

*Provincia de Buenos Aires*

# **DECRETOS**

3229

# **2006**

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

LA PLATA, - 1 DIC 2006

**VISTO** el Expediente N° 2100-13350/06 por el cual la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación gestiona el llamado a Licitación Pública N° 10/06, tendiente a adjudicar en concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del Conjunto Arquitectónico integrado por la Unidades Turísticas identificadas como Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino de la Ciudad de Mar del Plata, Municipio de General Pueyrredón, y

**CONSIDERANDO:**

Que los Edificios, proyectados por el Arquitecto Alejandro Bustillo (1889 – 1982), han sido declarados Conjunto Urbano Arquitectónico por Decreto N° 349 del Poder Ejecutivo Nacional de fecha 15 de abril de 1999, dictado en el marco de la Ley Nacional N° 12.665;

Que por tal razón la Provincia debe adoptar las medidas conducentes para preservar esa obra, definiendo los criterios de restauración y de cuidado que respeten plenamente el valor histórico y patrimonial de las Unidades Turísticas y posibiliten su jerarquización para el desarrollo del turismo local, nacional e internacional;

Que en orden a anteriores experiencias en la concesión del Hotel Provincial, se ha considerado apropiado y conveniente que sean los propios Interesados quienes determinen el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas a concesionar, y puedan conformar sobre una base más amplia, que admita una diversidad de emprendimientos que, relacionados con el turismo, puedan llevar adelante operadores con alta especialización en esas actividades y mejor capacitados para evaluar las posibilidades y beneficios que podrían derivarse de una reactivación de la naturaleza que hoy reclama la comunidad, disminuyendo así los riesgos que podrían desprenderse de la exigencia de un único tipo de negocio;

# *El Poder Ejecutivo*

*de la*  
Provincia de Buenos Aires

Que de todas maneras, debe admitirse que esa posible diversidad de emprendimientos tiene sus límites en tres grandes ejes directamente relacionados con su pasado, porque fueron creados y concebidos por el Arquitecto Bustillo como Hoteles en un conjunto armónico integrado urbanísticamente a una área central de la ciudad, con su presente, porque debe lograrse la puesta en funcionamiento reclamada por toda la comunidad y de forma que la misma coadyuve además, a la recuperación del espacio urbano que lo circunda, pero asegurando la preservación de su identidad, por haberse convertido en un icono, en un emblema local, regional, provincial, nacional e internacional del turismo argentino y con el futuro esperable, ya que como destino estratégico debe su explotación mantenerse relacionada con emprendimientos promotores del desarrollo turístico;

Que en ese marco y en orden a favorecer el propósito buscado cabe posibilitar que los Interesados presenten su Plan de Explotación Integral sobre la base de las explotaciones de orden sustantivo que allí pueden desarrollarse ("Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel", "Centro Comercial y de Negocios", "Área de Espectáculos", "Estacionamiento Vehicular" y "Centro de Convenciones y Congresos") o en cualquier combinación que consideren apropiada, pero teniendo como única condición básica, por haberse considerado una herramienta central para impulsar el desarrollo del turismo de alta jerarquía internacional durante todo el año y, consecuentemente, de especial interés para la comunidad marplatense, la integración de Unidad Estratégica de Negocio "Centro de Convenciones y Congresos";

Que respecto a la Unidad Turística Hotel Departamentos Casino de Mar del Plata, se propicia incorporarla al llamado como una Unidad Estratégica de Negocio denominada "Alojamiento Turístico Hotelero- Hotel y/o Apart Hotel";

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;

+

7

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

Que la citada Instancia y conforme lo autorizado por el Artículo 14 del Reglamento de Contrataciones (Decreto N° 3.300/72, T.O. 2004) y a los fines de dotar al instrumento de la más amplia publicidad, transparencia y legitimidad y evitar ulteriores objeciones e impugnaciones al modelo de negocio público contenido en el mismo, lo sometió al procedimiento administrativo de Consulta Pública, mediante la Resolución N° 422 del 31 de agosto de 2006, habiéndose receptado algunas de las sugerencias vertidas por potenciales interesados en el llamado, asociaciones profesionales y ciudadanos de la comunidad de Mar del Plata;

Que ya sobre esa base, se ha elaborado el proyecto definitivo de Pliego de Bases y Condiciones y del Contrato de Concesión por al menos treinta (30) años, conteniendo una ingeniería que posibilitará armonizar el capital y la solvencia con la idoneidad, la experiencia y capacidad en el gerenciamiento;

