6) meses calendarios anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado.
- 14.5.5. Informe Contable, si fuere el caso del Sujeto Oferente - Sociedad Original e Interesado/s comprometido/s a incorporarse-, ponderando la información expuesta en los Estados Contables de cada uno de ellos, correspondiente al último ejercicio finalizado a la fecha de apertura del presente Llamado, los respectivos Activos y Patrimonios Netos integrados antes de la incorporación como socios a la sociedad afectada a la Oferta y sobre la base de las respectivas participaciones, tal como lo requiere el Punto 10.1.9- Condiciones Particulares.
- 14.5.6. En el caso de Grupo o Conjunto Económico o Conjunto de Interesados:
- 14.5.6.1. Estados Contables Consolidados, requeridos en los Puntos 10.2.9 y 10.3.8- Condiciones Particulares.
- 14.5.6.2. Estados Contables Individuales de las Personas Jurídicas Involucradas.
- 14.5.6.3. Dictamen de Auditor que exprese que los Estados Contables Individuales empleados para la preparación del Estado Contable Consolidado fueron preparados a una misma fecha, la que no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado y que exponga que se dieron cumplimiento a los requerimientos sobre empleo de iguales criterios de medición y valuación, mostrando, de corresponder, los ajustes y eliminaciones necesarios para la consolidación, establecidos en las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

14.6. Documentación Personas Físicas

Los representantes legales, apoderados e integrantes de los órganos de administración (directorio) y fiscalización (sindicatura) del Oferente y, de corresponder, del/los Operador/es, deberán integrar la documentación exigida en el

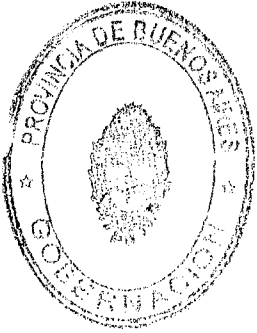
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

presente Punto.

Esa exigencia, tiene el mismo alcance que el previsto para ambos tipos de Sujetos (Ofertantes/Operadores), en el Punto 14.4- Condiciones Particulares, para la Documentación Societaria.

Documentación a presentar:

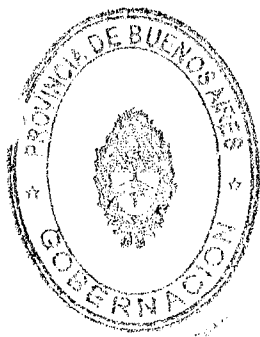
- 14.6.1. La que acredite su personería o cargo social invocado.
- 14.6.2. La que acredite su:
- Nombre y apellido, para su identificación, de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente.
 - Fecha y lugar de nacimiento.
 - Nacionalidad.
 - Sexo.
 - Estado civil.
 - Nombre del cónyuge.
 - Actividad principal realizada y/u ocupación.
 - C.U.I.L; C.U.I.T; o C.D.I.
 - Domicilio real y laboral o comercial (calle, número, localidad, provincia y código postal).
- 14.6.3. Copia certificada del documento de identidad (DNI; LC; LE; cédula de identidad del MERCOSUR o pasaporte, vigentes al momento de presentar la Oferta).
- 14.6.4. Certificado de antecedentes penales emitido por el Registro Nacional de Reincidencia, para personas de nacionalidad argentina o residentes en el país, y Declaración Jurada de inexistencia de antecedentes penales o Certificado Equivalente, para personas de nacionalidad extranjera no residentes, reservándose el Concedente, la facultad de requerirles el Certificado emitido por el Registro Nacional de Reincidencia.
- 14.6.5. Certificado de libre de deuda registrada, expedido por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, Ministerio de Justicia, en cumplimiento de la Ley N° 13.074 y el Decreto N° 340/04.
- 14.6.6. Declaración Jurada de no integrar cargos en los cuerpos directivos o sindicaturas, de más de un Oferente.



Handwritten signature and initials.

- 14.6.7. Consignar la siguiente información:
- 14.6.7.1. Número de teléfono particular y laboral o comercial.
- 14.6.7.2. Dirección de correo electrónico.

14.7. Documentación Experiencia y Capacidad

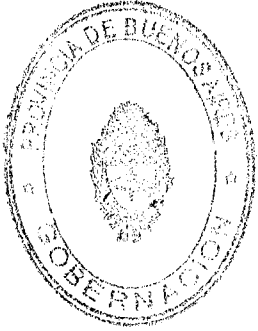


La documentación requerida en el presente Punto deberá ser presentada tanto por el Oferente como por el/los Operador/es, si fuere el caso y con el mismo alcance que el previsto para ambos tipos de Sujetos (Oferentes/Operadores) en el Punto 14.4- Condiciones Particulares para la Documentación Societaria, conforme estén afectado/s a la explotación de la UEN.

Los antecedentes requeridos deberán estar vinculados específicamente al tipo de actividad o explotación, a la fecha de apertura del Llamado:

- 14.7.1. Experiencia específica con su antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento del tipo de establecimientos a que se refiere la UEN.
- 14.7.1.1. Declaración/es mediante la/s que informe/n con el mayor detalle posible, su/s experiencia/s y antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento de ese tipo de establecimientos, la/s que deberá/n estar en línea con su/s objeto/s social/es y no ser inferior a cinco (5) años, lo que deberá estar suficientemente acreditado.
- 14.7.1.2. Referencias emitidas por Cámaras empresarias u organizaciones similares que acrediten su/s antigüedad/es en la gestión, explotación y gerenciamiento, emitidos específicamente para el presente Llamado.
- 14.7.1.3. Certificados de inscripción emitidos o habilitaciones otorgadas en Registros u Organismos Oficiales, si fuere el caso, sobre la/s actividad/es propuesta/s.
- 14.7.1.4. Documentos con las políticas empresariales, visión y misiones.
- 14.7.1.5. Informe/s Contable/s certificando el volumen de ingresos anuales obtenidos por la venta de productos o prestación de servicios directamente relacionados a la explotación de la UEN, correspondientes a los últimos cinco (5) ejercicios comerciales cerrados a la fecha de apertura del presente Llamado o de los últimos cinco (5) ejercicios comerciales en el supuesto contemplado en el Punto 11.4- Condiciones Particulares.

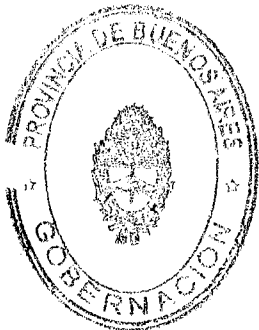
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- 14.7.2. Organización empresarial y currículum del personal jerárquico y de asesores permanentes y cantidad de personal afectado durante los últimos años.
- 14.7.2.1. Declaración sobre la/s Organización/es empresarias y sus organigrama/s y currículum del personal jerárquico y de asesores permanentes.
- 14.7.2.2. Copia de títulos académicos y currículum vitae del personal jerárquico y de asesores permanentes.
- 14.7.2.3. Informe Contable certificando la cantidad de personal afectado durante los últimos cinco (5) ejercicios comerciales cerrados a la fecha de apertura del presente Llamado, o de los últimos cinco (5) ejercicios comerciales en el supuesto contemplado en el Punto 11.4- Condiciones Particulares, y los aportes efectuados a la Seguridad Social, respecto de ese personal.
- 14.7.3. Niveles de inversión física y arraigo en el negocio.
- 14.7.3.1. Informe Contable certificando los niveles de activos, particularmente inversiones inmobiliarias y equipamiento relacionado al tipo de explotación a la que se halle/n vinculado/s conforme la propuesta de Plan de Negocio formulada, correspondientes a los últimos cinco (5) ejercicios comerciales cerrados a la fecha de apertura del presente Llamado o de los últimos cinco (5) ejercicios comerciales en el supuesto contemplado en el Punto 11.4- Condiciones Particulares.
- 14.7.3.2. Informe Contable certificando y detallando, del Inventario correspondiente al último ejercicio anual cerrado a la fecha de apertura del presente Llamado, los bienes muebles, inmuebles y derechos intelectuales afectados directamente a explotaciones similares a la de la UEN.
- 14.7.3.3. Certificado/s de registro de dominio emitido por Organismo Público Registral donde conste la propiedad a nombre de la persona jurídica afectada a la explotación de la UEN, de bienes muebles, inmuebles y derechos intelectuales afectados directamente a explotaciones similares.
- 14.7.3.4. Informe profesional (agrimensor, ingeniero o arquitecto independiente) y acta notarial, según el caso, que acredite superficie total y afectada comercialmente a explotación de establecimientos similares a la UEN, destacando, de corresponder, número de plazas habilitadas, capacidad de atención, equipamiento, infraestructura y tecnología utilizada.

h


Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- 14.7.4. Certificaciones otorgadas por Organismos que certifiquen calidad que, en sus procesos que hubiera alcanzado la empresa.
- 14.7.5. Indicadores de niveles de operación de los últimos años;
- 14.7.6. Informe profesional que certifique que la persona jurídica afectada a la explotación cuenta con equipamiento, tecnología y prestaciones acordes al nivel del proyecto formulado y propuesto.
- 14.7.7. Todo otro elemento que en opinión del propio Interesado, le posibilite demostrar la experiencia y capacidades esgrimidas y habilite analizar sus capacidades de prestación.

14.8. Documentación Complementaria - Comisión Especial Preadjudicación - Facultades - Autorización Expresa

- 14.8.1. Durante el proceso de evaluación de las Ofertas, si la Comisión Especial de Preadjudicación considerara que la documentación integrada en las Ofertas no fuera suficiente para acreditar satisfactoriamente los requisitos del presente Pliego de Bases y Condiciones, podrá requerir, a su exclusivo juicio y criterio, la presentación de toda otra documentación complementaria que entendiere corresponder, fijando los plazos para ello, los que en ningún caso podrán superar los quince (15) días corridos desde la notificación del requerimiento al "Domicilio de Comunicaciones" definido por el Punto 3- Condiciones Particulares.
- 14.8.2. Asimismo, la sola presentación de la Oferta implica autorización expresa a la Comisión Especial de Preadjudicación para que requiera a organismos públicos o privados, cualquier información sobre el/los Oferente/s u Operador/es, relacionada con la propuesta formulada y presentada.

Esta facultad tiene respecto de ambos tipos de Sujetos (Oferentes/Operadores) el mismo alcance que el previsto para ellos en el Punto 14.4- Condiciones Particulares, sobre la Documentación Societaria.

15. Desestimación Ofertas

Serán desestimadas, sin perjuicio de lo establecido en el Punto 12- Condiciones Generales, aquellas Ofertas que:

- 15.1. No fueran mantenidas por el término requerido por el Punto 5- Condiciones Particulares.

→

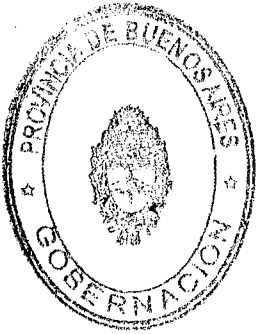
- 15.2. Tuvieran folios que no se encuentren debidamente firmados (Punto 13.6- Condiciones Particulares), los que se tendrán por no presentados y la evaluación que realice la Comisión Especial de Preadjudicación sobre la base del criterio establecido por el Punto 12.2.1- Condiciones Generales y Punto 14.7- Condiciones Particulares y a su exclusivo juicio, determine que tal/es falta/s no resulta/n subsanable/s.
- 15.3. Tuvieran folios sin la foliatura requerida por Punto 13.6- Condiciones Particulares, los que se tendrán por no presentados y la evaluación realizada por la Comisión Especial de Preadjudicación sobre la base del criterio establecido por el Punto 12.2.1- Condiciones Generales y a su exclusivo juicio, determine que tal/es falta/s no resulta/n subsanable/s.
- 15.4. Existieran defectos de forma en la documentación referida en el Punto 15.6- Condiciones Particulares, que a exclusivo juicio y criterio de la Comisión Especial de Preadjudicación, llevara a considerarla como no presentada por revestir tales defectos, carácter de no subsanable/s en concordancia con las previsiones del Punto 12.2.1- Condiciones Generales.
- 15.5. No poseyeran o no demostraran poseer los niveles mínimos de activos y responsabilidad patrimonial requeridos por los Puntos 10.1.8; 10.1.9; 10.2.9 y 10.3.8- Condiciones Particulares.
- 15.6. No presentaran la documentación exigida en los Puntos de las Condiciones Particulares que seguidamente se indican, por resultar tal/es falta/s, no subsanable/s:
- ✓ 14- Planillas de Cálculo Resumen Integradoras de la Oferta, con carácter de Declaración Jurada, en versión impresa y óptica digital.
 - ✓ 14.1- El Plan de Negocio en la forma y condiciones allí estipuladas y requeridas, con la sola excepción prevista en el Punto 15.9- Condiciones Particulares.
 - ✓ 14.2- El Plan de Inversiones Iniciales en la forma y condiciones allí estipuladas y requeridas.
 - ✓ 14.3.3 y 14.3.4- Actas Reunión de Directorio Oferente, en la que se explicita que su objeto social le permite formular la Oferta, según corresponda.
 - ✓ 14.3.5- Carta/s de Intención, al menos, o Contrato/s de Operación.
 - ✓ 14.4.1- Copia documentación social.
 - ✓ 14.4.3- Declaración respecto de las restricciones establecidas en el Punto 9.2- Condiciones Particulares.
 - ✓ 14.4.4- Declaración respecto de la restricción sobre sociedades Off

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Shore.

- ✓ 14.4.5- Declaración respecto de la restricción sobre países de baja o nula tributación.
- ✓ 14.4.6- Declaraciones Miembros Directorio o Sindicatura.
- ✓ 14.4.7- Compromiso de Incorporación como socio/s de otro/s Interesado/s.
- ✓ 14.4.8- Declaración de voluntad de la Asamblea de accionistas de reformar el Estatuto Social a los fines del aumento del Capital Social.
- ✓ 14.4.9- Documento que acredite la naturaleza de la/s vinculación/es del Sujeto Oferente -relación/es entre la Sociedad Original y el/los Interesado/s comprometido/s a incorporarse-.
- ✓ 14.4.10- Instrumento de afianzamiento del Interesado que comprometió su incorporación al Oferente Individual.
- ✓ 14.4.11- Declaración expresa conformación Grupo o Conjunto Económico.
- ✓ 14.4.12- Documentación social del Grupo o Conjunto Económico, definiendo quién actuará como Oferente.
- ✓ 14.4.13- Poder especial Grupo o Conjunto Económico, unificando personería.
- ✓ 14.4.14- Compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada entre socios Grupo o Conjunto Económico.
- ✓ 14.4.16- Declaración expresa Oferente Individuales, conformación sociedad.
- ✓ 14.4.17 - Compromiso expreso de integrar la Persona Jurídica constituida a los fines del presente Llamado.
- ✓ 14.4.18- Instrumento de afianzamiento de los Socios Fundadores.
- ✓ 14.4.20- Certificado medidas cautelares en la forma y condiciones requeridas a Sociedades del Exterior.
- ✓ 14.4.22- Certificado expedido en el país de origen sobre prohibiciones o restricciones legales para el desarrollo del objeto social, requerido a Sociedades del Exterior.
- ✓ 14.6.1- Documentación que acredite suficientemente la personería o cargo social invocado.

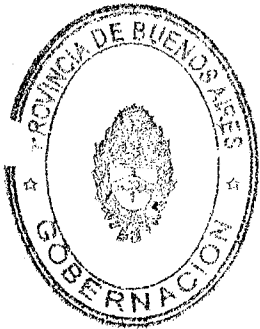
15.7. Contuviera el Plan de Negocio o se determinaran al momento de su



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

evaluación, distorsiones significativas en su formulación, en los términos definidos por el Punto 16.1- Condiciones Particulares.

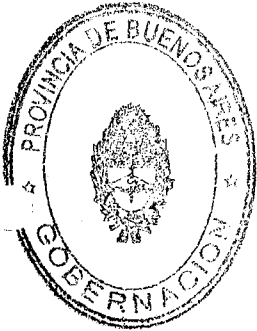
- 15.8. Contuviera el Plan de Inversiones Iniciales o se determinaran al momento de su evaluación, distorsiones significativas en su formulación, en los términos definidos por el Punto 16.1- Condiciones Particulares.
- 15.9. Contuviera la presentación información que no fuera exacta y veraz o documentación con información que no fuera exacta y veraz, tal como lo requiere el Punto 14- Condiciones Particulares y por tal razón y a exclusivo juicio y criterio de la Comisión Especial de Preadjudicación, resultaren de aplicación las previsiones del Punto 12.2.2- Condiciones Generales.
- 15.10. Previera la explotación de espacios no Concesionados, más allá del Uso Permitido regulado por el Punto 1.1- Especificaciones Técnicas.
- 15.11. No respetaran las restricciones sobre disposición, imposición de uso o destino o condiciones de desarrollo de determinadas actividades, sobre los espacios de la Unidad Turística que regulan el Punto 1 - Especificaciones Técnicas.
- 15.12. Tuvieran otras falencias relacionadas tanto con las condiciones y formalidades de presentación establecidas en el Punto 13- Condiciones Particulares, como con la restante documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, salvo que la Comisión Especial de Preadjudicación, a su exclusivo juicio y criterio, las considere subsanables, pudiendo en este caso intimar al Oferente a hacerlo dentro del plazo que fije en el marco de las facultades y condiciones establecidas por el Punto 14.7- Condiciones Particulares, vencido el cual, la Oferta será desestimada sin más trámite, en concordancia con lo dispuesto por el Punto 15.13- Condiciones Particulares. Cuando los CD's presentados tuvieran fallas no imputables al Oferente, también podrá intimar a su reemplazo dentro del plazo que fije y en iguales condiciones que la subsanación.
- 15.13. No presentaran la documentación que la Comisión Especial de Preadjudicación pudiera requerirles, en el plazo que estableciere conforme a las facultades previstas en el Punto 14.7- Condiciones Particulares para ello o en el plazo máximo fijado por el propio Punto o la documentación presentada, a exclusivo juicio y criterio de esa Comisión, fuera insuficiente para la toma de conocimiento deseada.



16. Evaluación Ofertas - Proceso - Determinación Mejor Oferta

16.1. Evaluación Distorsión Significativa Ofertas

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- ✓ La Comisión Especial de Preadjudicación podrá, al momento de evaluar las Ofertas presentadas, analizar la existencia de distorsiones significativas tanto con relación a las unidades físicas como a los valores utilizados para la formulación del Plan de Explotación Integral, respecto tanto de las capacidades que posibilita cada Unidad Turística como del común de la plaza.
- ✓ En la evaluación del Plan de Negocio, la Comisión Especial de Preadjudicación podrá considerar verificada la existencia de una distorsión significativa, cuando a su exclusivo juicio y criterio, los valores utilizados en la formulación de la propuesta excedan los precios promedio de plaza para igual categoría de negocio de la industria, de bases de datos oficiales, etc.

Las distorsiones significativas de orden positivo (en exceso), serán consideradas como falsedades en la información requerida que impiden su evaluación y comparación, quedando la Oferta alcanzada por la causal de inadmisibilidad prevista por el Punto 12.2.2.- Condiciones Generales.

- ✓ Al evaluar los Planes de Inversiones Iniciales presentados, la Comisión Especial de Preadjudicación podrá verificar la razonabilidad y aceptabilidad del nivel de inversión propuesto en relación con los respectivos Anteproyectos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 14.2.2- Condiciones Particulares) y con los Planes de Adquisición de Bienes de Capital (Punto 14.2.4- Condiciones Particulares) presentados, a fin de tomar razón si, a su exclusivo juicio y criterio, hubieren desvíos significativos que aconsejaran la no consideración del Plan de Inversiones Iniciales.

De no verificarse esta situación y una vez admitida la Oferta, el Nivel de Inversión propuesto quedará firme y para aquel Oferente que resulte adjudicatario, será el nivel exigible en oportunidad de su ejecución y controlado en ese momento, sobre la base de valores verificables (base de datos oficiales, valores de mercado, gastos efectivos realizados y documentados por el Concesionario, etc.), en la forma y bajo la metodología que determine la Secretaría de Turismo y Deporte u organismo que en el futuro pueda reemplazarle, en adelante LA SECRETARÍA.

16.2. Proceso de Evaluación

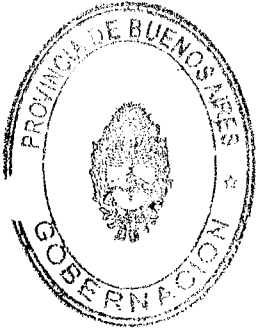
Se someterán a este proceso todas aquellas Ofertas que no hubieren sido desestimadas en el propio Acto de Apertura o con posterioridad sino se hubieran advertido las causales para ello en ese momento, conforme lo establecido por el Punto 12- Condiciones Generales.