Que conforme lo establecido en el Punto 16 del Pliego de Condiciones Particulares, deviene necesario delegar en la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación la facultad de aprobar el "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia" que elabore y proponga el Comité Evaluador allí previsto;

Que en marco del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 349/99, que declara a los edificios proyectados por el Arquitecto Alejandro Bustillo como Conjunto Urbano Arquitectónico y a los efectos de la mejor preservación, rehabilitación, conservación y guarda de los mismos, la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación ha convenido con la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, la elaboración del "Manual de Conservación de las Fachadas, Mansardas, Recovas, Hall de Acceso y Salones Principales del Hotel Provincial", el cual integrará el Contrato de Concesión (Cláusula 7) que por el presente se aprueba, para lo cual cabe delegar en la citada Subsecretaría, la facultad de aprobarlo con dicho alcance;

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

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

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 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. 422/423), informado la Contaduría General de la Provincia (fs. 425) y tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 426/428 y 431);

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 de la concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del Conjunto Arquitectónico integrado por la Unidades Turísticas identificadas como Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino de la Ciudad de Mar del Plata del Municipio de General Pueyrredón, el que, como Anexo I, forma parte integrante del presente Decreto y autorizar, con arreglo al mismo, 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 a efectuar el llamado a Licitación Pública N° 10/06, encuadrado en las previsiones del Artículo 25 de la Ley de Contabilidad (Decreto-Ley N° 7764/71 y modificatorios).

# *El Poder Ejecutivo*

*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

**ARTÍCULO 2º.** Publicar en los términos establecidos en el Anexo II, 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.

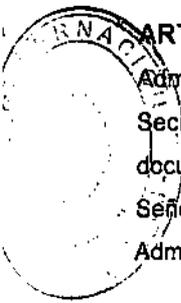
**ARTÍCULO 3º.** Fijar el precio del Pliego de Bases y Condiciones en la suma de PESOS NUEVE MIL (\$ 9.000), el que podrá ser abonado a través de la boleta de pago obtenida en la Guía Única de Trámites ([www.gba.gov.ar](http://www.gba.gov.ar)) o mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 229/7 – Sucursal 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 - Licitación Pública N° 10/06 - Expediente N° 2100-13350/06".

**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 "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia" que elabore y proponga el Comité Evaluador previsto en el Punto 18 de las Condiciones Particulares del Pliego que se aprueba por el Artículo 1º del presente.
- 3) aprobar el "Manual de Conservación de las Fachadas, Mansardas, Recovas, Hall de Acceso y Salones Principales del Hotel Provincial" que formule la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

# *El Poder Ejecutivo*

*de la  
Provincia de Buenos Aires*



**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 I 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° 3229



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



Ing. Agr. FELIPE CARLOS SOLÁ  
Gobernador de la Provincia  
de Buenos Aires

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

**ANEXO I**

**Pliego de Bases y Condiciones - Documentos Integrantes**

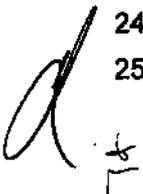
- 
- I. Condiciones Generales**
  - II. Condiciones Particulares**
  - III. Especificaciones Técnicas**
  - IV. Glosario**
  - V. Anexos:**
    1. Planos Unidades Turísticas
    2. Superficies Edilicias Unidades Turísticas
    3. Recomendaciones Formuladas en el informe elaborado por la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos, el Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios y el Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio-Argentina
    4. Catálogo de Muebles
    5. Proceso de Calificación y Ponderación - Determinación Mejor Oferta
    6. Planillas de Cálculo Resumen Integradoras de la Oferta
    7. Carta de Intención entre El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el Municipio del Partido de General Pueyrredón
    8. Pliego de Iluminación
  - VI. Contrato de Concesión**
- 

# El Poder Ejecutivo

de la  
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 .....	1
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.....	7
22. Plazos.....	8
23. Situaciones no Previstas - Normas Subsidiarias – Normativa Aplicable.....	8
24. Consulta Normativa .....	8
25. Anexos.....	8



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**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, los Anexos 1 a 6 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.

**6. Inscripciones – Cumplimiento de Obligaciones Fiscales**

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

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.

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

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

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

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

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 solvencia 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:

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.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

- 
- 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 de los Edificios Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino, conforme lo demandan los Puntos 1.2 y 2- Condiciones Particulares.
- 12.1.9. No incluyeren como Unidad Estratégica de Negocios en el Plan de Negocio propuesto, el Centro de Convenciones y Congresos requerido por el Punto 2- Condiciones Particulares.
- 12.1.10. No incluyeren en el Plan de Negocio propuesto, la cotización de la Tasa de Canon o no lo hiciera en las condiciones establecidas en los Puntos 1.4 y 2.1.2- Condiciones Particulares.
- 12.1.11. 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.
- 12.1.12. 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 impidiera 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.

*d*  
*z*  
*i*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## 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.

Formarán parte del Contrato:

- El Decreto del Poder Ejecutivo que autorice el llamado y apruebe el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



- 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

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires



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

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

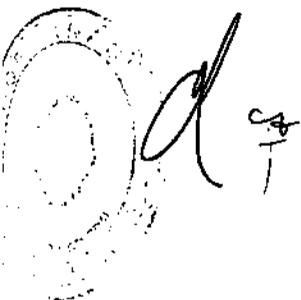
- Anexo A: Datos Básicos del Oferente.
- Anexo B: Declaración Juicios con la Nación, Provincia de Buenos Aires y/o



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

sus Municipios.

- Anexo C: Declaración no utilización Mano de Obra Infantil.

A circular official seal is partially visible on the left side of the page. To its right is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'D. J. C. A.'.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

## 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 :	
-----------------	--

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

*d*  
*z*  
*F*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

## CONDICIONES GENERALES - ANEXO B

JUICIOS - DECLARACION JURADA

Razón Social, Denominación :	
CUIT:	
<b>Procedimiento Contractual</b>	
Tipo :	Licitación Pública
Número :	10/06
Expediente:	2100-13350/06
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

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

## CONDICIONES GENERALES - ANEXO C

**NO UTILIZACION MANO DE OBRA INFANTIL - DECLARACION JURADA**Razón Social,  
Denominación :

CUIT:

**Procedimiento Contractual**

Tipo :

Licitación Pública

Número :

10/06

Expediente:

2100-13350/06

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

*d*  
*g*  
*F*

**II. CONDICIONES PARTICULARES**

1. Objeto - Utilización - Plazo - Canon - Inversión Mínima - Plazo Requerido y Máximo Ejecución - Marca - Finalidad.....	1
2. Plan de Explotación Integral.....	3
3. Adquisición Pliego - Constitución Domicilio Comunicaciones.....	13
4. Consultas y Aclaraciones.....	14
5. Mantenimiento Oferta .....	14
6. Garantía de Oferta.....	14
7. Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas.....	15
8. Oferentes/Operadores - Sujetos - Tipo Social Admitido.....	16
9. Oferentes/Operadores - Sujetos no Admisibles.....	17
10. Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas Respecto del Sujeto.....	20
11. Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas según Tipo de Unidad/es Estratégica/s de Negocio.....	28
12. Oferentes/Operadores - Relación Contractual Previa - Su Denuncia.....	30
13. Ofertas - Su Presentación.....	31
14. Ofertas - Documentación a Integrar.....	33
15. Desestimación Ofertas.....	48
16. Evaluación Ofertas - Proceso - Determinación Mejor Oferta.....	52
17. Comisión Especial Preadjudicación - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	74
18. Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	74
19. Garantías Cumplimiento Contrato de Concesión.....	75
20. Preadjudicación - Observaciones - Garantía de Impugnación.....	76
21. Modificaciones Estatuto/s Social/es.....	77
22. Seguros.....	78
23. Visita Guiada - Certificado - Visitas Adicionales "No Guiadas".....	79
24. Instancias Competentes.....	80

# *El Poder Ejecutivo*

*de la  
Provincia de Buenos Aires*

## **II. CONDICIONES PARTICULARES**

**Presentación Ofertas** - 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 - La Plata - Provincia de Buenos Aires - Argentina.

**Apertura Ofertas- Acta** - Fijase la apertura de las Ofertas para el día 5 del mes de marzo del año 2007, a las 14:00 horas, en el Salón Dorado de Casa de Gobierno, Calle 6 entre 51 y 53, Casa de Gobierno - La Plata - Provincia de Buenos Aires - Argentina.

Las Ofertas, ensobradas o empaquetadas conforme lo establecen los Puntos 13 - Ofertas - Su Presentación y 14 - Ofertas - Documentación a Integrar- Condiciones Particulares, deben presentarse hasta la fecha y hora indicadas, en el Departamento de Contrataciones.