La evaluación se efectuará sobre las siguientes bases:

- ✓ **Formal:** Se verificará el cumplimiento de esos aspectos por parte tanto de los

Oferentes y Operadores (Puntos 7 a 12- Condiciones Particulares) como de las propias Ofertas y su presentación (Puntos 13 y 14- Condiciones Particulares).

En el caso de falencias o incumplimientos que, conforme lo establecido en los Puntos 15.2; 15.3 y 15.4- Condiciones Particulares y a juicio y criterio de la Comisión Especial de Preadjudicaciones resultaran insalvables, la Oferta será desestimada sin más.



- ✓ **Sujetos:** Se verificará el cumplimiento de las exigencias establecidas en los Puntos 8 y 9- Condiciones Particulares y demás referidas al Sujeto, contenidas en estas Condiciones Particulares.
- ✓ **Capacidad Operativa:** Se verificará el cumplimiento de la capacidad mínima de los Oferentes requerida en los Puntos 11.3 y 11.4- Condiciones Particulares para la gestión, explotación y gerenciamiento de la UEN.

En el caso de incumplimiento de los mínimos requeridos, la Oferta será desestimada sin más.

- ✓ **Económica:** Se verificará la satisfacción de los requerimientos de capacidad económica establecidos en los Puntos 10.1.8, 10.1.9, 10.2.9 y 10.3.8 - Condiciones Particulares.
- ✓ **Determinación Mejor Oferta:** Las Ofertas que superen el proceso de verificación previsto en las etapas precedentes y resulten admisibles, serán sometidas -a los fines de determinar la Mejor Oferta- al proceso de valoración del Plan de Explotación Integral presentado, sobre la base de los criterios que se establecen en los Puntos subsiguientes.
- ✓ **Determinación Mejor Oferta - Formulación:** En el Anexo B de las Condiciones Particulares, se encuentra desarrollado integralmente el proceso de calificación y ponderación de los distintos componentes que se valorarán y sus respectivas fórmulas, conforme los criterios establecidos en cada caso.

16.3. Plan de Negocio - Criterios de Evaluación

16.3.1. Sujeto - Evaluación

16.3.1.1. Sujeto - Capacidad Operacional

La capacidad operacional, debidamente acreditada, para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN, conforme a lo establecido por el Punto 11- Condiciones Particulares, se calificará sobre la base del siguiente esquema de puntuación:

16.3.1.1.1. Sujeto - Su Calificación

**16.3.1.1.1. Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart
Hotel: Hasta 100 puntos**

16.3.1.1.1.1. Antigüedad Gestión

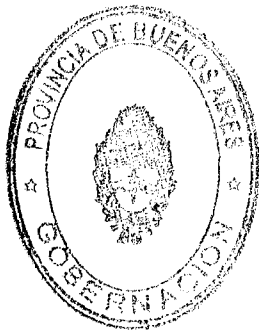
- ✓ Más de tres (3) y hasta cuatro (4) años: 5 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) años y hasta seis (6) años: 12,50 puntos.
- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 25 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 37,50 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años: 50 puntos.

16.3.1.1.1.2. Total Plazas Habilitadas y Funcionando

- ✓ Más de una (1) vez y hasta una vez y media (1,50) el proyecto formulado y propuesto: 5 puntos.
- ✓ Más de una vez y media (1,50) y hasta dos (2) veces el proyecto formulado y propuesto: 10 puntos.
- ✓ Más de dos (2) veces y hasta tres (3) veces el proyecto formulado y propuesto: 15 puntos.
- ✓ Más de tres (3) veces y hasta cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 20 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 25 puntos.

16.3.1.1.1.3. Superficie Total Dedicada y Funcionando

- ✓ Más de tres mil seiscientos metros cuadrados (3.600 m²) y hasta tres mil novecientos metros cuadrados (3.900 m²): 5 puntos.
- ✓ Más de tres mil novecientos metros cuadrados (3.900 m²) y hasta cuatro mil doscientos metros cuadrados (4.200 m²): 10 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil doscientos metros cuadrados (4.200 m²) y hasta cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²): 15 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²) y hasta cuatro mil ochocientos metros cuadrados (4.800 m²): 20 puntos.



✱

[Handwritten signature]

- ✓ Más de cuatro mil ochocientos metros cuadrados (4.800 m²): 25 puntos.

16.3.1.1.1.2. Sujeto- Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero

El puntaje resultante del Punto 16.3.1.1.1- Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación de los siguientes índices, según la clase (Hotel y/o Apart Hotel) y categoría [tres (3), cuatro (4) y/o cinco (5) estrellas] propuestas, ponderados por las respectivas superficies afectadas:

- índice Hotel Categoría 5 estrellas: 1,30
- índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas: 1,25
- índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1,15
- índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1,10
- índice Hotel Categoría 3 estrellas: 1,00
- índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas: 0,90

Cada uno de los índices anteriores se ponderará por la incidencia de la superficie destinada a cada clase y categoría propuestas para la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, respecto a la superficie total de la UEN, conforme la siguiente fórmula:

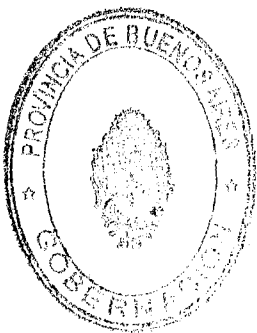
$$SARCyC = \frac{SACyC (m^2)}{SUATH (m^2)}$$

Donde:

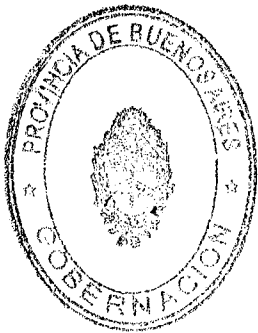
SARCyC: refleja la Superficie Afectada Relativa por Clase y Categoría Propuesta.

SACyC: refleja la Superficie Afectada a Clase y Categoría propuestas para la Unidad Turística I, expresada en metros cuadrados. En tal sentido, se reconocerán seis posibilidades: Hotel cinco (5) estrellas, Apart Hotel cinco (5) estrellas, Hotel cuatro (4) estrellas, Apart Hotel cuatro (4) estrellas, Hotel tres (3) estrellas y Apart Hotel tres (3) estrellas.

SUATH: refleja la Superficie Total de la Unidad Turística, expresada en metros cuadrados.



Handwritten signature and initials.



16.3.1.1.1.3. Sujeto- Sobrecalificación Capacidad Propia

Cuando la capacidad operacional fuere aportada directamente por el/los Interesado/s (cualquiera fuere la forma en que se integren; Punto 10- Condiciones Particulares) sin la asistencia de Operadores, el puntaje, resultante del Punto 16.3.1.1.1 Condiciones Particulares, recalificado, de corresponder, por aplicación del Punto 16.3.1.1.2- Condiciones Particulares, se sobrecalificará, mediante el siguiente índice:

- Índice Aporte Capacidad Propia: 1,10

16.3.1.1.2. Sujeto- Calificación Capacidad Operacional - Puntaje Final

El puntaje resultante de la aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.1- Condiciones Particulares, recalificado de corresponder, por aplicación de los Puntos 16.3.1.1.1.2 y 16.3.1.1.1.3- Condiciones Particulares, y sobrecalificado de corresponder por aplicación de los coeficientes establecidos en el Punto 16.3.1.3- Condiciones Particulares, se normalizará mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, determinándose así el Puntaje Final correspondiente al Punto 16.3.1.1- Condiciones Particulares.

16.3.1.2. Sujeto - Capacidad Económica

16.3.1.2.1. Sujeto - Capacidad Económica - Calificación

Sobre la base del último Estado Contable cerrado a la fecha de apertura del presente Llamado, presentado conforme lo establecido por los Puntos 10- Condiciones Particulares y 14.5- Condiciones Particulares, se determinarán los siguientes índices:

- ✓ **Índice de Solvencia:** Activo Total/Pasivo Total
- ✓ **Índice de Capital Propio:** Patrimonio Neto/Activo Total
- ✓ **Índice de Endeudamiento:** Pasivo Total/Patrimonio Neto

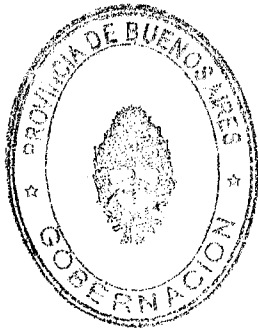
Los valores determinados para cada Índice se calificarán de

acuerdo a la siguiente Tabla:

Índice de Solvencia	Más de 3	Más de 2 y hasta 3	Más de 1,50 y hasta 2	Menor o igual que 1,50
Calificación	0,50	0,33	0,17	0,00

Índice de Capital Propio	Más de 0,70	Más de 0,40 y hasta 0,70	Más de 0,30 y hasta 0,40	Menor o igual que 0,30
Calificación	0,50	0,33	0,17	0,00

Índice de Endeudamiento	Menor o igual que 0,50	Más de 0,50 y hasta 1	Más de 1 y hasta 2	Más de 2
Calificación	0,50	0,33	0,17	0,00



16.3.1.2.2. Sujeto - Calificación Capacidad Económica - Puntaje Final

El puntaje resultante de la sumatoria de calificaciones que arroje la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.3.1.2.1- Condiciones Particulares, sobrecalificado de corresponder, por aplicación de los coeficientes establecidos en el Punto 16.3.1.3- Condiciones Particulares, se normalizará mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, determinándose así el Puntaje Final correspondiente al Punto 16.3.1.2- Condiciones Particulares.

16.3.1.3. Sujeto - Prioridad Oferta Nacional

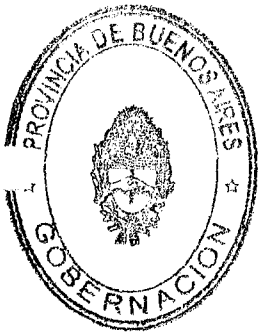
Se otorgará prioridad a las Ofertas Nacionales, sobrecalificándolas mediante el siguiente coeficiente:

- Coeficiente Oferente Nacional: 1,10

Se considerarán Ofertas Nacionales a los efectos del presente Punto, aquellas presentadas por los Sujetos Admitidos conforme los Puntos 8.1 y 8.3- Condiciones Particulares, que estuvieren constituidos en el territorio de la República Argentina, condi-

ción extensiva (y por lo tanto excluyente) a las Personas Jurídicas que detenten la titularidad de sus respectivos encadenamientos accionarios, fueren de carácter intermedio o de última instancia.

Cuando el financiamiento del Plan de Inversiones Iniciales fuere total o parcialmente resuelto por fuentes no nacionales, el Coeficiente Oferente Nacional se reducirá al 1,05.



16.3.2. Evaluación Económica - Canon

Para su calificación y ponderación, las Tasas propuestas se normalizarán mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5 - Condiciones Particulares.

16.4. Plan de Inversiones Iniciales - Criterios de Evaluación

16.4.1. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales - Evaluación

16.4.1.1. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales - Hotel Provincial

16.4.1.1.1. Determinación Valor Actual - Ajuste Plazo Ejecución Superior al Plazo Requerido

16.4.1.1.1.1. Sobre la base del Cronograma de Obras y Monto del Plan de Inversiones Iniciales (Puntos 2.2.1.7 y 2.2.1.8 Especificaciones Técnicas), con cortes de trabajos en períodos y valores mensuales (Punto 2.2- Condiciones Particulares), se determinará su Valor Actual, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

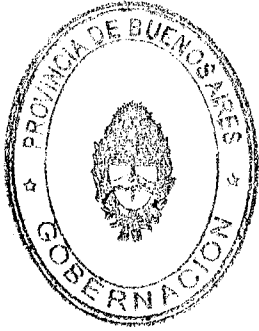
$$VAII = \left(\sum_{i=1}^n \frac{II_n}{(1 + t_d)^n} \right)$$

Donde:

VAII: Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales.

II_n: Valor en Pesos de las inversiones a ejecutar en cada mes de acuerdo al Plan Inversiones Iniciales (Punto 2.2- Condiciones Particulares).

[Handwritten signature]



t_d : Tasa de descuento, fijada en quince por ciento (15%) nominal anual con frecuencia de capitalización mensual, tomando como base para posteriores cálculos, el año calendario.

n : cantidad de períodos mensuales en los cuales se ejecutará el Plan de Inversiones Iniciales. Conforme los plazos establecidos en el Punto 1.5- Condiciones Particulares. No podrá exceder de sesenta (60) meses.

16.4.1.1.1.2. Cuando previeran un plazo de ejecución superior al Plazo Requerido de dos (2) AÑOS establecido en el Punto 1.5- Condiciones Particulares, se aplicará a los valores del Punto anterior los siguientes índices, según corresponda:

- Más de dos (2) años y hasta tres (3) años: 0,85.
- Más de tres (3) años y hasta cuatro (4) años: 0,75.
- Más de cuatro (4) años y hasta cinco (5) años: 0,65.

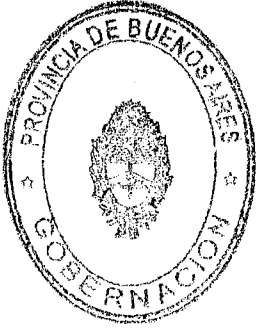
16.4.1.1.2. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales Final Hotel Provincial

El Valor Actual resultante de la sumatoria de los valores re-determinados por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.1.1.1.1 a 16.4.1.1.1.2 - Condiciones Particulares, se normalizará mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, determinándose así el Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales Final, correspondiente al Punto 16.4.1- Condiciones Particulares.

16.4.2. Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Criterios Evaluación

16.4.2.1. Anteproyecto Hotel Provincial - Su Calificación Arquitectónica

El Anteproyecto será valorado por el Comité Evaluador definido en el Punto 18- Condiciones Particulares, conforme los criterios técnicos-generales que el propio Comité defina y que constituirán el "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia", que guiará la ponderación de los distintos componentes



del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 2.2.1- Especificaciones Técnicas) y su calificación sobre la base de los puntajes que seguidamente se determinan:

- ✓ Propuesta de Conjunto: Hasta 20 puntos.
- ✓ Resolución Técnica: Hasta 20 puntos.
- ✓ Restauración: Hasta 30 puntos.
- ✓ Equipamiento, mobiliario y decoración: Hasta 10 puntos.
- ✓ Integración con el medio ambiente: Hasta 10 puntos.
- ✓ Mantenimiento y renovación: Hasta 10 puntos.

El dictamen del Comité Evaluador será emitido dentro del plazo que se fije en el "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia" y será inapelable.

16.4.2.1.1. Anteproyecto Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero

El Puntaje del Anteproyecto, se corregirá mediante la aplicación de los siguientes índices, según la clase (Hotel y/o Apart Hotel) y categoría (tres (3), cuatro (4) o cinco (5) estrellas) propuesta, ponderados por las respectivas superficies afectadas:

- índice Hotel Categoría 5 estrellas: 1,30
- índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas: 1,25
- índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1,15
- índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1,10
- índice Hotel Categoría 3 estrellas: 1,00
- índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas: 0,90

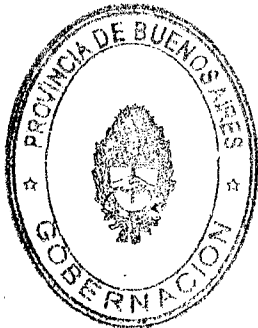
Cada índice se ponderará por la superficie destinada a cada clase y categoría propuesta, conforme la siguiente fórmula:

$$SARCyC = \frac{SACyC (m^2)}{SUATH (m^2)}$$

Donde:

A
[Signature]
R

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



SARCyC: refleja la Superficie Asignada Relativa por Clase y Categoría Propuesta.

SACyC: refleja la Superficie Asignada de Clase y Categoría propuesta, expresada en metros cuadrados. En tal sentido, se reconocerán seis posibilidades: Hotel cinco (5) estrellas, Apart Hotel cinco (5) estrellas, Hotel cuatro (4) estrellas, Apart Hotel cuatro (4) estrellas, Hotel tres (3) estrellas y Apart Hotel tres (3) estrellas.

SUATH: refleja la Superficie Total Asignable a la Unidad Turística expresada en metros cuadrados.

16.4.2.1.2. Calificación Anteproyecto Hotel Provincial- Puntaje Final

El Puntaje del Anteproyecto (Punto 16.4.1.1.1- Condiciones Particulares), corregido, de corresponder, por aplicación del Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, se normalizará mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, determinándose así el Puntaje Final correspondiente al Punto 16.4.2- Condiciones Particulares.

16.5. Normalización Indicadores

Determinados los Puntajes Finales de las calificaciones obtenidas en la evaluación de cada uno de los Puntos 16.3.1.1.2; 16.3.1.2.2; 16.3.2; 16.4.1.1.2 y 16.4.2.1.2 - Condiciones Particulares, se procederá a la división de sus respectivos valores individuales por el valor máximo de cada uno de ellos obtenido entre todas las Ofertas admisibles, obteniéndose así series normalizadas mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Normalizado} = \frac{Vi}{VM\acute{a}ximo}$$

Donde:

Vi: es el valor calculado o puntaje resultante del respectivo indicador para cada Oferta declarada admisible.

V Máximo: es el valor máximo calculado o puntaje máximo resultante de cada indicador entre todas las Ofertas admisibles.

16.6. Mejor Oferta - Su determinación

16.6.1. Los puntajes resultantes de las calificaciones realizadas en la evaluación de los Puntos 16.3.1.1.2; 16.3.1.2.2; 16.3.2; 16.4.1.1.2 y 16.4.2.1.2 - Condiciones Particulares, normalizados por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, se ponderarán mediante la aplicación de los índices que seguidamente se fijan:

16.6.1.1. Sujeto- Capacidad Operacional: diez por ciento (10 %).

16.6.1.2. Sujeto- Capacidad Económica: diez por ciento (10 %).

16.6.1.3. Plan de Negocio- Tasa Anual Canon: diez por ciento (10 %).

16.6.1.4. Plan Inversiones Iniciales- Valor Actual Nivel Inversiones Iniciales: cincuenta por ciento (50 %).

16.6.1.5. Plan Inversiones Iniciales- Anteproyecto Arquitectónico: veinte por ciento (20 %).

16.6.2. El Resultado Final de cada Oferta será el valor determinado por la sumatoria de los valores resultantes del proceso fijado en el Punto 16.6.1- Condiciones Particulares, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$RF = \sum_{n=1}^i P_i \times l_i$$

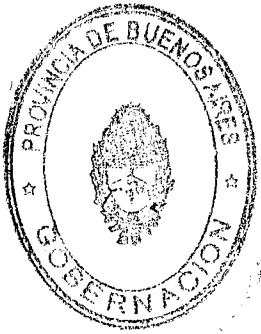
Donde:

RF: Resultado Final de cada Oferta.

P_i: Ponderador correspondiente a cada Indicador *i*, fijado en el Punto 16.6.1- Condiciones Particulares.

l_i: Valor Normalizado de cada Indicador *i*, conforme al procedimiento previsto en el Punto 16.5- Condiciones Particulares.

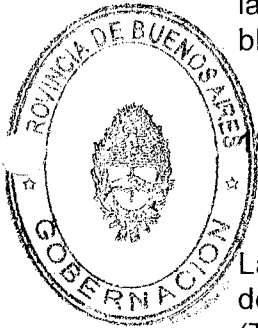
16.6.3. La MEJOR OFERTA será aquella que obtenga el mayor resultado final según la fórmula establecida en el Punto 16.6.2- Condiciones Particulares.



[Handwritten signature]

17. Comisión Especial Preadjudicación - Su Composición, Competencia y Funcionamiento

La Secretaría General de la Gobernación, conforme lo previsto por el último párrafo del Artículo 41 del Reglamento de Contrataciones, dado por el Decreto N° 3300/72 (T.O. 2004), determinará con anterioridad al estudio de las Ofertas, la integración de la Comisión Especial de Preadjudicación que hará el análisis de las mismas, estableciendo además su competencia y modo de funcionamiento.



18. Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Su Composición, Competencia y Funcionamiento

La Secretaría General de la Gobernación, conforme lo previsto por el último párrafo del Artículo 41 del Reglamento de Contrataciones dado por el Decreto N° 3300/72 (T.O. 2004), será la autoridad competente para determinar sobre la base de los criterios que seguidamente se esbozan y con anterioridad al estudio de las Ofertas, la integración del Comité Evaluador del Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia, que se ha de abocar en particular, al estudio de la Memoria y del Anteproyecto Arquitectónico propiamente dicho, previstos en el Punto 2.2.2- Condiciones Particulares y a la emisión del dictamen de evaluación, conforme lo previsto en el Punto 16.4.2.1- Condiciones Particulares, estableciendo además su competencia y modo de funcionamiento.