Pasada dicha hora, no se admitirán nuevas propuestas, aun cuando no hubiera comenzado la apertura de los sobres y 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 concurran.
- 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**

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

- 
- 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 del Conjunto Arquitectónico integrado por las Unidades Turísticas identificadas como Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino - Municipio de General Pueyrredón, 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 TREINTA (30) 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 hasta por el plazo de QUINCE (15) AÑOS, sin que la presente facultad implique derecho alguno a favor del Adjudicatario.
- 1.4. **Canon:** 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 formulado para cada Unidad Turística en particular;
  - 1.5.2. Ser ejecutable preferentemente, en el Plazo Requerido de TRES (3) AÑOS, el que podrá extenderse hasta un Plazo Total Máximo de CINCO (5) AÑOS; y
  - 1.5.3. Contemplar, proponer y alcanzar una Inversión Mínima de:
    - 1.5.3.1. Unidad Turística Hotel Provincial: PESOS CINCUENTA MILLONES (\$ 50,0 millones);
    - 1.5.3.2. Unidad Turística Hotel Departamentos Casino: PESOS CINCO

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

MILLONES (\$ 5,0 millones);

1.6. **Marca:** El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso de las marcas "Hotel Provincial - Ciudad de Mar del Plata" y "Hotel Departamentos Casino - Ciudad de Mar del Plata", para el desempeño de la/s explotación/es que integren sus respectivos Planes de Negocio.

1.7. **Finalidad:** La Concesión de las Unidades Turísticas busca:

- ✓ Reactivar su explotación integral.
- ✓ Preservar su valor histórico-patrimonial.
- ✓ Lograr su refuncionalización y categorización.
- ✓ Sostener 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

A lo largo de sus cincuenta y seis (56) años, la Unidad Turística Hotel Provincial de Mar del Plata ha estado ligada a la explotación hotelera como su actividad central y a otras asociadas, entre ellas: Áreas Comerciales, Actividad Teatral y servicios adicionales (Restaurantes, Bares y Confiterías, Servicio de Playa, Piscina y Áreas Deportivas), es-pectro este que, sin dudas, conformará la mayoría de las actividades que han de inte-grar cualquier proyecto de explotación a desarrollarse en ese espacio.

La Unidad Turística Hotel Departamentos Casino de Mar del Plata, ha formado, conjun-tamente con el Hotel Provincial, un conjunto armónico acompañando la curvatura de la costa unidos por la plaza seca central y una amplísima explanada peatonal sobreele-vada, de frente al mar.

Inaugurado en 1939 conjuntamente con la primera parte de la rambla, el Hotel Depar-tamentos Casino de Mar del Plata posee un diseño interior con una lógica compleja relacionada con la multifuncionalidad de espacios y destinos previstos por el mismo Bustillo: Actividad Teatral, Áreas Comerciales, Hotel, además del espacio principal del Hall-Sala de juego.

Sin embargo, anteriores experiencias en la concesión de las Unidades Turísticas des-aconsejan el diseño de un Pliego de Bases y Condiciones que predefina el objeto de la explotación. Por ello, se ha considerado apropiado y conveniente que sean los propios Interesados quienes determinen su Plan de Explotación Integral, conformándolo sobre una base más amplia que admita una diversidad de emprendimientos que, relaciona-

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

dos con el turismo, puedan y deban llevar adelante operadores con alta especialización en esas actividades, disminuyendo así los riesgos que podrían desprenderse de la exigencia de un único tipo de negocio.

La Provincia entiende que son los propios Interesados quienes, sobre la base de su experiencia y capacidad operativa, están en mejores condiciones para evaluar las posibilidades y beneficios que podrían derivarse de la puesta en marcha de un plan de explotación de la naturaleza que hoy reclama la comunidad en la que el Hotel Provincial se halla inserto. Sin embargo, el Concedente es consciente de que la diversidad de emprendimientos tiene sus límites en tres (3) grandes ejes, directamente relacionados con su pasado, con su presente y con el futuro esperable:

- ✓ Con su pasado, porque fueron creados y concebidos por el Arq. Alejandro Bustillo, como Hoteles en ese conjunto armónico integrado urbanísticamente a una área central de la ciudad;
- ✓ Con su presente, porque debe lograrse la puesta en funcionamiento reclamada por toda la comunidad, de forma que la misma coadyuve además, a la recuperación del espacio urbano que lo circunda, pero asegurando la preservación de su identidad, por haberse convertido en un icono, en un emblema local, regional, provincial, nacional e internacional, del turismo argentino;
- ✓ Con su futuro, porque como destino estratégico y por las razones anteriormente expuestas, debe su explotación mantenerse relacionada con emprendimientos promotores del desarrollo turístico.

En consecuencia, sobre la base de la premisa de no predeterminar el objeto de la explotación, pero en el marco que generan las tres restricciones referidas a su concepción, a la necesidad de preservar su identidad y a su destino estratégico relacionado con el desarrollo del turismo local, regional y nacional, el Estado Provincial tiene la obligación de establecer, criteriosamente, el tipo de explotaciones que podrán desarrollarse en el ámbito de las Unidades Turísticas a concesionar, atendiendo a la necesidad de mantenerlas como fuentes asociadas al desarrollo del turismo.

Para el caso de la Unidad Turística Hotel Provincial en particular y sin predeterminar el modelo de la explotación, es que se han definido cinco (5) tipos de explotaciones de orden sustantivo sobre las que los Interesados podrán basar su Plan de Explotación Integral, en cualquier combinación que consideren apropiada proponer:

- ✓ Centro de Convenciones y Congresos.
- ✓ Hotel Provincial - Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel.
- ✓ Centro Comercial y de Negocios.
- ✓ Área de Espectáculos.
- ✓ Estacionamiento Vehicular.

*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

Dichas explotaciones, concebidas como núcleos 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, serán denominadas a los fines del presente Pliego de Bases y Condiciones, Unidades Estratégicas de Negocio, en adelante UEN. Sin perjuicio de ello, todos los productos y servicios a implantarse e implementarse en el ámbito del Edificio Hotel Provincial, deben estar habilitados o ser habilitables, de conformidad con las disposiciones legales que les resulte de aplicación.

Teniendo en cuenta que es de especial interés para la comunidad marplatense que el Hotel Provincial cuente con un Centro de Convenciones y Congresos con capacidad y tecnología para atender grandes eventos de carácter y nivel internacional, la Provincia ha identificado a esta UEN como una necesidad concreta a resolver, por ser una herramienta central para impulsar el desarrollo del turismo de alta jerarquía internacional durante todo el año. En consecuencia, se la ha definido como la única UEN que los Interesados deberán proponer y mantener obligatoriamente durante todo el tiempo que dure la Concesión y como prerrequisito para la admisibilidad del proyecto.

En otro sentido, también se ha percibido que la opinión pública de la ciudad de Mar del Plata pretende que "su icono turístico" no se convierta típica y únicamente en un "shopping". Por lo tanto y si bien se prevé y admite como una de las UEN elegibles, un Centro Comercial y de Negocios, que contempla por un lado, la locación de espacios como locales con fines comerciales y por otro, la locación como oficinas y espacios de negocios, en razón de que el propio Hotel Provincial cuenta con una superficie aproximada del orden de los seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) dedicados a espacios comerciales, pues sin dudas ha de aportar al desarrollo y sostenimiento de la Concesión, con la intención de respetar aquella visión se ha decidido establecer, como condición de admisibilidad de las Ofertas, límites a la asignación de espacios a esta Unidad, previéndose adicionalmente una valoración negativa incremental para las superficies que superen los siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>).

Por su parte, las propuestas que honren al "Hotel Provincial" en razón de su esencia, concepción y nombre incluyendo la explotación hotelera en su Plan de Negocio, serán valoradas positivamente por el Concedente, e incrementalmente respecto del espacio a utilizar y del nivel del servicio que propongan ofrecer.

Por otro lado y con relación a la UEN Estacionamiento Vehicular, a partir de las reuniones preliminares mantenidas con potenciales Interesados, se entiende que el espacio que actualmente dispone la playa ubicada bajo la plazoleta Almirante Brown, que no supera las doscientas (200) plazas, constituye una importante restricción para la formulación de los proyectos y, por esa misma razón, para el éxito de la propia concesión.

En consecuencia, deviene imprescindible promover en la zona circundante un emprendimiento que posibilite una fuerte ampliación de la capacidad de estacionamiento vehicular, que resuelva la demanda asociada que se ha de generar, en particular, la Unidad

# El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

de Negocio "Centro de Convenciones y Congresos" en razón de las características y nivel exigidos para la misma, más allá de la que pudieren generar las restantes posibles explotaciones.