A fin de asegurar que la decisión del Comité Evaluador tenga la máxima legitimidad y no sea objetable y, teniendo en cuenta la diversidad de criterios de evaluación que pueden eventualmente existir sobre la intervención de la Unidad Turística se ha previsto que el mismo sea integrado por miembros profesionales que cuenten con un reconocido nivel de conocimiento específico en la materia, idoneidad y profesionalidad. Por tales razones, el Comité Evaluador estará integrado por:

- ✓ Un (1) representante del Comitente;
- ✓ Un (1) representante del Ministerio de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos;
- ✓ Un (1) representante del Municipio de Tornquist;
- ✓ Un (1) representante por la Facultad de Ingeniería y (1) representante por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, ambos de la Universidad Nacional de la Plata.

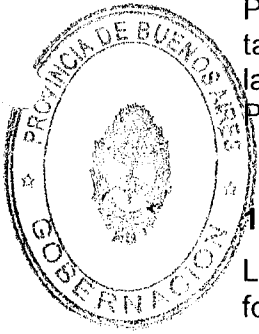
La Secretaría General de la Gobernación tendrá la facultad de completar la integra-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ción del Comité Evaluador con representantes de Universidades Nacionales con asiento en la Provincia de Buenos Aires y/o representantes de entidades patrimonia- listas.

Sus conclusiones y opinión sobre las calificaciones, expresadas mediante un dicta- men que resuelva el Puntaje del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Ade- cuación y Categorización Edilicia o sobre su rechazo, serán inapelables.

A petición de la Comisión Especial de Preadjudicación, el Comité Evaluador analiza- rá y evaluará la razonabilidad y aceptabilidad del nivel de inversión propuesto en el Plan de Inversiones Iniciales de cada oferta respecto de los Anteproyectos de Res- tauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 14.2.2- Condiciones Particu- lares) y del Plan de Adquisición de Bienes de Capital (Punto 14.2.4- Condiciones Particulares) presentados y elevará informe con su opinión.



19. Preadjudicación - Observaciones - Garantía de Impugnación

Las observaciones al Acto de Preadjudicación deberán ser presentadas en el plazo y forma previstos en el Punto 13- Condiciones Generales.

Los Oferentes que consideraren formular impugnaciones al Acto de Preadjudicación, deberán presentar, en forma previa o conjuntamente con las observaciones, una Ga- rantía de Impugnación mediante cualquiera de las formas previstas en el Punto 11.3- Condiciones Generales, por un importe no inferior al UNO POR CIENTO (1 %) el monto comprometido en el Plan de Inversiones Iniciales de la Oferta preadjudicada a impugnar, por tiempo indeterminado, con carácter irrevocable y ejecutable de pleno derecho, por sola decisión del Concedente.

La Garantía de Impugnación será reintegrada al Oferente si prosperara la observa- ción; caso contrario, implicará su pérdida total a favor del Estado Provincial.

Las impugnaciones serán resueltas por la autoridad competente, conforme a lo dis- puesto por la normativa aplicable.

20. Garantías Cumplimiento Contrato de Concesión

Las Garantías de Cumplimiento de Contrato de Concesión deberán constituirse me- diante alguna de las formas de afianzamiento previstas en el Punto 11.3 - Condicio- nes Generales y comprenden:

20.1. Específica- Cumplimiento Contrato de Concesión

Está destinada a cubrir el debido cumplimiento de todas las obligaciones previs- tas en el Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS TRES- CIENTOS MIL (\$ 300.000) y deberá ser mantenida durante todo el plazo de la

[Handwritten signature]

Concesión (Punto 1.3 -Condiciones Particulares).

20.2. Pago Canon Anual

La garantía será por un valor equivalente al ciento por ciento (100%) del porcentaje propuesto sobre la facturación bruta total del año calendario anterior al que se inicie la presente obligación (Punto 1.4.2 – Condiciones Particulares) y se integrará dentro de los sesenta (60) días de iniciado el nuevo período anual.

Cuando en un determinado período el monto a abonar en concepto de Canon supere el monto afianzado, el valor asegurado se corregirá mediante una nueva garantía o la presentación de una addenda a la garantía original, la que en todo caso deberá presentarse dentro de los treinta días (30) corridos de iniciado el nuevo período anual.

20.3. Cumplimiento Plan de Inversiones Iniciales

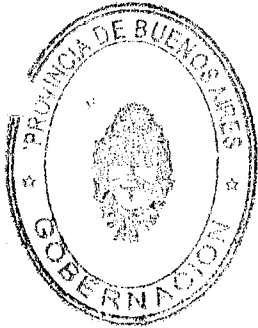
Está destinada a cubrir el cumplimiento del Plan de Inversiones Iniciales Adjudicado (Punto 2.2- Condiciones Particulares y Punto 2.2- Especificaciones Técnicas). Se integrará por un valor equivalente al sesenta por ciento (60 %) de su monto total y una vez ejecutado y certificado el cuarenta por ciento (40 %) del monto de Inversión propuesto y adjudicado, será liberada periódicamente en proporción directa a su grado de avance y sobre la base de los importes certificados por el Concedente, hasta que el valor garantizado se reduzca y llegue al diez por ciento (10%) del monto total del Plan de Inversiones Iniciales, valor que se liberará una vez que el Concedente haya aprobado definitivamente los trabajos de refuncionalización y categorización sobre las Unidades Turísticas y la incorporación de todos los bienes de capital, previstos en el Punto 2.2.4- Condiciones Particulares, conforme a la adjudicación realizada.

Esta Garantía será ejecutable cuando, como consecuencia del control realizado por LA SECRETARÍA, se advierta que se han realizado inversiones por defecto, en incumplimiento del monto total del Plan de Inversiones Iniciales Adjudicado, Punto 16.1, último párrafo- Condiciones Particulares.

Sin perjuicio de la finalización y aprobación de las obras, el Concesionario deberá mantener hasta un cinco por ciento (5 %) de esta Garantía, durante el lapso de doce (12) meses posteriores a la finalización de la obra, para afianzar la eventual la detección de defectos y/o vicios ocultos.

20.4. Mantenimiento Valor Patrimonial

Está destinada a preservar el Valor Patrimonial de la Unidad Turística durante todo el período de vigencia del Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS TRESCIENTOS MIL (\$ 300.000) y será acrecida sobre la base de la inversión prevista en el Plan de Inversiones Iniciales que se realice sobre los espacios a preservar.



21. Modificaciones Estatuto/s Social/es

Con posterioridad a la preadjudicación y antes del perfeccionamiento del Contrato de Concesión, el Oferente y con el alcance que definido en el Punto 14.4- Condiciones Particulares, según corresponda y si fuere el caso, el/los Operadores, con el mismo alcance, deberá/n modificar su/s Estatutos Social/es e inscribir tales modificaciones ante la Autoridad Registral pertinente, estableciendo expresamente:

- 21.1. La obligatoriedad de requerir la previa aceptación o autorización, según correspondiere, del Poder Ejecutivo para toda transmisión del paquete accionario a excepción, si existieren, respecto de aquellas clases de acciones cuya cotización bajo el régimen de oferta pública haya sido autorizada por los Organismos competentes en forma previa a la apertura de las Ofertas.
- 21.2. El deber del directorio de informar al Poder Ejecutivo con anterioridad suficiente, la realización de la Asamblea donde los accionistas elegirán la nueva integración de los órganos de administración (directorio) y fiscalización (sindicatura), el nombre de los candidatos propuestos, si existieran, remitiendo toda la documentación requerida en el Punto 14.6 – Condiciones Particulares.
- 21.3. La constitución del domicilio social en el territorio de la Provincia de Buenos Aires y su inscripción ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, para el caso de las sociedades nacionales, o la fijación de domicilio especial en la jurisdicción provincial, para el caso de las sociedades extranjeras.
- 21.4. La extensión de los plazos de duración Puntos 10.1.7; 10.2.8; 10.3.7 y 10.4.4- Condiciones Particulares, si fuera menester, hasta que alcancen los tres (3) años posteriores al vencimiento de todas las obligaciones que pudieran emerger del Contrato de Concesión.

22. Seguros

- 22.1. Las pólizas respectivas deberán mantener plena vigencia durante todo el plazo de Concesión (Punto 1.3 -Condiciones Particulares). Se renovarán anualmente de manera que cubran riesgos en forma ininterrumpida, determinando que el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires será el asegurado secundario (coasegurado) y contendrán el sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativos del Departamento Judicial de La Plata.
- 22.2. Con posterioridad a la preadjudicación y previamente a la Adjudicación, el Preadjudicatario deberá presentar las pólizas de Seguros y el recibo del pago total del premio que, a satisfacción del Concedente, cubran los siguientes

riesgos:

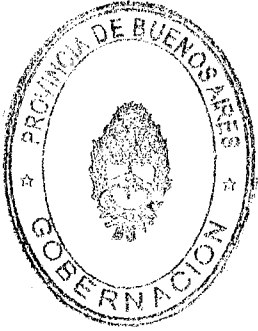
22.2.1. Del trabajo regidos por la Ley N° 24.557 y sus Decretos Reglamentarios N° 170/96 y N° 334/96 y el Seguro de Vida Obligatorio, en ambos casos, sobre la totalidad de la dotación del personal a su cargo afectado a la Concesión.

22.2.2. De bienes, que cubra los bienes muebles e inmuebles entregados al Concesionario y aquellos que se incorporen como parte del Plan de Inversiones Iniciales y deban ser entregados al final de la concesión, asegurándolos contra incendio y todo otro riesgo de deterioro o destrucción asegurables, por un monto mínimo equivalente a una vez y media el monto del Plan de Inversiones Iniciales adjudicado.

22.2.3. De responsabilidad civil, amplio, contra cualquier daño, pérdida o lesión que puedan sobrevenir a las propiedades, personas, pasajeros, visitas, acompañantes, público en general, etc. a causa o como consecuencia de la concesión, por un monto mínimo de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000) por evento y PESOS UN MILLÓN (\$ 1.000.000) por todos los eventos en el acumulado anual.

El seguro de responsabilidad civil no podrá excluir los siguientes riesgos:

- a) La tenencia, uso, manejo de vehículos;
- b) Transmisión de enfermedades;
- c) Daños a cosas ajenas que se encuentren en poder del asegurado o miembros de su familia;
- d) Efectos de temperatura, vapores, humedad, filtraciones, desagües, rotura de cañerías, humo, hollín, polvo, hongos, trepidaciones de máquinas, ruidos, olores y luminosidad;
- e) Suministro de productos o alimentos;
- f) Escape de gas, incendio o explosión o descargas eléctricas;
- g) Ascensores y/o montacargas;
- h) Los daños que podrían producir el uso de carteles, letreros, marquesinas, toldos, farolas, y/u objetos afines;
- i) Daños que se produjesen por el uso de armas de fuego;
- j) Transporte de bienes;
- k) Guarda y/o depósito de vehículos;
- l) Demoliciones-excavaciones, construcción, instalaciones y montaje con motivo de la construcción y refacción de las Unidades Turísticas;
- m) Hechos de tumulto popular, huelga o lock-out.

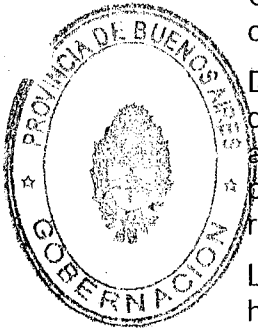


23. Visita Guiada - Visitas Adicionales "No Guiadas"

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Será responsabilidad de cada Interesado, la verificación del estado de conservación y funcionamiento de la Unidad Turística, constituyendo la sola presentación de la Oferta, pleno conocimiento, aceptación y conformidad respecto del estado de la Unidad Turística.

Con la finalidad de facilitar esa toma de conocimiento, se ha previsto para quienes hayan adquirido el presente Pliego de Bases y Condiciones y constituido su "Domicilio de Comunicaciones", la realización de un programa fijo de hasta tres (3) "Visitas Guiadas" a las Instalaciones de la Unidad Turística, a llevarse a cabo al menos hasta siete (7) días corridos anteriores a la fecha fijada para la Apertura de las Ofertas. El Comitente dará a conocer las fechas de las visitas guiadas al momento de la publicación del presente Llamado.



Dichos Interesados podrán también solicitar, por escrito, por ante el Departamento de Contrataciones indicado en el Punto 3- Condiciones Particulares y en el horario administrativo allí fijado, autorización para realizar visitas adicionales a las previstas, pero en forma "No Guiadas" hasta siete (7) corridos anteriores a la fecha de apertura, Punto 4- Condiciones Particulares.

Los pedidos formulados serán comunicados a todos los restantes Interesados que hubieren constituido el "Domicilio de Comunicaciones" - Punto 3 - Condiciones Particulares y se llevarán a cabo hasta cinco (5) días corridos anteriores a la fecha de apertura.

A partir de las consultas, observaciones y aclaraciones que pudieran surgir de las "Visitas Guiadas", el Concedente confeccionará un "Acta de Visita Guiada", que pasará a formar parte integrante del Pliego de Bases y Condiciones y que será remitida a todos los Interesados que hubieren constituido el "Domicilio de Comunicación" - Punto 3 - Condiciones Particulares.

De las consultas, observaciones y aclaraciones que pudieran surgir de las "Visitas No Guiadas", el Concedente podrá, si así lo entendiera en razón del resultado de la visita y a su sólo juicio, confeccionar un "Acta de Visita No Guiada" que pase a formar parte integrante de las Especificaciones Técnicas. En ese caso, dicha Acta será remitida a todos los Interesados que hubieren constituido el "Domicilio de Comunicación" - Punto 3- Condiciones Particulares.

Serán rechazadas todas las cuestiones que los Oferentes promuevan alegando factores o circunstancias no previstas o desconocidas sobre las condiciones o estado de las Unidades Turísticas, al momento de formular su Oferta.

24. Instancias Competentes

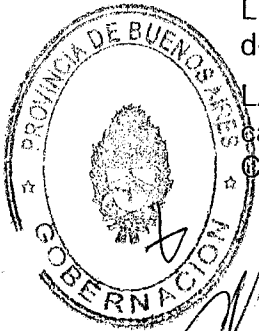
La Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

de la Gobernación, junto con los Organismos de Asesoramiento y Control cuando corresponda según la materia, serán quienes se expedirán respecto de la interpretación del presente Pliego de Bases y Condiciones y demás documentación que, posteriormente, integre el Contrato de Concesión.

Las mismas instancias intervendrán también en todas las cuestiones que el Pliego de Bases y Condiciones prevé, autoriza, reserva o impone al Concedente.

LA SECRETARÍA actuará como contraparte de la relación contractual y tendrá a su cargo, la verificación del cumplimiento de todas las obligaciones que el Contrato de Concesión impone al Adjudicatario.



[Handwritten signature]

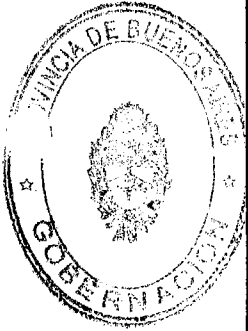
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

**CONDICIONES PARTICULARES - ANEXO A - PLANILLAS RESUMEN
INTEGRADORAS OFERTA (Punto 14 a) Condiciones Particulares)**

Denominación o Razón Social de la Empresa:

1	PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD OPERACIONAL	135,81
2	PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD ECONOMICA	0,9130000
3	TASA CANON ANUAL OFRECIDA	0,000000%
4	VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES FINAL	\$ 3.744.064,46
5	PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO	102,62

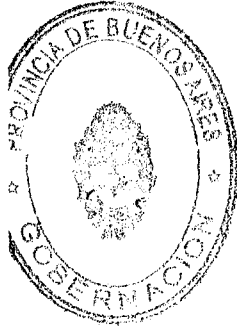
Aclaración: Los datos cargados en el presente archivo son ficticios a modo de ejemplo.



b
[Signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

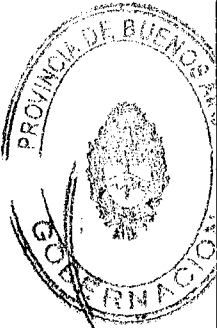
1. SUJETO - CALIFICACION OPERACIONAL				
				Valiver
UEN	DATOS	UNIDAD MEDIDA	PUNTAJE	
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel				
Antigüedad Gestión	10	años	37,50	
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	400	veces al propietario	25,00	
Superficie Total Dedicada y Funcionando	4801	metros cuadrados	25,00	
TOTAL PUNTAJE			87,50	
RECALIFICACION CLASE Y CATEGORIA - HOTEL Y/O APART HOTEL				
CONCEPTOS	Valor Índice	M ²	SARCyC	Puntaje Recalificado
Total Superficie (m ²) - UEN Alojamiento Turístico Hotelero		2.900,00		
Índice Hotel Categoría 5 estrellas	1,30	2.600,00	86,21%	98,06
Índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas	1,25	100,00	3,45%	3,77
Índice Hotel Categoría 4 estrellas	1,15	300,00	10,34%	10,94
Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas	1,10		0,00%	
Índice Hotel Categoría 3 estrellas	1,00		0,00%	
Índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas	0,90		0,00%	
PUNTAJE UEN ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO RECALIFICADO			100,00%	112,24
SOBREALIFICACION CAPACIDAD PROPIA				
UEN	Puntaje	Con Operador?	Puntaje Sobrecalificado	
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel	112,24	NO	123,47	
PUNTAJE OBTENIDO SOBREALIFICADO POR CAPACIDAD PROPIA			123,47	
PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL				
¿Fondos de Origen Nacional?	SI			
¿Ofertante Nacional?	SI			
PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD OPERACIONAL			135,81	



Handwritten signature and initials.


Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

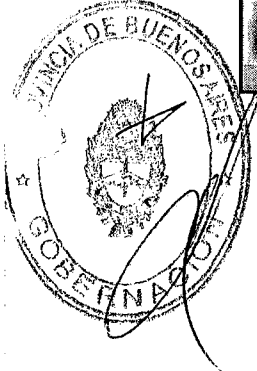
2. SUJETO - CAPACIDAD ECONOMICA		Volver
Total Activo	100	
Total Pasivo	50	
Total Patrimonio Neto	50	
CONCEPTOS	Valor Índice	Calificación
Índice Solvencia	2,00	0,17
Índice Capital Propio	0,50	0,33
Índice Endeudamiento	1,00	0,33
PUNTAJE CAPACIDAD ECONOMICA ANTES PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL		0,83
PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL		
¿Fondos de Origen Nacional?	SI	
¿Ofertante Nacional?	SI	
PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD ECONOMICA		0,913



Handwritten signature and initials.

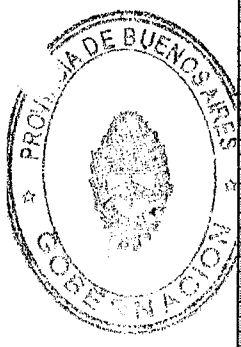
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

3. EVALUACION ECONOMICA - CANON		Volver
TASA CANON ANUAL OFRECIDA		0,0000%
		



F

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



4. PLAN DE INVERSIONES INICIALES				
VALOR ACTUAL DE INVERSIONES INICIALES				
Periodo	Monto Inversion Obras	Monto Inversion Bs. Capital	Monto Mensual	Monto Anual
Mes 1	500.000,00		500.000,00	
Mes 2	700.000,00	100.000,00	800.000,00	
Mes 3	25.000,00	500.000,00	525.000,00	
Mes 4	50.000,00	200.000,00	250.000,00	
Mes 5	500.000,00		500.000,00	
Mes 6				
Mes 7				
Mes 8				
Mes 9				
Mes 10				
Mes 11				
Mes 12				
Mes 13				3.378.000,00
Mes 14				
Mes 15				
Mes 16	500.000,00	50.000,00	550.000,00	
Mes 17	250.000,00	328.000,00	578.000,00	
Mes 18	300.000,00	100.000,00	400.000,00	
Mes 19				
Mes 20				
Mes 21				
Mes 22				
Mes 23				
Mes 24				
Mes 25				1.323.000,00
Mes 26				
Mes 27				
Mes 28				
Mes 29				
Mes 30				
Mes 31				
Mes 32	500.000,00	100.000,00	600.000,00	
Mes 33	250.000,00	100.000,00	350.000,00	
Mes 34	500.000,00	225.000,00	725.000,00	
Mes 35				
Mes 36				1.725.000,00
Mes 37				
Mes 38				
Mes 39				
Mes 40				
Mes 41				
Mes 42				
Mes 43				
Mes 44				
Mes 45				
Mes 46				
Mes 47				
Mes 48				
Mes 49				
Mes 50				
Mes 51				
Mes 52				
Mes 53				
Mes 54				
Mes 55				
Mes 56				
Mes 57				
Mes 58				
Mes 59				
Mes 60				
TOTAL	5.120.000,00	1.500.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00
VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES				\$ 5.760.000,00
PLAZO DE EJECUCION TOTAL		Seleccionar:	Más de 48 meses y hasta 60 meses	
VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES CORREGIDO POR PLAZO EJECUCION				\$ 3.744.064,46

A

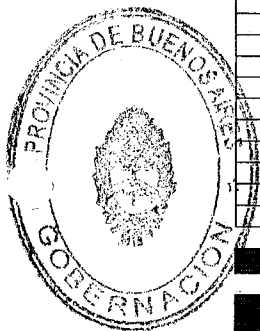
 9/6

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

5 Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia					Valver
CRITERIOS		PUNTAJE			
Propuesta de conjunto					
Resolución Técnica					20,00
Restauración					30,00
Equipamiento, mobiliario y decoración					10,00
Integración con el medio ambiente					10,00
Mantenimiento y renovación					10,00
TOTAL					100,00
PUNTAJE OBTENIDO		80,00			
RECALIFICACION CLASE Y CATEGORIA - HOTEL Y/O APART HOTEL					
CONCEPTOS	Valor Índice	M ²	SARCyc	Puntaje Recalificado	
Total Superficie (m ²) - UEN Alojamiento Turístico Hotelero		2.900,00			
Índice Hotel Categoría 5 estrellas	1,30	2.500,00	0,68		86,68
Índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas	1,25	100,00	0,03		3,35
Índice Hotel Categoría 4 estrellas	1,15	300,00	0,10		9,55
Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas	1,10				
Índice Hotel Categoría 3 estrellas	1,00				
Índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas	0,90				
PUNTAJE UEN ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO RECALIFICADO			100,00%	102,62	
PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO			102,62		



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



CAPACIDAD OPERACIONAL - TABLA DE PUNTAJES

	Más de >	Hasta ≤	Unidad Medida	Puntaje
Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel				100,00
Antigüedad Gestión	3,00	4,00	años	5,00
Antigüedad Gestión	4,00	6,00	años	12,50
Antigüedad Gestión	6,00	8,00	años	25,00
Antigüedad Gestión	8,00	10,00	años	37,50
Antigüedad Gestión	10,00		años	50,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	1,00	1,50	veces el proyecto formulado	5,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	1,50	2,00	veces el proyecto formulado	10,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	2,00	3,00	veces el proyecto formulado	15,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	3,00	4,00	veces el proyecto formulado	20,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	4,00		veces el proyecto formulado	25,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	3.600,00	3.900,00	metros cuadrados	5,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	3.900,00	4.200,00	metros cuadrados	10,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	4.200,00	4.500,00	metros cuadrados	15,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	4.500,00	4.800,00	metros cuadrados	20,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	4.800,00	-	metros cuadrados	25,00

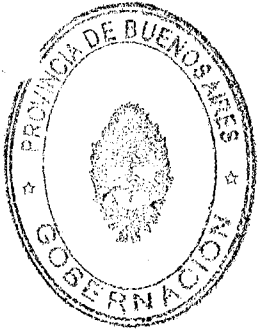
CAPACIDAD ECONOMICA - TABLA DE PUNTAJES

Índice de Solvencia	Más de 3	Más de 2 y hasta 3	Más de 1,50 y hasta 2	Menor o Igual que 1,50
Calificación	0,50	0,33	0,17	-
Índice de Capital Propio	Más de 0,70	Más de 0,4 y hasta 0,7	Más de 0,30 y hasta 0,40	Menor o Igual que 0,30
Calificación	0,50	0,33	0,17	-
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual que 0,50	Más de 0,5 y hasta 1	Más de 1 y hasta 2	Más de 2
Calificación	0,50	0,33	0,17	-

[Handwritten signature]
9/2

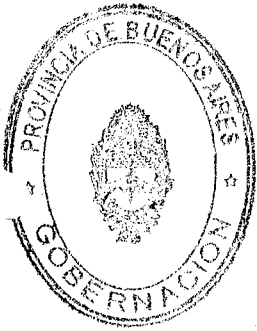
CONDICIONES PARTICULARES ANEXO B

PROCESO DE CALIFICACION Y PONDERACION - DETERMINACION MEJOR OFERTA



[Handwritten signature]

16.3 PLAN DE NEGOCIO - CRITERIOS DE EVALUACION		16.5 Normalización	16.6 Ponderadores	16.6 MEJOR OFERTA																									
16.3.1 SUJETO - EVALUACION																													
16.3.1.1 Sujeto - Capacidad Operacional																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CALIFICACION</th> <th rowspan="2">Subcalificación - Capacidad Propia</th> <th rowspan="2">Total</th> </tr> <tr> <th>Recalificación - Clase y Categoría</th> <th>Puntaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice Hotel Categ. 5 estrellas: 1,30 x SARCOC (1)</td> <td rowspan="2">Hasta 100 Puntos</td> <td rowspan="2">x 1,10 (Capacidad Propia)</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Indice Apart Hotel Categ. 5 estrellas: 1,25 x SARCOC (1)</td> </tr> <tr> <td>Indice Hotel Categ. 4 estrellas: 1,15 x SARCOC (1)</td> <td rowspan="2">Hasta 100 Puntos</td> <td rowspan="2">x 1,10 (Capacidad Propia)</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Indice Apart Hotel Categ. 4 estrellas: 1,10 x SARCOC (1)</td> </tr> <tr> <td>Indice Hotel Categ. 3 estrellas: 1,00 x SARCOC (1)</td> <td rowspan="2">Total 100 Puntos</td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Indice Apart Hotel Categ. 3 estrellas: 0,90 x SARCOC (1)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>Total 100 Puntos</td> <td></td> <td></td> <td>Total Puntos</td> </tr> </tbody> </table>		CALIFICACION		Subcalificación - Capacidad Propia	Total	Recalificación - Clase y Categoría	Puntaje	Indice Hotel Categ. 5 estrellas: 1,30 x SARCOC (1)	Hasta 100 Puntos	x 1,10 (Capacidad Propia)		Indice Apart Hotel Categ. 5 estrellas: 1,25 x SARCOC (1)	Indice Hotel Categ. 4 estrellas: 1,15 x SARCOC (1)	Hasta 100 Puntos	x 1,10 (Capacidad Propia)		Indice Apart Hotel Categ. 4 estrellas: 1,10 x SARCOC (1)	Indice Hotel Categ. 3 estrellas: 1,00 x SARCOC (1)	Total 100 Puntos			Indice Apart Hotel Categ. 3 estrellas: 0,90 x SARCOC (1)	Total	Total 100 Puntos			Total Puntos	$\frac{\text{Puntaje Resultante} / \text{Máximo Puntaje Observado}}{10\%}$	$\text{Resultado Final Capacidad Operacional}$
CALIFICACION		Subcalificación - Capacidad Propia	Total																										
Recalificación - Clase y Categoría	Puntaje																												
Indice Hotel Categ. 5 estrellas: 1,30 x SARCOC (1)	Hasta 100 Puntos	x 1,10 (Capacidad Propia)																											
Indice Apart Hotel Categ. 5 estrellas: 1,25 x SARCOC (1)																													
Indice Hotel Categ. 4 estrellas: 1,15 x SARCOC (1)	Hasta 100 Puntos	x 1,10 (Capacidad Propia)																											
Indice Apart Hotel Categ. 4 estrellas: 1,10 x SARCOC (1)																													
Indice Hotel Categ. 3 estrellas: 1,00 x SARCOC (1)	Total 100 Puntos																												
Indice Apart Hotel Categ. 3 estrellas: 0,90 x SARCOC (1)																													
Total	Total 100 Puntos			Total Puntos																									
16.3.1.2 Sujeto - Capacidad Económica																													
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Puntuación según Índice Solvencia</td> <td>Hasta 0.50</td> </tr> <tr> <td>Puntuación según Índice Capital Propio</td> <td>Hasta 0.50</td> </tr> <tr> <td>Puntuación según Índice Endeudamiento</td> <td>Hasta 0.50</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>Total Puntaje</td> </tr> </tbody> </table>		Puntuación según Índice Solvencia	Hasta 0.50	Puntuación según Índice Capital Propio	Hasta 0.50	Puntuación según Índice Endeudamiento	Hasta 0.50	Total	Total Puntaje	$\frac{\text{Puntaje Resultante} / \text{Máximo Puntaje Observado}}{10\%}$	$\text{Resultado Final Capacidad Económica}$																		
Puntuación según Índice Solvencia	Hasta 0.50																												
Puntuación según Índice Capital Propio	Hasta 0.50																												
Puntuación según Índice Endeudamiento	Hasta 0.50																												
Total	Total Puntaje																												
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Total Puntaje</td> <td>Recalificac. Oferta Nacional</td> <td>Puntaje Resultante</td> </tr> </tbody> </table>		Total Puntaje	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante		$\frac{\text{Resultado Final Capacidad Económica}}{\text{Resultado Final Capacidad Operacional}}$																							
Total Puntaje	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante																											
16.3.2. EVALUACION ECONOMICA - CANON																													
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Total Puntaje</td> <td>Recalificac. Oferta Nacional</td> <td>Puntaje Resultante</td> </tr> </tbody> </table>		Total Puntaje	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante		$\frac{\text{Resultado Final Capacidad Económica}}{\text{Resultado Final Capacidad Operacional}}$																							
Total Puntaje	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante																											
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Tasa Anual Propiedad</td> <td>Recalificac. Oferta Nacional</td> <td>Puntaje Resultante</td> </tr> </tbody> </table>		Tasa Anual Propiedad	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante		$\frac{\text{Resultado Final Capacidad Económica}}{\text{Resultado Final Capacidad Operacional}}$																							
Tasa Anual Propiedad	Recalificac. Oferta Nacional	Puntaje Resultante																											



16.4 PLAN DE INVERSIONES INICIALES. CRITERIOS DE EVALUACION

16.4.1 Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales

Valor Actual Inversiones Iniciales	Indice Plazo Esperación	Total Ajustado
$VAII = \left(\frac{II_n}{(1+d)^n} \right)$	- Más de 2 años y hasta 3 años: 0.65 - Más de 3 años y hasta 4 años: 0.75 - Más de 4 años y hasta 5 años: 0.85	VAII Ajustado

16.4.2 Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización Edificia

Puntaje	CALIFICACION		TOTAL
	Recalificación	Clase y Categoría	
Hasta 20 Puntos	Indice Hotel Categ. 5 estrellas (1,30) x SARC/C (1)	Hotel Categ. 5	
Hasta 20 Puntos	Indice Apart Hotel Categ. 5 estrellas (1,25) x SARC/C (1)	Apart Hotel Categ. 5	
Hasta 30 Puntos	Indice Hotel Categ. 4 estrellas (1,15) x SARC/C (1)	Hotel Categ. 4	
Hasta 10 Puntos	Indice Apart Hotel Categ. 4 estrellas (1,10) x SARC/C (1)	Apart Hotel Categ. 4	
Hasta 10 Puntos	Indice Hotel Categ. 3 estrellas (1,00) x SARC/C (1)	Hotel Categ. 3	
Hasta 10 Puntos	Indice Apart Hotel Categ. 3 estrellas (0,90) x SARC/C (1)	Apart Hotel Categ. 3	
Total 100 Puntos			Puntaje Resultante

(1) SARC/C = SARC/C (1) x SARC/C (1)

SARC/C: refleja la Superficie Afecteda Relativa por Clase y Categoría Propuesta.

SARC/C: refleja la Superficie Afecteda de Casa y Categoría propuesta construida, expresada en metros cuadrados. En su sentido, se reconocen las posibilidades: Hotel cinco (5) estrellas, Apart Hotel cinco (5) estrellas, Hotel cuatro (4) estrellas, Apart Hotel cuatro (4) estrellas, Hotel tres (3) estrellas y Apart Hotel tres (3) estrellas.

SUATC: refleja la Superficie "total" de la Unidad Estratégica de Negocio Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y Apart Hotel.

Más		Más
Resultado Final VAII	=	Resultado Final Valoración Anteproyecto

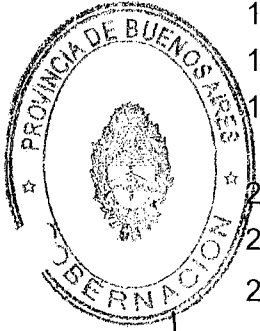
$$\frac{\text{VAII Resultante} / \text{Máximo VAII Observado}}{\times} = 50\%$$

$$\frac{\text{Puntaje Resultante} / \text{Máximo Puntaje Observado}}{\times} = 20\%$$

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

III. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1.	Integración Unidad Turística a Concesionar.....	1
1.1	Espacio No Incluido para su Explotación – Sala de Casino	1
1.2	Restricciones y Condiciones Desarrollo Determinadas Actividades en el Espacio de la Unidad Turística	2
2.	Plan de Explotación Integral.....	2
2.1	Plan de Negocio - Unidad Estratégica de Negocio.....	3
2.2	Plan de Inversiones Iniciales.....	3

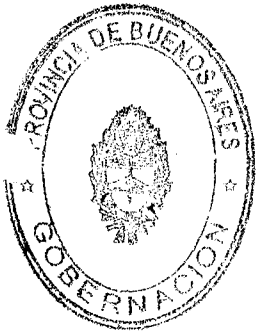


[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

III. ESPECIFICACIONES TECNICAS

1. Integración Unidad Turística a Concesionar

La Unidad Turística a concesionar identificada como "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" conforme a los Planos identificados como Anexo A, está integrada por:



- ✓ Hotel Provincial Sierra de la Ventana: Nomenclatura Catastral: Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 15 b, Parcela 1a – Pda. 537.
- ✓ Parque del Hotel Provincial: Nomenclatura Catastral: Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 15 a, Parcelas 7 a 10, Pdas. 6877/80.

El Concesionario podrá utilizar durante la vigencia de la Concesión las marcas "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana".

1.1. Espacio No Incluido para su Explotación – Sala de Casino

No se encuentra incluida en la presente Concesión la explotación comercial ni la ocupación del sector del Edificio, ubicado en Planta Baja, que actualmente ocupa el Instituto de Lotería y Casinos para la explotación del Casino y que ocupa una superficie aproximada de 732 m².

Expresamente se establece que:

- 1.1.1. Se encuentra a su cargo la conservación, remodelación y mantenimiento de la estructura edilicia y condiciones de seguridad donde se encuentra la sala de juegos;
- 1.1.2. El funcionamiento, horario, épocas o cesación de la Sala de Juegos es resorte exclusivo del Instituto de Lotería y Casinos (Artículo 37 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires).
- 1.1.3. Deberá habilitar y mantener un lugar apropiado para el vestuario y descanso del personal;
- 1.1.4. Los gastos e insumos necesarios para la permanencia del actual Casino, incluyendo pero no limitándose a energía eléctrica, calefacción y agua, estarán a cargo del Concesionario.
- 1.1.5. El Concesionario no podrá restringir el acceso al Casino del público visitante ni limitar de manera alguna el uso de los sanitarios generales ubicados dentro del Edificio del Hotel a las personas que ingresaran al

[Handwritten signature]

Casino.

Para el supuesto que se discontinúe el uso del Casino en el espacio no concesionado, ya sea en forma estacional, temporal o definitiva, la autoridad competente podrá disponer nuevamente del espacio con iguales obligaciones para el Concesionario.

1.2. Restricciones y Condiciones Desarrollo Determinadas Actividades en el Espacio de la Unidad Turística

- 1.2.1. La actividad principal y sustantiva de la Unidad Turística sobre la que los Interesados podrán basar su Plan de Explotación Integral, es el Alojamiento Turístico Hotelero en sus diferentes clases: Hotel y/o Apart Hotel.
- 1.2.2. Si el Plan de Explotación Integral previera la utilización del Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana, deberá ajustarse a las siguientes condiciones y restricciones:
- 1.2.2.1. No podrá realizar construcciones que limiten o modifiquen la actual vista desde el frente del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana".
- 1.2.2.2. Ubicar las instalaciones dentro de los límites del lote asignado, el que será entregado debidamente amojonado.
- 1.2.2.3. Habilitar sectores al tránsito del público en general y espacios libres para los paseantes.
- 1.2.3. Deberá adoptar las medidas necesarias de seguridad para evitar cualquier tipo de accidente que se produzca por la existencia de las piscinas, durante las veinticuatro horas del día y durante todos los días del año.

2. Plan de Explotación Integral

Premisas

Tal como lo establece el Punto 2- Condiciones Particulares, a los fines de posibilitar su formulación y presentación y facilitar su evaluación y no obstante el plazo de concesión previsto en el Punto 1.3- Condiciones Particulares, el Plan de Explotación Integral deberá desagregarse en los siguientes componentes:

- Plan de Negocio, el que deberá ser concebido, proyectado y formulado sobre los primeros diez (10) años, tomando como momento teórico inicial, la fecha de Entrega de la Tenencia, identificando y definiendo la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

- Plan de Inversiones Iniciales, necesarias para lograr la refuncionalización y habilitación de cada Unidad Turística, conforme los parámetros de restauración, adecuación y categorización edilicia.

El Mantenimiento y la Conservación de la Unidad Turística, serán responsabilidad del Concesionario, para lo cual éste deberá seguir los criterios definidos por este Pliego de Bases y Condiciones y los utilizados para la elaboración del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia y aprobados al momento de su Adjudicación, de forma de conservar la categorización exigida.

Con independencia de la documentación que sustente la formulación del Plan de Explotación Integral planteado por el Oferente, la Comisión Especial de Preadjudicación podrá, para contrastar las diferentes estimaciones a los fines de la determinación de la mejor propuesta, tomar toda estadística de origen oficial o de público conocimiento que a su sólo juicio, considere apropiada para evaluar la sustentabilidad de las hipótesis implícitas en cada Plan presentado.

2.1. Plan de Negocio – Unidad Estratégica de Negocio

2.1.1. En la formulación del Plan de Negocios se deberá:

- 2.1.1.1. Integrar conforme lo requerido por los Punto 2 - Condiciones Particulares, entre sus UEN, Alojamiento Turístico Hotelero (Hotel y/o Apart Hotel tres (3) estrellas como mínimo).
- 2.1.1.2. Determinar la superficie del espacio físico de cada Unidad Turística asignada a cada UEN, perfectamente cuantificada y articulada con el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 2.2.1–Especificaciones Técnicas).

2.1.2. Las actividades o procesos vinculados e identificables con una de las UEN definidas en el Punto 2- Condiciones Particulares, deberán presentarse asociados a la respectiva UEN y no como explotaciones integradas en otra UEN.

2.2. Plan de Inversiones Iniciales

El Plan de Inversiones Iniciales, que deberá contemplar y respetar las condiciones de Inversión Mínima establecidas y el Plazo Máximo de Ejecución, requeridas por el Punto 1.5- Condiciones Particulares, se integrará por los montos que se prevea demandarán:

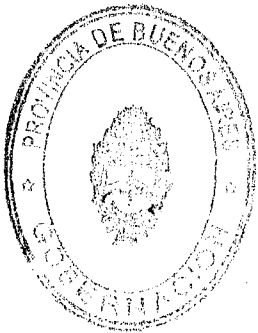
- la ejecución del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia, y

- la adquisición de Bienes de Capital.

2.2.1. Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia

Premisas

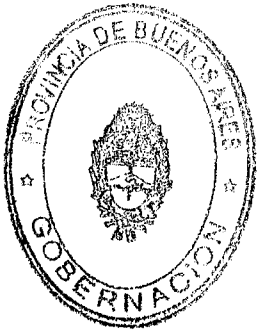
Desarrollará la propuesta de restauración, remodelación y refuncionalización de la Unidad Turística mediante una memoria descriptiva en la que se fundamenten los aspectos determinantes, tecnología elegida, materiales a utilizar, criterios generales de tratamiento de los espacios, niveles de terminación, evaluación del comportamiento de la estructura frente a las nuevas solicitudes, intervención sobre las diferentes instalaciones y todo otro aspecto que facilite la comprensión global de la intervención que se propone para todo el período de concesión.