Como las áreas aledañas de jurisdicción provincial no resultan aptas para resolver esa restricción y los propios potenciales Interesados han visualizado a la Plaza Colón como el área alternativa que posibilitaría, mediante emprendimientos subterráneos, la solución buscada.

Por ello, siendo un objetivo común de la Provincia y del Municipio, no sólo propiciar sino lograr la recuperación, refuncionalización y categorización de la obra y el espíritu de Bustillo y del espacio urbano que lo circunda, promoviendo proyectos de envergadura y calidad que jerarquicen a la ciudad de Mar del Plata, el Señor Gobernador de la Provincia y el Señor Intendente del Municipio de General Pueyrredón han suscripto, sobre tales bases, la Carta de Intención que como Anexo 7 forma parte integrante del presente Pliego de Bases y Condiciones, en la cual se contempla que el Municipio ha de proyectar un llamado para la construcción y concesión de un estacionamiento subterráneo bajo la Plaza Colón de la Ciudad de Mar del Plata, integrable y asociado al modelo de negocio público que se impulsa mediante el presente Pliego.

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 Confeiterías, Playa y Piscina y Áreas Deportivas, se las considerará, a los fines del presente Llamado, como explotaciones de servicio o accesorias, integrables en las explotaciones sustantivas de las UEN.

Con relación al Hotel Departamentos Casino, se contempla su incorporación como una UEN adicional al esquema de los cinco (5) tipos de explotaciones antes definidas:

- ✓ Hotel Departamentos Casino - Alojamiento Turístico Hotelero- Hotel y/o Apart Hotel.

En principio, también deberá ser concebida, explotada y administrada de forma tal que se categorice como 4 estrellas o niveles equivalentes, sin embargo, con el objeto de generar un espectro de explotaciones que puedan autocomplementarse, para esta UEN se prevé admitir una categorización inferior, aunque no menor a tres (3) estrellas, conforme la normativa de la Provincia de Buenos Aires vigente.

En este caso, se ha previsto que los índices de recalificación hotelera aplicables en la evaluación del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio Hotel Casino (Punto 16.4.2.2.2- Condiciones Particulares), sean menores que la unidad.

Respecto de los espacios identificados explícitamente como locales comerciales en el Anexo 2 - Superficies Edilicias Hotel Departamentos Casino, se ha evaluado que en razón de su concepción cabe integrarlos, dentro del Plan de Negocio y exclusivamente a esos fines, a la UEN Centro Comercial y de Negocios prevista para la Unidad Turísti-

ca Hotel Provincial y, en razón de tal predeterminación, excluirlos de toda valoración negativa para la determinación de la mejor Oferta.

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 las Unidades Turísticas.

La complejidad que supone la adjudicación de la concesión de las Unidades Turísticas, que demandará comparar propuestas que integren de diferente manera y con diferente alcance las distintas explotaciones posibles de llevar adelante así como la pluralidad de sujetos que puedan integrarse como Oferentes, determinaron la necesidad de imponer las siguientes exigencias:

- a) Toda actividad que se prevea desarrollar y tenga identidad con una de las seis (6) UEN referidas, generará la obligación del Oferente de integrar esa actividad a la UEN correspondiente, no pudiendo esa actividad considerarse como una explotación accesoria integrable a otra UEN, bajo pena de desestimación de la Oferta.
- b) 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, identificando y definiendo la/s UEN.
  - ✓ Plan de Inversiones Iniciales, necesarias para lograr la refuncionalización y habilitación cada una de las Unidades Turísticas, 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.
- ✓ propongan la explotación hotelera como una UEN.
- ✓ ofrezcan el mayor canon.
- ✓ no afecten espacios para locales comerciales por sobre los básicos especificados para ese fin, referidos en estas Premisas.

**2.1. Plan de Negocio**

**Premisas**

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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.

Será sobre la base de las UEN elegibles que, concebidas, explotadas y administradas de forma tal que se categoricen como cuatro (4) estrellas o niveles equivalentes -o superiores según la nomenclatura internacional-, con la excepción prevista para el Hotel Departamentos Casino, e incluidas en el Plan de Negocio y que el Oferente deberá describir suficientemente, se agruparán las actividades con las que se identificará el tipo de servicios que ha de ofrecerse al mercado.