Para ello, deberán ajustar su diseño a las condiciones y restricciones que seguidamente se establecen:

- Las obras a realizar sobre el Edificio, incluso las ampliaciones si se previeran, deberán respetar la fisonomía del Hotel.
- Si se previeren realizar construcciones dentro del espacio perteneciente al "Hotel Provincial Sierra de la Ventana", Punto 1 – Especificaciones Técnicas:
 - No deberán desnaturalizar el objeto de la concesión, por lo que las actividades a desarrollar deberán estar asociadas a la explotación turística hotelera, Punto 1.2.1 - Especificaciones Técnicas;
 - Deberán garantizar, al menos, iguales comodidades y servicios a los que actualmente posee el Casino, en una superficie de, al menos, cien metros cuadrados (100 m²) cuando las obras fueren destinadas a trasladar la explotación del Casino a dicho lugar. En este caso:
 - tanto el proyecto como el obra final, deberán contar con la aprobación del Instituto de Lotería y Casinos;
 - el espacio deberá ser cedido en forma gratuita;
 - resultarán igualmente aplicables los Puntos 1.1.1 a 1.1.5 de las Especificaciones Técnicas.

- Deberán respetar el Plan de Ordenamiento Territorial de la Comarca de la Sierra de la Ventana - Partido de Tornquist (Ordenanza N° 1461/02, ratificada por Decreto N° 1821/02 del Señor Gobernador)
- Las obras que pudieren proyectarse sobre el Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana deberán respetar las restricciones establecidas en el Punto 1.2.2.1 – Especificaciones Técnicas y en el ítem anterior.
- Los trabajos de restauración deberán realizarse, preferentemente, con materiales originales y comprenderán las terminaciones y decoración.
- La propuesta de ejecución debe estar a cargo de personal especializado. No podrán colocarse elementos extraños en el frente del edificio que alteren su diseño original, tales como publicidad, carteles, artefactos, etc., salvo aquellos que sean autorizados, expresamente y caso por caso, por el Concedente.



Deberá integrarse con la documentación correspondiente a las propuestas sobre los siguientes componentes:

2.2.1.1. Conjunto

- 2.2.1.1.1. Propuesta arquitectónica de intervención sobre el Edificio por medio de plantas, cortes, vistas y perspectivas a nivel anteproyecto, que responda a la memoria descriptiva requerida en el Punto 2.2.1- Condiciones Particulares y Punto 2.2.1- Premisas- Especificaciones Técnicas.
- 2.2.1.1.2. Cómputo de superficies y etapas de desarrollo dando cuenta de las áreas de ampliación y de demolición, demostrando cumplir con el conjunto de condiciones y capacidades definidos en este Pliego de Bases y Condiciones y por la normativa vigente.
- 2.2.1.1.3. Memoria donde se detallen los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y patrimoniales, con afectación de superficies o volúmenes a las UEN que lo integren, las distintas unidades funcionales y núcleos de servicios ilustrados con croquis, perspectivas y montajes que faciliten su comprensión.

2.2.1.2. Resolución Técnica

- 2.2.1.2.1. Planos de planta, cortes y vistas, en escala 1:200, en Au-

toCAD.

2.2.1.2.2. Estructura Portante. Evaluación de las estructuras existentes y las propuestas en relación al conjunto estructural localizado en escala 1:200, en AutoCAD.

2.2.1.2.3. Instalaciones. Evaluación de las instalaciones existentes y las propuestas en relación al comportamiento de conjunto, con esquemas de red y terminales en escala 1:400; en sanitarias, de electricidad, de gas, aire acondicionado, transporte mecánico, incendio, seguridad y comunicación, en AutoCAD.

2.2.1.3. Plan de Trabajo Específico de Demoliciones

2.2.1.3.1. Planos de demoliciones y apuntalamientos transitorios preventivos, si los hubiera, con descripción de las secuencias y/o gráfica de las técnicas a utilizar.

2.2.1.4. Restauración

2.2.1.4.1. Metodología de relevamiento de las patologías de los sectores indicados en el Punto 2.2.1- Especificaciones Técnicas.

2.2.1.4.2. Propuesta de restauración indicando tecnología a aplicar, materiales y mano de obra especializada.

2.2.1.5. Equipamiento, Mobiliario y Decoración

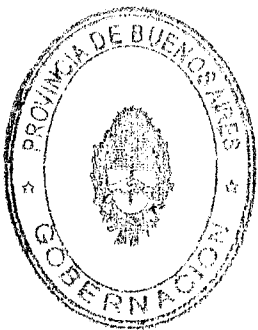
2.2.1.5.1. El equipamiento y mobiliario, Punto 2.2.2- Especificaciones Técnicas y la decoración propuesta, deberán guardar relación con la categoría de las UEN propuestas.

2.2.1.5.2. Deberá presentarse una Memoria indicando marcas, modelos y terminaciones con ilustración mediante catálogos, muestras y/o fotocopias de los elementos nuevos a incorporar.

2.2.1.6. Impacto Ambiental

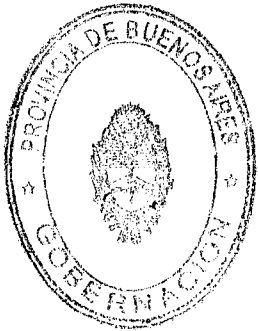
Estudio y evaluación pormenorizada del Impacto Ambiental que las obras por ellos propuestas producirán en el Medio Ambiente, tanto en forma inmediata como en el mediano y largo plazo.

2.2.1.7. Cronograma de Trabajos e Inversiones en Obra - Tiempo de Refuncionalización



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Cronograma de los Trabajos e Inversiones en Obra, especificando el tiempo de refuncionalización de las Unidades Turísticas, que no podrá exceder de los cinco (5) años contados a partir de la entrega de su tenencia e incluyendo, si se previeran, las etapas y plazos en las que se propongan habilitaciones parciales sobre los diferentes sectores en obra, articuladas con la respectiva habilitación de UEN.



2.2.1.8. Cómputo y Presupuesto Global

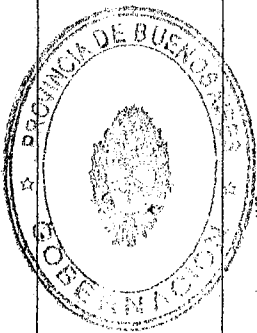
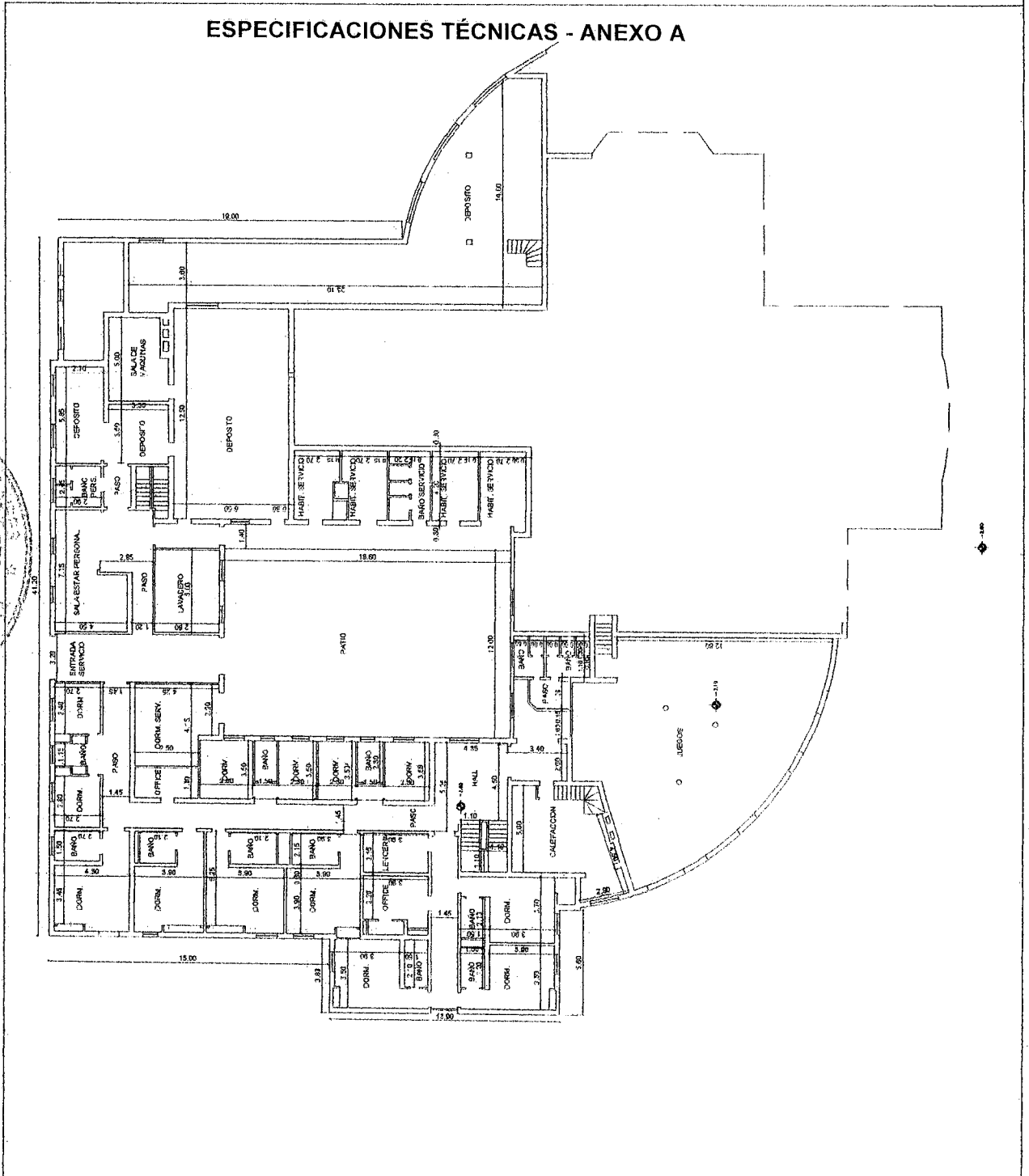
Computo global y mensual de las inversiones a realizar, el que deberá contener el presupuesto valorizado de las inversiones correspondiente a los componentes individualizados conforme lo previsto en los Puntos 2.2.1.2, 2.2.1.3 y 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas.

2.2.2. Plan de Adquisición de Bienes de Capital

Los Oferentes deberán presentar el Plan de Adquisición de Bienes de Capital a ser incorporados a la explotación de cada Unidad Turística en el período de Inversiones Iniciales, Punto 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas, detallando su cómputo y presupuesto global.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

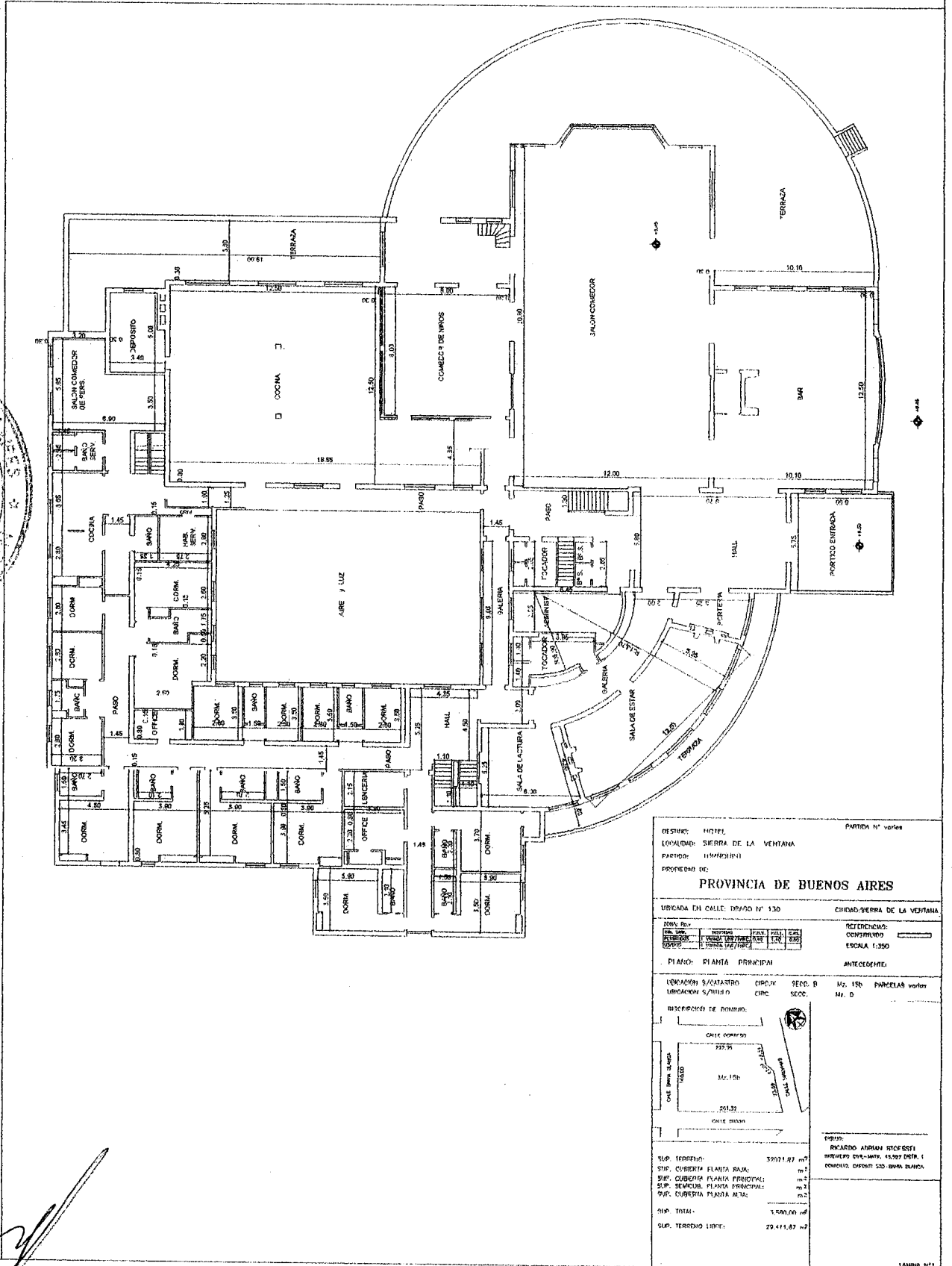
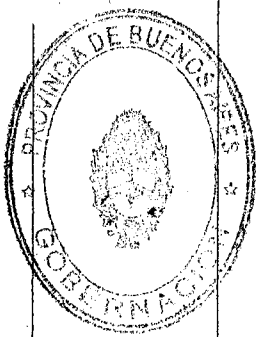
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - ANEXO A



Handwritten signature and initials.

DESTINO:	HOTEL
LOCALIDAD:	SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO:	TORNQUIST
PROPIEDAD DE:	PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PLANO:	PLANTA RAJA
ESCALA:	ESC.:1:350
DIBUJANTE:	ING. CIVIL RICARDO A. STOESEL
LAMINA:	Nº2

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



Handwritten signature and initials.

DESTINO: HOTEL LOCALIDAD: SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO: LUZURMUGUI PROPIEDAD DE: PROVINCIA DE BUENOS AIRES		PARTIDA N° varios
UBICADA EN CALLE: DRAPAZ N° 130 CIUDAD: SIERRA DE LA VENTANA		
ZONA: R. V. PLAN: PLANTA PRINCIPAL	REFERENCIO: CONSERVADO ESCALA: 1:350	
UBICACION S/CATASTRO: CIRC. X SECC. B UBICACION S/TITULO: CIRC. SECC.		M2. 15b: PARCELAS varios M2. D:
RESERVAZONES DE DOMINIO: 		
ORIGEN: RICARDO ABRAM ROFFESSI PRESEPO CIVIL-MATR. 44.520 DEPT. 1 CONSERV. OPORUM 220-SIERRA BLANCA		
SUP. TERRENO: 32971,87 m ² SUP. CUBIERTA PLANTA BAJA: m ² SUP. CUBIERTA PLANTA PRINCIPAL: m ² SUP. CUBIERTA PLANTA ALTA: m ²		
SUP. TOTAL: 1.500,00 m ² SUP. TERRENO LIBRE: 29.411,87 m ²		

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

IV - CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO PARA LA RESTAURACIÓN, REFUNCIÓNALIZACIÓN, EXPLOTACIÓN, EQUIPAMIENTO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD TURÍSTICA "HOTEL PROVINCIAL SIERRA DE LA VENTANA" Y "PARQUE DEL HOTEL PROVINCIAL SIERRA DE LA VENTANA" - PARTIDO DE TORNQUIST.

APERTURA.....	1
SECCIÓN PRIMERA - OBJETO Y DOCUMENTACIÓN	1
TÍTULO I - OBJETO Y PLAZO DE LA CONCESIÓN.....	1
TÍTULO II - DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL CONTRATO.....	3
SECCIÓN SEGUNDA - FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN... 3	3
TÍTULO I - AUTORIDADES DE INSPECCIÓN Y CONTROL	3
TÍTULO II - INSPECCIÓN Y APROBACIÓN DE TRABAJOS E INVERSIONES EN OBRA	4
TÍTULO III - OBRAS DE AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN. 6	6
TÍTULO IV - FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	6
TÍTULO V - SUSPENSIÓN E INTERVENCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	7
TÍTULO VI - LIBRO DE REGISTRO	7
SECCIÓN TERCERA - OBLIGACIONES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS PARTES	8
TÍTULO I - OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE.....	8
TÍTULO II - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	9
TÍTULO III - INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO	14
TÍTULO IV - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.....	17
SECCIÓN CUARTA - FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN	20
SECCIÓN QUINTA - DISPOSICIONES FINALES.....	24
TÍTULO I - TENENCIA PRECARIA.....	24
TÍTULO II - PAGO DEL CANON - REVISIÓN CANON ANUAL BASE MÍNIMO... 24	24
TÍTULO III - SEGUROS.....	24
TÍTULO IV - REVOCACIÓN POR RAZONES DE ILEGITIMIDAD.....	25
TÍTULO V - GARANTÍAS CUMPLIMIENTO CONTRATO	25
TÍTULO VII - DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS.....	26
TÍTULO VII - ACTOS DEL CONCEDENTE	26
TÍTULO VIII - PLAZOS, VIGENCIA, DOMICILIO Y JURISDICCIÓN	27
CIERRE.....	28
CONTRATO DE CONCESIÓN - ANEXO A - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCESIONARIO	29



Handwritten signature and initials.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

APERTURA

Entre LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, representada en este acto por el Sr. _____, con domicilio en la calle _____, en adelante EL CONCEDENTE, por una parte, y RAZON SOCIAL DE LA ADJUDICATARIA, con domicilio social sito en _____, de la localidad de _____, Provincia de Buenos Aires, por la otra, en adelante "EL CONCESIONARIO", adjudicatario en la Licitación Pública Nacional N° _____, aprobada por Decreto N° _____, de fecha _____ de _____ de _____, en su carácter de _____ de la misma, acompañándose el instrumento que acredita la personería invocada, se celebra el presente Contrato de Concesión, sujeto a las siguientes Cláusulas, Derechos, Consideraciones y Obligaciones:

SECCIÓN PRIMERA – OBJETO Y DOCUMENTACIÓN

TÍTULO I – OBJETO Y PLAZO DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA 1. EL CONCEDENTE otorga a EL CONCESIONARIO la Concesión de Uso para la Restauración, Refuncionalización, Explotación, Equipamiento, Conservación y Mantenimiento de la Unidad Turística "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" del Partido de Tornquist, la cual se encuentra integrada por el bien identificado por la nomenclatura catastral: Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 15 b, Parcela 1a – Pda. 537 y Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 15 a, Parcelas 7 a 10, Pdas. 6877/80, respectivamente, con todo lo adherido.

El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso de las marcas "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", para el desempeño de la/s explotación/es que integre su Plan de Negocio.

CLÁUSULA 2. El Plazo de la Concesión se fija en el período comprendido entre el otorgamiento de la tenencia y el 31 de diciembre del año de finalización de las

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

obras conforme al Plan de Trabajo original aprobado (CLÁUSULA 12) y el término de CINCUENTA (50) AÑOS COMPLETOS, computados a partir del 1º de enero del año siguiente.

EL CONCEDENTE, al finalizar el plazo de Concesión establecido en el párrafo anterior, podrá ejercer la opción de prorrogar el Contrato por igual plazo, sin que la presente facultad implique derecho alguno a favor de EL CONCESIONARIO.

LA SECRETARÍA de Turismo y Deporte, en adelante LA SECRETARÍA, entregará la tenencia de la Unidad Turística dentro de los sesenta (60) días corridos de la suscripción del presente Contrato de Concesión, previa notificación fehaciente a EL CONCESIONARIO con, al menos, diez (10) días de anticipación y, salvo las áreas identificadas con restricciones de uso (Punto 1.2 – Especificaciones Técnicas), libre de todo ocupante y/o de cualquier dependiente de la misma.

La demora en la recepción, el inicio y/o la continuación de las obras comprometidas, así como la suspensión y/o la intervención de la explotación, no implicará prórroga en el plazo de la Concesión.

CLÁUSULA 3. La tenencia de los bienes se otorgará libre de deudas, cargas, embargos así como de todo otro gravamen, no existiendo ningún contrato laboral ni comercial en curso de ejecución de EL CONCEDENTE o de terceros, por lo cual, ningún contrato podrá ser opuesto a EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 4. La tenencia de la Unidad Turística se otorga en el estado de conservación y funcionamiento en que la misma se encuentre al momento de la suscripción de EL ACTA.

EL CONCESIONARIO conoce y acepta su estado con sus características constructivas y demás instalaciones que conforma la Unidad Turística como un todo.

EL CONCEDENTE no responderá por vicios redhibitorios, atento a la naturaleza de la Concesión, a las obligaciones asumidas y a los estudios e inspecciones previas.

CLÁUSULA 5. Todas las mejoras, instalaciones e inmuebles por accesión que EL CONCEDENTE incorporare de conformidad con su Plan de Inversiones Iniciales o con posterioridad a ello, quedarán a favor de la Unidad Turística cuando se extinga la concesión.

CLÁUSULA 6. Las obligaciones derivadas de la explotación de los espacios definidos en la CLÁUSULA 1 y que conforma la Unidad Turística, serán extensivas a

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

las explotaciones en otros espacios, cuando se encuentren vinculados o asociados directamente a ella.

TÍTULO II - DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL CONTRATO

CLÁUSULA 7. Forma parte integrante de este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones (Punto 16 – Condiciones Generales), en adelante, EL PLIEGO, los siguientes instrumentos:

1. El Decreto N° _____, de fecha ___ de _____ de _____, que autorizó el llamado y aprobó EL PLIEGO;
2. La Oferta presentada por EL CONCESIONARIO, incluyendo el Plan Integral de Explotación, que forman parte del Expediente N° _____, Cuerpos N° ___ de fs ___ a fs ___;
3. Las ampliaciones, respuestas y aclaraciones brindadas, las circulares y comunicaciones, las verificaciones efectuadas; las pruebas y demostraciones realizadas; los resultados de las visitas efectuadas y demás documentación incorporada en el Expediente N° _____, Cuerpos N° ___ de fs ___ a fs ___;
4. El Decreto N° _____, de fecha ___ de _____ de _____, mediante el cual se dispuso la Adjudicación a *RAZON SOCIAL DE LA ADJUDICATARIA*.
5. EL ACTA.

Todos los documentos enunciados precedentemente son partes del presente Contrato, recíprocamente explicatorios y deberán ser interpretados como una unidad coherente y armónica.

SECCIÓN SEGUNDA – FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN

TÍTULO I – AUTORIDADES DE INSPECCIÓN Y CONTROL

CLÁUSULA 8. LA SECRETARÍA actuará como contraparte de EL CONCESIONARIO y es en consecuencia el Organismo responsable de la inspección y contralor del cumplimiento de todas las obligaciones de LA CONCESIONARIA, emergentes de este Contrato de Concesión.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Su intervención comprenderá la inspección y aprobación de las obras, supervisión, fiscalización, auditorías, solicitud de informes y todo otro procedimiento que juzgue adecuado para la verificación del cumplimiento de tales obligaciones.

Actuará mediante funcionarios específicamente autorizados, denominados Auditores.

CLÁUSULA 9. LA SECRETARÍA, en ejercicio de su poder de policía sobre la Unidad Turística, podrá dictar normas y reglamentaciones complementarias sobre el uso de los espacios, iluminación, sonidos máximos admitidos, señalética, publicidad admitida y cualquier otra disposición que tienda a preservar el complejo turístico.

CLÁUSULA 10. LA SECRETARÍA podrá designar profesionales de la arquitectura con especialización en restauración y adecuación edilicia, que actuarán como representantes técnicos para el seguimiento, en los aspectos vinculados específicamente a su especialidad, de las obras de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia propuestas en la Oferta adjudicada y a ejecutar en la Unidad Turística.

CLÁUSULA 11. LA SECRETARÍA podrá convocar a los Organismos Provinciales competentes (Ministerio de Economía, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, Contaduría General de la Provincia y a Universidades Nacionales u otros Órganos Nacionales o Municipales) con competencia e idoneidad para la inspección, control, evaluación y/o dictamen respecto de todas las actividades que desarrolle EL CONCESIONARIO, sin perjudicar el normal funcionamiento de la explotación.

TÍTULO II – INSPECCIÓN Y APROBACIÓN DE TRABAJOS E INVERSIONES EN OBRA

CLÁUSULA 12. EL CONCESIONARIO deberá presentar, dentro de los quince (15) días contados desde la fecha de la suscripción de EL ACTA y en forma previa al inicio de las obras previstas en el Plan Inicial de Inversiones, su Plan de Trabajo.

LA SECRETARÍA observará el Plan de Trabajo presentado cuando no se ajustare al Plan de Inversiones Iniciales o tuviere faltas técnicas, formales y/o legales, debiendo en estos casos EL CONCESIONARIO presentar un nuevo Plan de Trabajo que cumpla los puntos observados, dentro de los diez (10) días de la notificación.

[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Dentro de los treinta (30) días corridos de presentado el Plan de Trabajo original o de la última presentación no observable, LA SECRETARÍA lo aprobará expresamente, no pudiendo EL CONCESIONARIO iniciar ninguna obra sin esa aprobación previa.

Cuando las obras no fueren ejecutadas por EL CONCESIONARIO, deberá indicar el/los contratista/s de obra que ejecutará/n las tareas.

CLÁUSULA 13. Las inspecciones y las mediciones parciales de los trabajos ejecutados, se efectuarán dentro de los quince (15) primeros días de cada mes. Si EL CONCESIONARIO expresare disconformidad con la medición, se labrará un acta haciendo constar su fundamento.

LA SECRETARÍA se expedirá dentro del plazo de treinta (30) días corridos.

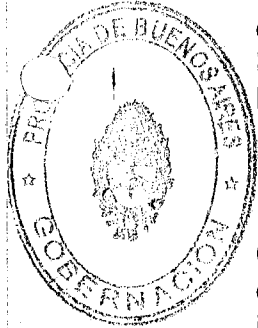
CLÁUSULA 14. Toda Orden de Servicio respecto de los trabajos involucrados se entenderá dada dentro de las estipulaciones del Plan de Inversiones Iniciales, no implicando modificación alguna ni trabajo adicional al comprometido.

En toda Orden de Servicio se consignará el término dentro del cual debe cumplirse.

Cuando EL CONCESIONARIO considere que cualquier Orden de Servicio impartida excede los términos de lo convenido, deberá notificar su reclamo fundado dentro del plazo de quince (15) días. LA SECRETARÍA se expedirá dentro del plazo de treinta (30) días corridos. La observación de EL CONCESIONARIO no le eximirá de la obligación de cumplir la Orden de Servicio de inmediato.

CLÁUSULA 15. Los hechos que puedan justificar demoras en la ejecución de obras deberán denunciarse por escrito en el "Libro de Registro", habilitado conforme lo establecido en la CLÁUSULA 24, dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente al de su producción, caducando el derecho a invocarlos por el transcurso de ese plazo.

CLÁUSULA 16. LA SECRETARÍA, dentro de los treinta (30) días corridos de notificada por parte de EL CONCESIONARIO la finalización del Plan de Inversiones Iniciales, efectuará la medición final a los fines de la aprobación de las obras allí comprometidas.



[Handwritten signature]

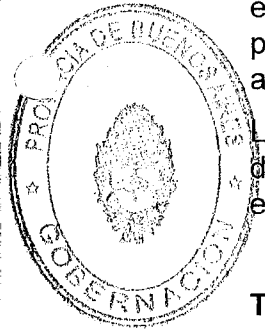
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 17. LA SECRETARÍA podrá autorizar la liberación parcial de la Garantía de Cumplimiento de Plan de Inversiones Iniciales cada seis (6) meses, de conformidad con las mediciones parciales.

TÍTULO III – OBRAS DE AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

CLÁUSULA 18. Las propuestas de ampliación de la Unidad Turística realizadas en la fase de explotación plena, deberán respetar la fisonomía del Hotel y serán presentadas a LA SECRETARÍA, quien, de corresponder, las aprobará. La no aprobación o el rechazo parcial no dará derecho alguno a EL CONCESIONARIO.

Las disposiciones previstas en la presente Sección resultarán aplicables a las obras de mantenimiento y conservación cuando, a juicio de LA SECRETARÍA, tengan envergadura suficiente



TÍTULO IV – FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

CLÁUSULA 19. LA SECRETARÍA tendrá amplias facultades para fiscalizar y controlar el cumplimiento del Contrato de Concesión, practicar intimaciones, disponer clausuras preventivas e intervenciones y verificar su cumplimiento, labrar actas, tramitar denuncias recibidas y disponer las sanciones correspondientes.

El ejercicio de esas funciones de contralor implica la posibilidad de exigir la presentación de informes, datos y toda otra documentación que LA SECRETARÍA considere necesarios, así como determinar los procedimientos para su consecución, fijando los criterios, normas y plazos de ejecución que, a su entender, permitan y/o faciliten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y en ningún caso estarán sujetas a autorizaciones, permisos o manifestación de voluntad por parte de EL CONCESIONARIO o de sus co-contratantes, los que deberán prestar toda su colaboración para facilitar su cumplimiento.

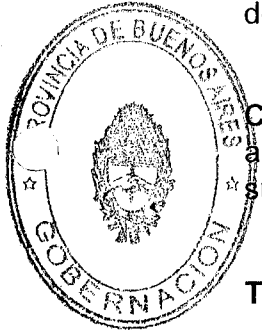
EL CONCESIONARIO está obligado a facilitar el examen de todos sus libros, documentos, comprobantes, registros, estadísticas o ficheros atinentes a la Concesión, como así también toda la documentación societaria que le fuere requerida y su personal o co-contratantes deberán facilitar el acceso inmediato a las instalaciones, en cualquier momento que lo solicite LA SECRETARÍA, sin formular objeciones ni plantear impedimentos de ninguna naturaleza, interpretándose como reticencia toda falta al respecto.

LA SECRETARÍA mantendrá la confidencialidad de todos los datos ajenos a su contralor a los que tuviere acceso con motivo o en ocasión de esas funciones, en

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

tanto y en cuanto ello no colisione con los deberes propios del ejercicio de la función pública. Cuando advirtiera *prima facie* la comisión de un delito dará cuenta inmediata a la autoridad administrativa y/o tribunal de justicia correspondiente.

CLÁUSULA 20. LA SECRETARÍA verificará periódicamente, tanto la efectiva incorporación de aquellos bienes inmuebles por accesión que formen parte del Plan de Inversiones Iniciales, como su estado de conservación y mantenimiento.



CLÁUSULA 21. LA SECRETARÍA podrá concurrir con voz a las asambleas de accionistas de EL CONCESIONARIO, debiendo ser notificada fehacientemente de su realización, con una anticipación mínima de diez (10) días.

TÍTULO V – SUSPENSIÓN E INTERVENCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

CLÁUSULA 22. EL CONCEDENTE, a requerimiento de LA SECRETARÍA, se encuentra expresamente facultado para ordenar la suspensión y/o la intervención de cualquiera de las actividades de la Unidad Estratégica de Negocio o de la Concesión mediante un Interventor Veedor, si como resultado de las tareas de fiscalización y control, y ante la presunción fundada de incumplimiento grave por parte de EL CONCESIONARIO y/o de sus co-contratantes, surgiere la necesidad de adoptar medidas urgentes y preventivas para la protección de los bienes del patrimonio provincial o existiere riesgo inminente para terceros.

El Interventor Veedor vigilará las operaciones y/o actividades de EL CONCESIONARIO, e informará de ello a LA SECRETARÍA.

CLÁUSULA 23. La suspensión o intervención no tendrá un plazo de duración superior a TRES (3) MESES, prorrogables por otro período igual, finalizado el cual EL CONCEDENTE adoptará la sanción que en derecho corresponda.

TÍTULO VI – LIBRO DE REGISTRO

CLÁUSULA 24. EL CONCESIONARIO habilitará un "Libro de Registro" en el que se asentará el resultado de todas las acciones de inspección y fiscalización que realice LA SECRETARÍA, y el de todos los actos que emita (órdenes de servicio, instrucciones, comunicaciones, intimaciones, emplazamientos y sanciones) que los Auditores deban notificar a EL CONCESIONARIO (CLÁUSULA 12, CLÁUSULA 14,

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 15, CLÁUSULA 19, CLÁUSULA 51, CLÁUSULAS CONTENIDAS EN EL TÍTULO IV – SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO y CLÁUSULA 73).

La fecha cierta de las notificaciones será la que conste en el cargo o sello fechor del mencionado Libro.

SECCIÓN TERCERA – OBLIGACIONES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS PARTES

TÍTULO I – OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE

CLÁUSULA 25. LIBRE TENENCIA BIENES – EL CONCEDENTE mantendrá y garantizará a EL CONCESIONARIO, hasta el vencimiento de la Concesión, la libre tenencia de todos los bienes que le hubiere entregado como objeto de la Concesión. En caso de turbarse dicha tenencia o que se impidiere el pleno uso y goce de esos bienes, ya sea por hechos o actos judiciales o extrajudiciales, EL CONCEDENTE se obliga de evicción, debiendo realizar todos los actos que sean necesarios para restituir o sostener a EL CONCESIONARIO en el pleno ejercicio de los derechos y obligaciones obtenidos en virtud del objeto del presente.

CLÁUSULA 26. GARANTÍA TENENCIA PACÍFICA – EL CONCEDENTE mantendrá indemne a EL CONCESIONARIO por reclamos provenientes de terceros originados en situaciones o hechos anteriores al acto de entrega.

CLÁUSULA 27. INTIMACIÓN PREVIA – Si EL CONCESIONARIO pretendiere rescindir el Contrato de Concesión por incumplimientos graves que considerare imputables a EL CONCEDENTE, deberá previamente intimarlo para que en el plazo de treinta (30) días corridos, cese el acto u omisión.

CLÁUSULA 28. A partir del inicio de la fase de explotación plena (Punto 1.3.1 y 1.3.2 – Condiciones Particulares), siempre y cuando durante el período de ejecución del Plan de Inversiones Iniciales no se hubieren aplicado sanciones por la ejecución de la obra, EL CONCEDENTE reintegrará a EL CONCESIONARIO hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto de las inversiones autorizadas en la adjudicación y efectivamente realizadas, en anualidades fijas y constantes del diez por ciento (10 %) del monto reintegrable, el que no podrá exceder la suma de PESOS DOCIENTOS MIL (\$ 200.000) anuales.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Tal reintegro quedará sin efecto a partir del año calendario en que resultara de aplicación cualquier penalidad.

TÍTULO II – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

CLÁUSULA 29. OBLIGACIÓN PRINCIPAL – EL CONCESIONARIO deberá mantener como actividad principal y sustantiva de la Unidad Turística el Alojamiento Turístico Hotelero en las categorías ofertadas y adjudicadas, o superior.

Asimismo, EL CONCESIONARIO deberá restaurar, refuncionalizar, explotar, equipar, conservar y mantener la Unidad Turística como obligación esencial.

Sin perjuicio de ello, EL CONCESIONARIO tendrá a su cargo el cumplimiento de todas las obligaciones que la normativa nacional, provincial y municipal, así como el uso y las costumbres, le imponen para la ejecución de las explotaciones que desarrolle dentro los espacios delimitados en la CLÁUSULA 1.

CLÁUSULA 30. MEJORAS E INNOVACIONES – Si durante el plazo de Concesión se produjeren innovaciones tecnológicas, reformas legislativas o modificaciones en las técnicas de comercialización, explotación y/o mantenimiento de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado, que implicaran mayores exigencias para el desarrollo de la actividad en la categoría ofrecida, EL CONCESIONARIO deberá adecuar el funcionamiento del servicio al nivel comprometido para la explotación de la Concesión.

CLÁUSULA 31. SEGURIDAD PÚBLICA – EL CONCESIONARIO deberá realizar todos los trabajos de obra civil, equipar, operar y mantener el establecimiento de forma tal que no constituya peligro para la seguridad pública y el medio ambiente, respetando las normas que regulan la materia.

CLÁUSULA 32. HABILITACIONES – En todos los casos, las explotaciones sustantivas integradas en la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado, al igual que las explotaciones de servicio o accesorias que se integren a aquellas, deberán contar con todas las habilitaciones exigibles, fueren de orden municipal, provincial o nacional siendo exclusiva responsabilidad de EL CONCESIONARIO su obtención.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 33. OBLIGACIONES LABORALES Y PREVISIONALES – EL CONCESIONARIO será el único responsable por las obligaciones laborales y/o de la seguridad social de su personal o de terceros que se vinculen contractualmente con él y desarrollen sus actividades en la Unidad Turística (co-contratantes). Todo embargo, condena u obligación de pago con este origen dictado contra la Provincia de Buenos Aires, deberá ser asumido por EL CONCESIONARIO en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles judiciales desde que le sea notificada fehacientemente a EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 34. OBLIGACIONES FISCALES – EL CONCESIONARIO será responsable del pago de todos los tributos, tasas y/o cualquier otra carga establecida por las normas nacionales, provinciales y municipales necesarios para el desarrollo de las actividades del Plan de Explotación Integral y por tanto no regirá a su respecto ninguna excepción que le garantice exenciones ni estabilidad tributaria de impuestos, tasas o gravámenes nacionales, provinciales o municipales.

CLÁUSULA 35. CANON – La Concesión es a título oneroso. EL CONCESIONARIO se encuentra eximido del pago del Canon durante los primeros diez (10) años de la Fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 – Condiciones Particulares).

El CANON queda establecido en el ____ POR CIENTO (___ %) de la facturación total de la concesión.

El Canon Anual se calculará aplicando el porcentaje acordado en el párrafo precedente, sobre un total que incluirá la facturación bruta total que, de cada una de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio que integren el Plan Integral de Explotación adjudicado, se tome en cuenta para la liquidación del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, o sea, excluyendo el Impuesto sobre el Valor Agregado u otro tributo que lo sustituya o complemente.

El Canon será abonado dentro de los noventa (90) días corridos de vencido el año calendario al que corresponda, mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 1.787/3 "Fondo Provincial de Turismo – Ley N° 5.254 – Sucursal 2000 – del Banco de la Provincia de Buenos Aires, a la orden de la Tesorería General de la Provincia, en concepto de "Canon – Explotación Hotel Provincial Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist – Licitación Pública N° ____" o en la cuenta que en el futuro la reemplace.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 36. EMBARGOS – BIENES INEMBARGABLES – EL CONCESIONARIO deberá levantar cualquier embargo que pese sobre sus propios bienes afectados a la Concesión en el plazo de treinta (30) días corridos desde que tome conocimiento del mismo.

Los inmuebles y los muebles propiedad de la Provincia afectados a la explotación, son inembargables por los acreedores de EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 37. DAÑOS Y PERJUICIOS – BIENES FISCALES – EL CONCESIONARIO será responsable por todos los daños y perjuicios causados a terceros o a bienes de propiedad de éstos como consecuencia de la ejecución de cualquiera de los derechos y obligaciones adquiridas en virtud de la Concesión o el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato de Concesión.

CLÁUSULA 38. LAVADO DE ACTIVOS – EL CONCESIONARIO deberá acreditar la licitud y origen de los fondos con el objeto de prevenir e impedir el lavado de activos tipificado en el Artículo 278 del Código Penal, cumplimentando lo dispuesto por Ley Nacional N° 25.246, sus modificatorias y reglamentaciones.

La documentación requerida será remitida, con nota del Auditor, a la Unidad de Información Financiera y/o al Organismo que en el futuro la reemplace.

CLÁUSULA 39. MODIFICACIÓN INTEGRANTES DEL CONCESIONARIO – Los accionistas de EL CONCESIONARIO no podrán transferir a terceros, ni entre sí, todo o parte del capital accionario, mientras no hayan transcurrido cinco (5) años de la Concesión o concluido el Plan de Inversiones Iniciales, lo que primero suceda.

No obstante, durante ese lapso podrá aumentarse el capital social de EL CONCESIONARIO para admitir la incorporación de nuevos socios, previa autorización de EL CONCEDENTE y sujeto a la condición de que los adquirentes o aportantes del capital accionario cumplan todos los requisitos exigidos para el Oferente en EL PLIEGO (Puntos 9 a 11 - Condiciones Particulares).

El aumento de capital social por incorporación de nuevos socios inversores, no podrá ser superior al cuarenta y nueve por ciento (49 %) del monto del capital social de EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 40. MODIFICACIÓN ESTATUTO – TRANSFERENCIA – Toda transferencia, aumento del capital social o cualquier modificación del Estatuto Social, requerirá autorización previa de EL CONCEDENTE, en iguales términos y condiciones a los establecidos en la Cláusula anterior.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Si existieren acciones cuya cotización bajo el régimen de oferta pública hubiere sido autorizada por los Organismos competentes en forma previa a la suscripción del presente, la autorización prevista en el párrafo precedente, no será requerida para su transferencia.

CLÁUSULA 41. CARGOS SOCIETARIOS – De conformidad con lo establecido en EL PLIEGO (Punto 21 - Condiciones Particulares), deberá informarse con (1) una semana de anticipación, la realización de la Asamblea donde los accionistas elijan la integración de los órganos de administración (directorio) y fiscalización (sindicatura), como así también el nombre de los candidatos propuestos, si existieren.

Los aspirantes a la integración de los órganos de administración (directorio) y fiscalización (sindicatura) de EL CONCESIONARIO, deberán presentar la misma información y documentación requerida en EL PLIEGO para las personas físicas (Punto 14.6 - Condiciones Particulares).

El Poder Ejecutivo Provincial podrá efectuar las oposiciones que creyere pertinentes, bajo pena de aplicar las correspondientes sanciones.

En caso de no mediar oposición por parte de EL CONCEDENTE, mediante notificación fehaciente dentro de los tres (3) días hábiles, se deberá considerar tácitamente aceptada la propuesta.

CLÁUSULA 42. MODIFICACIÓN PLAN DE NEGOCIO – EL CONCESIONARIO deberá denunciar a LA SECRETARÍA con sesenta (60) días corridos de anticipación, su pretensión de modificar la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado, exponiendo sus razones y justificación, y acompañar junto a su pedido el proyecto de explotación así como la afectación sobre el resto de la/s Unidad/es y el Plan de Negocio vigente.

EL CONCEDENTE se reserva el derecho de no autorizar la ejecución de la modificación solicitada cuando, sobre la base de los criterios establecidos en el Contrato de Concesión, la modificación propuesta no satisfaga los requisitos originalmente comprometidos y sobre los cuales EL CONCESIONARIO fue adjudicado.

El rechazo no dará derecho a EL CONCESIONARIO a reclamar indemnización, ni a requerir daños eventuales por la pérdida de chance.

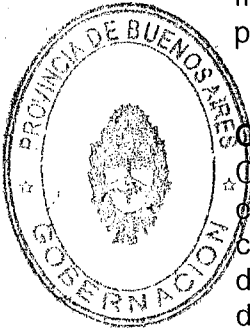
CLÁUSULA 43. CONTRATOS DE OPERACIÓN – Las modificaciones que EL CONCESIONARIO pretenda introducir en los Contratos de Operación y/o el cambio de Operadores, deberá contar con la previa autorización de EL CONCEDENTE,

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

quien constatará el cumplimiento de los requisitos exigidos por EL PLIEGO (Puntos 9, 10, 11, 12, 13 – Condiciones Particulares), pudiendo denegarla sin necesidad de expresión de causa y sin generar derecho a reclamo alguno.

EL CONCESIONARIO deberá presentar ante LA SECRETARÍA en forma previa a su suscripción, el proyecto de addenda o de nuevo Contrato de Operación, acompañado de toda su documentación respaldatoria.

Si al momento de la suscripción del presente, EL CONCESIONARIO se hallare vinculado con el Operador mediante una Carta de Intención, deberá tener suscripto y aprobado por LA SECRETARÍA el Contrato de Operación con anterioridad a la finalización de la Fase de Restauración y Refuncionalización. El incumplimiento de la presente será considerado como abandono (CLÁUSULA 65.5).



CLÁUSULA 44. OTROS CONTRATOS – CLÁUSULAS OBLIGATORIAS – EL CONCESIONARIO someterá a consideración y aprobación de LA SECRETARÍA las cláusulas tipo de las contrataciones que proyectare celebrar con terceros (co-contratantes) y que tuvieren ejecución en el ámbito de la Unidad Turística (contratos de locación, cesión de espacios y otros) o que refieran a la ejecución de actividades de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado.

Tales contratos contendrán una cláusula que expresamente establezca el conocimiento, por la otra parte, de los términos y condiciones del presente Contrato de Concesión, de la inembargabilidad de bienes que conforma la Unidad Turística y los que se afecten a la explotación por ser propiedad de la Provincia y del deber de información y colaboración que tienen para con LA SECRETARÍA. Asimismo, expresarán que se encuentran suscriptos bajo la condición resolutoria de su extinción de pleno derecho cuando finalice la Concesión, cualquiera fuere su causa.

CLÁUSULA 45. INOPONIBILIDAD – La suscripción o modificación de cualquier contrato por parte de EL CONCESIONARIO que requiera la previa autorización de EL CONCEDENTE o que fuere celebrado con otras condiciones o cláusulas distintas a las admitidas, le será inoponible a este en tanto no la hubiere otorgado y no liberará a EL CONCESIONARIO de sus obligaciones.

CLÁUSULA 46. ELUSIÓN FACTURACIÓN – EL CONCESIONARIO no deberá realizar contrataciones que importen la prestación de servicios en la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado que no se reflejen en la facturación propia (excluyendo comisiones de agencias de turismo).

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 47. DEUDORES ALIMENTARIOS – EL CONCESIONARIO renovará, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año calendario, las certificaciones exigidas en el marco de la Ley Provincial N° 13.074 y el Decreto Provincial N° 340/04.

CLÁUSULA 48. EL CONCESIONARIO además deberá:

1. Adoptar las medidas de vigilancia y seguridad dentro de la Unidad Turística.
2. Dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones emergentes de este Contrato, en especial en lo referente a las inversiones y las explotaciones comprometidas.
3. Actualizar los datos y documentación que hubiere presentado al momento de la Oferta, tantas veces como le fuera requerido por LA SECRETARÍA durante todo el período de la Concesión y/o mientras ostente la tenencia.

CLÁUSULA 49. Las obligaciones en cabeza de EL CONCESIONARIO descriptas en la presente Sección, lo son a título meramente enunciativo y no lo liberan del resto de las obligaciones, aún implícitas, establecidas o que surjan del presente Contrato de Concesión.

EL CONCESIONARIO no podrá librarse de ninguna de las obligaciones ni sanciones derivadas del incumplimiento, alegando el incumplimiento o culpa de un tercero co-contratante.

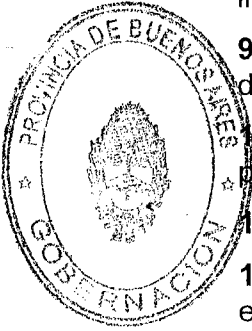
TÍTULO III – INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO

CLÁUSULA 50. EL CONCESIONARIO incurrirá en incumplimiento cuando:

1. Retrase la ejecución de los proyectos de obra, inversiones y/o prestación de los servicios a su cargo, que den origen a la aplicación de la sanción de multa.
2. Provoque daño leve a la Unidad Turística, actual o potencial, por su acción u omisión o permitir la provocación de daños por terceros co-contratantes, fueren éstos causados con dolo, culpa o negligencia.
3. Abone el Canon o cualquier sanción económica, más allá de quince (15) días posteriores al vencimiento de los plazos estipulados para ello.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

4. Falte al deber de información y/o de colaboración con LA SECRETARÍA.
5. Disminuya su patrimonio de forma que implique riesgo para la operación de la explotación.
6. Proceda de manera discriminatoria, arbitraria, abusiva o descomedida hacia usuarios o sus propios agentes.
7. Incumpla su Plan de Inversiones Iniciales con un Defecto de Inversión mayor o igual al cinco por ciento (5 %) de la Inversión Total Comprometida.
8. Oculte bienes inmuebles por accesión afectados a la explotación o no inventariarlos.
9. No levante el/los embargo/s sobre sus bienes afectados a la explotación dentro del plazo establecido por la CLÁUSULA 36.
10. Incumpla EL CONCESIONARIO o sus co-contratantes, la legislación laboral o previsional, en relación con personal que preste servicios en la explotación.
11. No renueve las certificaciones exigidas por la CLÁUSULA 47.
12. Incumpla las disposiciones reglamentarias que LA SECRETARÍA dicte en ejercicio del poder de policía sobre la Unidad Turística.
13. Incumpla disposiciones legales, reglamentarias o contractuales no contempladas especialmente en este contrato.
14. Incumpla toda otra obligación de restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento de la Unidad Turística en la calidad comprometida, que no revista carácter de grave.



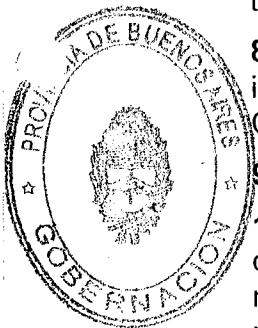
CLÁUSULA 51. EL CONCESIONARIO incurrirá en incumplimientos graves cuando:

1. Ceda o transfiera total o parcialmente este Contrato, sin autorización previa de EL CONCEDENTE.
2. Transfiera total o parcialmente el paquete accionario de EL CONCESIONARIO, sin autorización previa de EL CONCEDENTE.
3. Modifique las áreas protegidas definidas en EL PLIEGO (Punto 2.1.1 - Especificaciones Técnicas).
4. Provoque daño grave a la Unidad Turística, actual o potencial, por su acción u omisión o permitir la provocación de daños por terceros co-contratantes, fueren éstos causados con dolo, culpa o negligencia.

[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

5. Incurra en mora en más de tres (3) oportunidades en la ejecución de las obras, inversiones y/o prestación de los servicios a su cargo, que haya originado la aplicación de la sanción de multa.
6. Incumpla reiteradamente el deber de información y/o de colaboración con el Cuerpo de Auditores y/o con Interventor Veedor.
7. No abone el Canon o no abone cualquier sanción económica dentro de treinta (30) días corridos posteriores al vencimiento de los plazos estipulados para ello, o abone el Canon quince (15) días corridos posteriores a su vencimiento en más de tres (3) oportunidades en forma sucesiva o cinco (5) en forma alternada.
8. Desvíe significativamente, a juicio exclusivo de LA SECRETARÍA, las inversiones y/o la explotación comprometidas, salvo autorización expresa de EL CONCEDENTE.
9. Disminuya u oculte intencionadamente su patrimonio.
10. Incumpla reiteradamente disposiciones legales, reglamentarias o contractuales no contempladas especialmente en este Contrato, que revistan marcada importancia, en especial en lo referido a construcciones, reparaciones o modificaciones edilicias que alteren el proyecto original o violen reglamentaciones vigentes, sin previa autorización de EL CONCEDENTE o de las autoridades competentes en su caso.
11. No modifique las reglamentaciones internas que impliquen discriminaciones o reiteración de trato discriminatorio, arbitrario, abusivo o descomedido hacia usuarios o clientes.
12. Incorpore al capital accionario y/o financie la explotación con fondos provenientes de países de baja o nula tributación.
13. Omita denunciar el control de las decisiones sociales de EL CONCESIONARIO por sujetos no identificados en su Oferta o propuesta de modificación de sus integrantes.
14. Celebre contratos con personas físicas o jurídicas que formen parte y/o se encuentren asociados o vinculados a EL CONCESIONARIO y/o con otros sujetos que implique la elusión, traslación o desvío de ingresos de EL CONCESIONARIO.
15. Incumpla su Plan de Inversiones Iniciales con un Defecto de Inversión en mayor o igual al veinticinco por ciento (25 %) de la Inversión Total Comprometida.
16. No inventaríe bienes inmuebles por accesión afectados a la explotación que tuviesen un valor superior a un cinco por ciento (5%) del total de bienes muebles de la Concesión.



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

17. Omita integrar el capital dentro de los treinta (30) días corridos posteriores al cumplimiento de cada una de las etapas, en el supuesto contemplado en el Punto 10.1.5.2 y 10.3.9 - Condiciones Particulares de EL PLIEGO.

18. No mantenga y/o actualice las garantías de cumplimiento del Contrato, en los términos del Punto 11 - Condiciones Generales y Punto 20 - Condiciones Particulares de EL PLIEGO por más de cinco (5) días después de sus respectivos vencimientos.

19. No mantenga y/o actualice los seguros exigidos en el Punto 19 - Condiciones Generales y Punto 22 - Condiciones Particulares de EL PLIEGO, dentro de los cinco (5) días anteriores a sus respectivos vencimientos.

20. No levante el/los embargo/s sobre bienes de la Provincia afectados a la explotación en el plazo de un (1) mes desde que tome conocimiento del mismo.

21. Incumpla reiteradamente EL CONCESIONARIO o sus co-contratantes, la legislación laboral o previsional, en relación con personal que preste servicios en la explotación.



CLÁUSULA 52. El acaecimiento de la falta por parte de EL CONCESIONARIO será resuelta y declarada en sede administrativa por LA SECRETARÍA.

CLÁUSULA 53. Si se hubiera declarado administrativamente la extinción de la Concesión por incumplimiento de EL CONCESIONARIO de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, la determinación posterior en sede judicial de inexistencia de incumplimiento o que el mismo no revistiera carácter grave, no implicará en ningún caso la rehabilitación de la Concesión en cabeza de EL CONCESIONARIO, sino que sus efectos se limitarán a la aplicación del procedimiento previsto en la CLÁUSULA 70.

TÍTULO IV – SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

CLÁUSULA 54. La falta de presentación en tiempo y forma del Plan de Trabajo previsto en la CLÁUSULA 12 generará una multa igual a diez décimos por ciento (0,10 %) del monto del Plan de Inversiones Iniciales por cada día de mora. Esta multa deberá hacerse efectiva en el acto de presentación del Plan de Trabajo sin cuyo requisito no será aceptado.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 55. El retardo en el cumplimiento de una Orden de Servicio o en la ejecución de cualquiera de las obras e inversiones comprometidas en el Plan de Inversiones Iniciales, será sancionado con una multa equivalente a cinco centésimos por ciento (0,05 %) del Plan de Inversiones Iniciales por cada día de retraso en el incumplimiento.

CLÁUSULA 56. Cuando al momento de realizarse las certificaciones de obra previstas en la CLÁUSULA 13, LA SECRETARÍA comprobare que, conforme al cronograma de inversiones, el nivel alcanzado es inferior al comprometido para esa fecha de medición, EL CONCESIONARIO será sancionado con una multa que será equivalente, según el período, a la aplicación de las siguientes tasas de interés sobre el monto no invertido:

1. Dentro del plazo de veinticuatro (24) meses iniciales: Tasa de Interés punitoria equivalente al doble de la tasa de interés que percibe el Banco Provincia de Buenos Aires en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta (30) días corridos, capitalizables mensualmente.
2. Luego de los veinticuatro (24) meses iniciales, cualquiera haya sido el plazo ofrecido por EL CONCESIONARIO: Tasa de Interés punitoria equivalente al doble de la tasa de interés en descubierto en cuenta corriente que percibe el Banco Provincia de Buenos Aires en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta (30) días corridos, capitalizables mensualmente.

En caso que en la siguiente medición mensual se comprobare que subsiste el defecto de inversión, en este caso respecto de la inversión comprometida al momento de la nueva medición, se considerará que el defecto de inversión subsiste desde su primera detección y subsistirá hasta que se alcance el nivel comprometido al momento de la medición.

Los punitivos deberán ser abonados dentro de los treinta (30) días corridos de la notificación de su liquidación.

CLÁUSULA 57. Cuando al finalizar el Plan de Inversiones Iniciales se comprobare que el monto de la Inversión Total Comprometida en el Plan de Inversiones Iniciales fuere menor al monto de la Inversión Total Real, EL CONCESIONARIO será sancionado con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto de la Inversión Total en Defecto.



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 58. El incumplimiento en la prestación de cualquiera de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado generará una multa diaria de cinco décimos por ciento (0,5 %) del monto de facturación mensual hasta su regularización.

LA SECRETARÍA intimará previamente a EL CONCESIONARIO para que regularice la prestación en un término no mayor a diez (10) días.

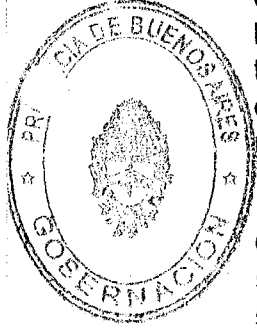
CLÁUSULA 59. La falta de pago de montos adeudados por cualquier concepto, o la falta de constitución o actualización de garantías o de seguros dentro de los términos establecidos, será gravada mediante la aplicación de una multa graduable equivalente entre un cinco por ciento (5 %) y un veinte por ciento (20 %) del monto no abonado, no garantizado o no afianzado en tiempo.

CLÁUSULA 60. Las infracciones descriptas a título enunciativo en la CLÁUSULA 50, serán gravadas mediante la aplicación del siguiente esquema de penalización sobre el monto de facturación mensual determinado para el año calendario anterior:

1. Primera Infracción: multa graduable entre un uno por ciento (1 %) y un dos por ciento (2 %);
2. Segunda Infracción: multa graduable entre un dos por ciento (2 %) y un cinco por ciento (5 %);
3. Tercera Infracción: multa graduable entre un cinco por ciento (5 %) y un diez por ciento (10 %);
4. Cuarta Infracción: multa graduable entre un diez por ciento (10 %) y un quince por ciento (15 %);
5. Quinta Infracción: multa graduable entre un quince por ciento (15 %) y un veinte por ciento (20 %);
6. Sexta Infracción en el término de treinta y seis (36) meses: caducidad de la Concesión.

CLÁUSULA 61. Sin perjuicio de la declaración de la caducidad de la Concesión, de la pérdida de las garantías y avales y de los daños y perjuicios que pudieren corresponder, el acaecimiento de las infracciones previstas en la CLÁUSULA 51, serán gravadas mediante la aplicación de una multa equivalente al veinticinco por ciento (25 %) del monto de facturación anual emitida el año calendario anterior.

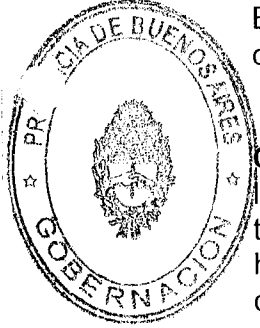
La determinación del monto de los daños y perjuicios que el incumplimiento de EL CONCESIONARIO ocasionare, serán declarados en sede judicial.



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 62. Transcurridos quince (15) días de la intimación a EL CONCESIONARIO para que dé cumplimiento a cualquier obligación en la que hubiere incurrido, LA SECRETARÍA podrá afectar la porción de la garantía que sea suficiente para procurar por sí o a través de terceros y con cargo a EL CONCESIONARIO, la ejecución de las obligaciones por él omitidas y atender a la reparación de los daños y perjuicios, incluidos los intereses derivados del incumplimiento.

En ese caso, EL CONCESIONARIO tendrá un plazo de treinta (30) días corridos a contar desde la fecha de afectación de la garantía para reconstituir su importe total.



CLÁUSULA 63. Para el establecimiento de las sanciones por incumplimiento de los plazos comprometidos en el Plan de Inversiones Iniciales, no se computará el tiempo de la suspensión de las obras por caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo la huelga, problemas sanitarios o de seguridad, constatables por la autoridad competente, que puedan afectar a los operarios, huéspedes o al personal, siempre que no fueren imputables a EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 64. Los accionistas de EL CONCESIONARIO responderán ante la Provincia y ante terceros acreedores por las obligaciones emergentes de este Contrato, hasta el límite de su participación accionaria, a excepción de la vigencia del documento previsto en EL PLIEGO en los Puntos 10.1.5.2 y 10.3.5 - Condiciones Particulares y/o de comprobarse fraude laboral con conocimiento de los accionistas y/o toda otra cuestión que, derivada en una sentencia judicial, dispusiera la inoponibilidad de la personalidad jurídica societaria en los términos del Artículo 54 de la Ley de Sociedades Comerciales, Ley N° 19.550.

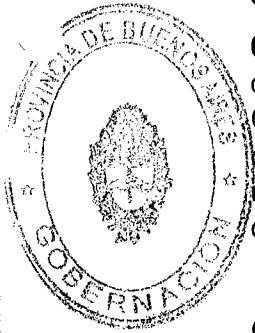
En Anexo a este Contrato, se indica la actual participación accionaria de EL CONCESIONARIO

SECCIÓN CUARTA - FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA 65. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN - La Concesión se extinguirá por:

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

1. Vencimiento del plazo de Concesión de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA 2;
2. Mutuo acuerdo o distracto;
3. Caducidad por incumplimiento grave;
4. Caducidad por tres (3) o más incumplimientos de EL CONCESIONARIO establecidos en la CLÁUSULA 50 en el lapso de seis (6) meses, cuatro (4) o más incumplimientos en un lapso de veinticuatro (24) meses, o seis (6) incumplimientos en el término de treinta y seis (36) meses;
5. Abandono;
6. Caso fortuito, fuerza mayor o actos del poder público de efectos generales que imposibiliten la continuación de la Concesión, excluyéndose a los actos de EL CONCEDENTE. En caso de tratarse de un acontecimiento que imposibilitara parcial o temporalmente la ejecución del Contrato, las partes deberán negociar una modificación de las condiciones contractuales o una ampliación del plazo; en caso de no llegarse a un acuerdo en el plazo de un mes, el contrato quedará extinguido.



CLÁUSULA 66. ABANDONO – Se considerará que existe abandono de la Concesión cuando EL CONCESIONARIO:

- a. No concurra a la entrega en el día y hora previstos para la recepción de la Unidad Turística;
- b. No presente su Plan de Trabajo en el término de dos (2) meses;
- c. Retarde el inicio o demore la ejecución o continuación de las obras comprometidas en el Plan Inicial de Inversiones por más de seis (6) meses;
- d. Interrumpa o suspenda las prestaciones comprometidas para la explotación de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado, por más de quince (15) días, sin autorización previa de LA SECRETARÍA;
- e. No finalice su Plan de Inversiones Iniciales en la Unidad Turística dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del plazo previsto en su Cronograma de ejecución del Plan de Inversiones Iniciales;

En caso de abandono, LA SECRETARÍA podrá tomar inmediata posesión de los bienes objeto de la presente Concesión.

CLÁUSULA 67. EXTINCIÓN – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO – Al extinguirse la Concesión, EL CONCESIONARIO deberá reintegrar la Unidad Turísticas, libres y desocupadas al solo requerimiento de LA SECRETARÍA, con

[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

todas las mejoras, instalaciones e inmuebles por accesión que EL CONCESIONARIO haya incorporado para la explotación y conservación de la Concesión, de forma tal que la explotación pueda continuarse en forma ininterrumpida, ya sea a cargo de EL CONCEDENTE o de un nuevo concesionario.

Los bienes deberán ser reintegrados libres de cualquier carga, gravamen, embargo o derecho real de terceros, siendo responsable EL CONCESIONARIO por los perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación.

Si LA SECRETARÍA estimase que hay bienes que resultan innecesarios para la explotación, intimará a EL CONCESIONARIO a retirarlos a su costa, en el plazo que fije, vencido el cual se considerarán abandonados.

Los impuestos, prestaciones, deudas, responsabilidades hacia terceros, originadas con anterioridad a la toma de posesión de los bienes por parte de EL CONCEDENTE, serán responsabilidad de EL CONCESIONARIO, salvo que la Concesión se extinga por vencimiento del plazo, en cuyo caso serán imputables a EL CONCESIONARIO hasta que cese su posesión.

EL CONCEDENTE no tendrá obligaciones ni responsabilidad con el personal que preste servicios para EL CONCESIONARIO, ya sea en el establecimiento objeto de la Concesión o en otras dependencias asociadas a la explotación. Si al finalizar la Concesión, el nuevo explotador decidiere no continuar todos o parte de los contratos de trabajo, EL CONCESIONARIO deberá asumir las cargas laborales derivadas de la finalización de la relación.

CLÁUSULA 68. QUIEBRA DEL CONCESIONARIO – Declarada la quiebra de EL CONCESIONARIO, EL CONCEDENTE podrá optar por:

1. Determinar la continuidad de la Concesión por parte de EL CONCESIONARIO, debiendo solicitarla al juez competente, el cual, conforme a la Ley N° 24.522 Sección II, Artículos 189 y siguientes, fijará el plazo durante el cual se continuará con la Concesión. El plazo podrá ser prorrogado por el juez por única vez, al vencimiento del cual se producirá la extinción automática.
2. Declarar resuelto el Contrato.

Si EL CONCEDENTE optara por esta alternativa o vencido el plazo de prórroga de continuación de la Concesión conforme a la Ley N° 24.522, se seguirá el procedimiento previsto en el CLÁUSULA 70 del presente Contrato, con las siguientes aclaraciones:

- a. EL CONCEDENTE recurrirá al procedimiento previsto en la CLÁUSULA 70 dentro de los ciento veinte (120) días corridos de notificada la decisión de resolver el contrato o de vencido el plazo de continuación de la Concesión fijado por el juez que entienda en la quiebra.

A large, stylized handwritten signature is present on the left side of the page, with the initials '98' written below it.

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

- b. El precio que se obtenga por el procedimiento allí descripto, será depositado en el juicio de quiebra, como única y total contraprestación que EL CONCESIONARIO tendrá derecho a percibir por parte de EL CONCEDENTE.
3. La quiebra será considerada como un caso de incumplimiento de EL CONCESIONARIO y dará lugar a la ejecución de las garantías que correspondan.

CLÁUSULA 69. PROCEDIMIENTO – Extinguida la Concesión por cualquiera de las causales establecidas en la CLÁUSULA 65 o cuando la Unidad Turística se hubiere intrusado por sujetos ajenos a EL CONCESIONARIO, podrá demandarse la inmediata restitución del bien.

La acción se sustanciará por el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil y Comercial para el juicio sumarísimo.

El juez podrá ordenar, a título de medida cautelar, la inmediata restitución del bien o la cesación de toda explotación, siempre que el derecho invocado fuese verosímil y pudieran derivarse perjuicios de la demora.

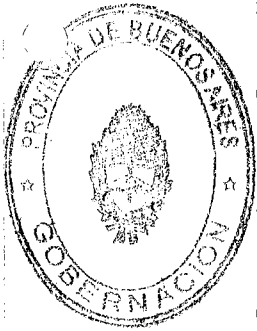
CLÁUSULA 70. VENCIMIENTO DEL CONTRATO - EMPRESA EN MARCHA – EL CONCEDENTE, con una anticipación de entre uno (1) y dos (2) años al vencimiento del plazo del presente Contrato, salvo el supuesto de extinción por caducidad, quiebra o abandono de EL CONCESIONARIO, llamará a Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de la Unidad Turística por un nuevo período.

A tal fin, EL CONCEDENTE determinará por sí o por medio de un tercero capacitado para ello y convocado al efecto, el "Valor de Empresa en Marcha" de la Concesión a vencer, incluyendo, todas las mejoras introducidas al inmueble durante la vigencia del Contrato y el valor actual de todos los bienes afectados a la concesión de la Unidad Turística, con exclusión de los bienes de propiedad de la Provincia.

El Llamado preverá que los Interesados, además de las obligaciones que deban asumir como consecuencia del nuevo Contrato de Concesión, abonarán a EL CONCESIONARIO un precio al contado equivalente al "Valor de Empresa en Marcha" determinado.

El Llamado podrá contemplar a dichos efectos, la transferencia del capital accionario de EL CONCESIONARIO a favor del nuevo Adjudicatario.

En caso de resultar EL CONCESIONARIO Adjudicatario de ese Llamado, solamente asumirá las obligaciones que se establezcan para el nuevo Contrato de Concesión.



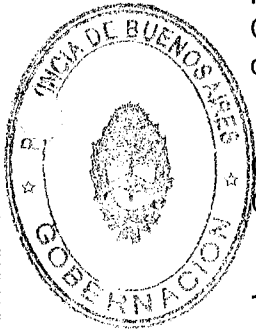
[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

SECCIÓN QUINTA – DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO I – TENENCIA PRECARIA

CLÁUSULA 71. La tenencia de la Unidad Turística es precaria, de conformidad con lo establecido en el Artículo 28 del Régimen de Inmuebles del Dominio Provincial (Decreto-Ley N° 9.533/80) y como consecuencia de ello, el presente Contrato podrá ser revocado en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.



CLÁUSULA 72. Los bienes entregados deberán ser devueltos al finalizar de la Concesión, cualquiera fuere su causa, en perfecto estado de conservación.

TÍTULO II – PAGO DEL CANON - REVISIÓN CANON ANUAL BASE MÍNIMO

CLÁUSULA 73. En el supuesto que en el futuro, la legislación nacional autorizara la utilización de sistemas de actualización monetaria, indexación por precios o repotenciación de deudas, EL CONCEDENTE notificará fehacientemente a EL CONCESIONARIO el sistema de actualización que se empleará con relación a toda suma dineraria.

TÍTULO III – SEGUROS

CLÁUSULA 74. Todas las pólizas requeridas deberán ser extendidas de forma tal de mantener a cubierto a la Provincia de Buenos Aires, hasta la finalización del Contrato de Concesión, eximiéndolo expresamente de cualquiera de las responsabilidades en los términos de lo establecido en EL PLIEGO (Punto 22 - Condiciones Particulares). EL CONCESIONARIO será responsable por las consecuencias de caso fortuito y fuerza mayor que no estén expresamente contempladas en las pólizas de seguro.

CLÁUSULA 75. Los comprobantes de la renovación anual y del pago total del premio por el nuevo período, deberán presentarse en LA SECRETARÍA, hasta quince (15) días corridos previos al vencimiento del período anterior.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 76. Sin perjuicio de la sanción que pudiere corresponder, cualquier omisión de EL CONCESIONARIO en el cumplimiento de las obligaciones relativas a la contratación de los seguros, facultará a LA SECRETARÍA a contratar y mantener en vigor dichos seguros así como a pagar las primas respectivas mediante la ejecución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

TÍTULO IV – REVOCACIÓN POR RAZONES DE ILEGITIMIDAD

CLÁUSULA 77. El presente Contrato se encuentra alcanzado por las disposiciones del Artículo 14 del Decreto N° 3.300/72 (T.O. 2004) y si procediera su aplicación, no procederá reconocimiento de indemnización y/o reembolso de gastos de ninguna naturaleza a favor de EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 78. La destrucción total o daño grave provocado en los bienes objeto de la Concesión o de las obras cuya ejecución asume EL CONCESIONARIO, originará, además de la extinción del contrato por su culpa, la obligación de reparar los daños y perjuicios causados a la Provincia de Buenos Aires, incluyendo su valor cultural de carácter histórico y arquitectónico y/o de volver las cosas a su estado anterior, si ello fuere posible.

TÍTULO V – GARANTÍAS CUMPLIMIENTO CONTRATO

CLÁUSULA 79. Las Garantías del Cumplimiento del Contrato previstas en los Punto 11.2 – Condiciones Generales y Punto 20 - Condiciones Particulares de EL PLIEGO, han sido debidamente constituidas en forma previa a la firma de este Contrato por EL CONCESIONARIO, renunciando expresamente a los beneficios de división y excusión.

Tales Garantías de Cumplimiento del Contrato, son las que se detallan en el Anexo "Garantías" de este Contrato.

CLÁUSULA 80. EL CONCESIONARIO deberá mantener las Garantías de Cumplimiento de Contrato, según lo establecido en EL PLIEGO (Punto 11.2 – Condiciones Generales y Punto 20 – Condiciones Particulares), presentando dentro de los treinta (30) días corridos del vencimiento de cada año las garantías

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

actualizadas y documentación respaldatoria correspondiente, así como todos los seguros vigentes.

CLÁUSULA 81. Si la aprobación parcial de los trabajos del Plan de Inversiones Iniciales implicara un cambio del documento de garantía, el mismo no será devuelto a EL CONCESIONARIO hasta su reemplazo.

TÍTULO VII – DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS

CLÁUSULA 82. A partir de la suscripción de EL ACTA, los impuestos, prestaciones, deudas o responsabilidades hacia terceros, estarán a cargo de EL CONCESIONARIO.

En el caso de cargas o impuestos que tomen en cuenta períodos de tiempo, deberá asumir la proporción correspondiente al número de días anteriores o posteriores a la toma de posesión dentro de ese período. Igual criterio se seguirá respecto de los precios, tasas o tarifas por servicios utilizados en los bienes, salvo que pueda determinarse el usuario u obligado.

CLÁUSULA 83. EL CONCESIONARIO deberá asumir cualquier acción que se ejerza contra la Provincia por actos y hechos acaecidos con posterioridad a la entrega, en virtud de la responsabilidad extracontractual del Estado fundada en la potestad para la explotación de los bienes del Estado y del pago de las indemnizaciones a que ello diere lugar; como asimismo las que surgieren por daños causados a terceros o a sus bienes, como consecuencia, en ambos casos, del obrar de EL CONCESIONARIO o de las responsabilidades que le son propias en su carácter de explotador de bienes del Estado. En dichos casos, LA SECRETARÍA citará como tercer interesado a EL CONCESIONARIO, el que estará obligado a intervenir en la causa que se origine y garantizar a la Provincia por el resultado del pleito, debiendo reintegrarle cualquier suma que por cualquier concepto la Provincia pudiere verse obligado a pagar, o a la que fuera condenado en tales circunstancias.

TÍTULO VII – ACTOS DEL CONCEDENTE

CLÁUSULA 84. En todos los casos en que en el presente Contrato de Concesión se hace referencia a EL CONCEDENTE, se entenderá que dichos actos serán dictados por el Poder Ejecutivo de la Provincia o por LA SECRETARÍA, ad referendum del Poder Ejecutivo.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

TÍTULO VIII – PLAZOS, VIGENCIA, DOMICILIO Y JURISDICCIÓN

CLÁUSULA 85. Los plazos que se establecen en días deberán computarse en días hábiles, salvo que expresamente se establezca otra cosa.

CLÁUSULA 86. En las obligaciones estipuladas a un plazo determinado, la mora operará por el solo transcurso del tiempo, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna.

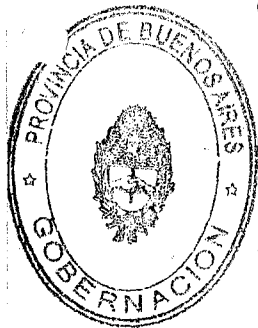
CLÁUSULA 87. La aplicación, interpretación y ejecución de este Contrato deberá realizarse de buena fe y se regirá en todas las cuestiones, incluyendo pero no limitándose a cuestiones de validez, interpretación, efectos, cumplimiento, ejecutabilidad y acciones, según las leyes de la Provincia de Buenos Aires.

Queda establecido que las partes, ante cualquier duda interpretativa de las Cláusulas, comprometerán sus mejores esfuerzos para resolver de común acuerdo toda posible controversia en orden a la conservación de su vigencia en el marco de la legislación aplicable, antes de acudir a cualquier reclamo en sede judicial.

La condescendencia de cualquiera de los firmantes al incumplimiento por parte de la otra de cualquier Cláusula o condiciones previstas en el presente Contrato, no implicará novación, desistimiento, remisión, alteración o modificación del presente Contrato de Concesión, siendo la contingencia o la omisión considerada e interpretada como mera liberabilidad por parte del que así lo transigió, consintió o no exigió el cumplimiento de la obligación, no afectando el ejercicio posterior al derecho.

Si alguno de los términos y condiciones del presente fuera declarado ilegal o de algún modo estuviera en contra de la Ley, dicho término o condición será reputado nulo, manteniéndose inalterada la vigencia del resto del Contrato.

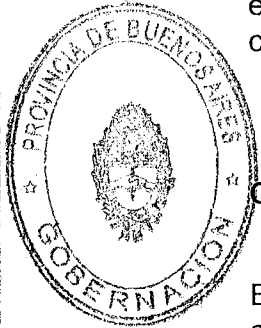
CLÁUSULA 88. En caso de litigio, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales del Fuero Contencioso Administrativo de la ciudad de La Plata, de acuerdo a la Ley N° 12.008 y sus modificatorias, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.



[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 89. Las partes constituyen domicilios especiales en los consignados en el encabezado, donde serán válidas todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con el presente Contrato.



CIERRE

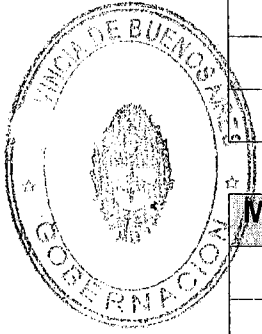
En prueba de conformidad las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de LA PLATA a los ____ días de mes de _____ del año 2007.

[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CONTRATO DE CONCESIÓN - ANEXO A - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCESIONARIO

MIEMBROS/SOCIEDADES INTEGRANTES DE "EL CONCESIONARIO"	PORC. INTEGRACIÓN



MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE "EL CONCESIONARIO"

SÍNDICO/S DE "EL CONCESIONARIO"

[Handwritten signature]

ANEXO 2

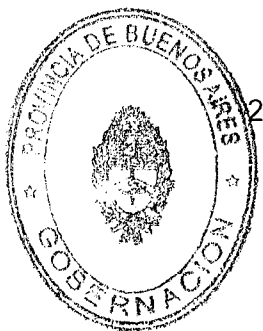
Publicidad y Difusión Digesto Digital Seguro (Hash)

- 1 La publicación del Digesto Digital Seguro (*Hash*) correspondiente a cada uno de los archivos digitales de los documentos integrantes que lucen en el Anexo 2, se efectuará por tres (3) días en el Boletín Oficial, en dos (2) diarios de circulación nacional y en forma simultánea, en el sitio Internet del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires (www.gba.gov.ar).

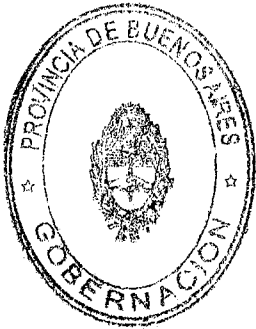
Los avisos deberán contener, como mínimo, la siguiente información:

- Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa - Secretaría General de la Gobernación;
- El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires pone en conocimiento de los Interesados y de la ciudadanía en general, que se encuentran publicados en el sitio Web de la Provincia (www.gba.gov.ar) los archivos digitales correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones y Contrato de Concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del Hotel Provincial Sierra de la Ventana y del Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana. A los fines de garantizar la seguridad en su utilización, se informa el Digesto Digital Seguro (*Hash*), calculado en todos los casos con algoritmo MD5 y expresado en formato hexadecimal, correspondiente a cada uno de ellos:

Documento	Nombre del Archivo Digital	Formato	Hash
Decreto	Decreto_Lic04-07	.pdf	ff31059246996ac02a8fdf356034a5bd
Decreto Anexo 1	Decreto_Anexo1	.pdf	f8007fb1c3b016d64b792fed4a1385cc
Decreto Anexo 1 – I – Condiciones	I_CG	.pdf	b50d7f6dd4f087126aed2245470d1033

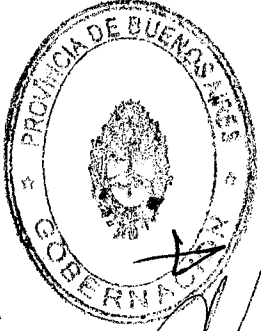


Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



Generales			
Decreto Anexo 1 – I – Condiciones Generales - Anexo A – Datos Básicos del Oferente.	CG_AnexoA	.pdf	1456bb4130f4049d2552c8 05491059ef
Decreto Anexo 1 – I – Condiciones Generales - Anexo B – Declaración Juicios con la Nación, Provincia de Buenos Aires y/o sus Municipios.	CG_AnexoB	.pdf	b7029778375ca67f77d03b 4b233f3e34
Decreto Anexo 1 – I – Condiciones Generales - Anexo C – Declaración no utilización Mano de Obra Infantil.	CG_AnexoC	.pdf	32cbf9bf94760d289cac8a0 931e15225
Decreto Anexo 1 – II – Condiciones Particulares	II_CP_Lic04-07	.pdf	954476c9efe818ed4b0eb9 1cf1b02c39
Decreto Anexo 1 – II – Condiciones Particulares – Anexo A – Planillas de Cálculo Resumen Integradoras de la Oferta.	II_AnexoA_Planillas Integradoras	.zip	1cd2a56f524610c463c240 c0505d0615
Decreto Anexo 1 – II – Condiciones Particulares – Anexo B – Proceso de Calificación y Ponderación - Determinación mejor Oferta.	II_AnexoB_Determinacio n_Mejor_Oferta	.pdf	11f1745c0ec2eb1403975f9 a956e117c
Decreto Anexo 1 – III. Especificaciones Técnicas	III_ET	.pdf	dada57ab91734796f0d931 0ff4a918a7
Decreto Anexo 1 – III – Especificaciones Técnicas - Anexo A – Planos	ET_AnexoA	.dwg	2b1be5f03d28bddec8f3565 544f1d697
Decreto Anexo 1 – V – Contrato de Concesión y Anexo A	IV_CCyAnexoA	.pdf	31232ffe7d2dc74f892e57ef aecc44de

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- Si el Hash del archivo descargado no se correspondiere con el aquí publicado, el contenido del archivo no tendrá validez. Si así ocurriere Usted deberá informar tal anomalía a la Dirección Provincial de Informática y Comunicaciones de la Secretaría General de la Gobernación (Teléfonos 54-221-429-6833 / 6733).