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, para cada UEN o consolidando según se indica la siguiente información:

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## 2.1.1.1. Resumen Ejecutivo (consolidado)

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

## 2.1.1.2. Análisis e Investigación del Mercado (Para cada UEN)

- 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) (Para cada UEN)

## 2.1.1.4. Factores Críticos de Éxito (Para cada UEN)

## 2.1.1.5. Dirección, Management y Recursos Humanos (Para cada UEN o consolidado)

- 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 (Consolidados);
- Estados de Resultados Proyectados (Para cada UEN y Consolidados);
- Estados de Evolución del Patrimonio Neto Proyectados (Consolidados);
- Estados de Flujo de Efectivo Proyectados - Necesidades, Fuentes y Costos de Financiación (Para cada UEN y Consolidados);
- Presupuestos y Bases de Estimación o Proyección (Para cada UEN y Consolidados).

## 2.1.1.7. Análisis de sensibilidad de las variables controlables y no controlables más relevantes que afecten la Propuesta (Para cada UEN y Consolidados).

## 2.1.1.8. Conclusiones del Negocio

## 2.1.2. Canon Anual - Canon Mínimo - Tasa Fija

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

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

La Tasa Anual Ofrecida será Fija para todo el plazo de Concesión.

El Canon Anual no podrá ser inferior al Canon Mínimo Anual, el que se ha previsto en la suma de PESOS QUINIENTOS MIL (\$ 500.000).

El Canon Mínimo Anual será exigible a partir del vencimiento del Plazo Requerido para la ejecución del Plan de Inversiones Iniciales, conforme lo establecido en el Punto 1.5- 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**

Los edificios proyectados por el Arquitecto Alejandro Bustillo (1889 - 1982) han sido declarados Conjunto Urbano Arquitectónico por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional, Decreto N° 349 de fecha 15 de abril de 1999 en el marco de la Ley Nacional N° 12.665.

Los lineamientos emergentes de esta normativa, conjuntamente con las recomendaciones formuladas en el informe elaborado por los señores Presidente y Vicepresidente de la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos, el señor Presidente del Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios y el señor Presidente del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio-Argentina y que, como Anexo 3, forma parte de estas Condiciones Particulares, deberán ser respetados y considerados en la formulación de los respectivos Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia que propongan los Interesados y que integren el Plan de Inversiones Iniciales, como un subcomponente.

Sobre la base de tales razones, es que se demanda que el Plan de Inversiones Iniciales propenda a la recuperación, refuncionalización y categorización edilicia de la obra y su espíritu, atendiendo a los requisitos y aplicando los criterios de restauración y de cuidado que respeten plenamente el valor histórico y patrimonial de las Unidades Turísticas y posibiliten su jerarquización para el Turismo Internacional con una calificación de cuatro (4) estrellas o superior o la equivalente, según la nomen-

clatura internacional, para cada tipo de actividad explotada.

Con el fin de lograr los objetivos planteados, se ha fijado un monto mínimo de inversiones para cada 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 y el correspondiente para el Hotel Departamentos Casino, 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 período de Concesión.

#### **2.2.2. Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia**

2.2.2.1. Contendrá la propuesta arquitectónica de intervención sobre cada 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. 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 las UEN propuestas.

### **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.

### **2.2.4. Plan Adquisición Bienes de Capital**

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

### **2.2.5. Propuesta Utilización Mobiliario Originario Unidad Turística**

Contendrá la individualización de aquellos muebles, alfombras, artefactos eléctricos y demás elementos constitutivos del equipamiento originario de la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, especificados en el Catálogo de Muebles (Anexo 4), que destinará a la memoria del sitio ("Suite del Gobernador" y/o "Suite del Presidente", Punto 1.4.1 -Especificaciones Técnicas) y que prevea utilizar, a opción del Oferente, en cualquiera de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio.

### **2.2.6. Versiones Impresa y Digital Propuestas Resolución Técnica y Cómputo y Presupuesto Global**

La documentación que integre las propuestas de Resolución Técnica y el Cómputo y Presupuesto Global, deberán generarse en formato AutoCAD y Excel, respectivamente, a partir de las definiciones y requerimientos previstos en



*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
Provincia de Buenos Aires

los Puntos 2.2.1.2 y 2.2.1.8 Especificaciones Técnicas y presentarse en los medios y con las formalidades requeridas por los Puntos 14.2.2.2 y 14.2.3- 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 tuvieren interés en presentar su Oferta, deberán formalizar su adquisición hasta TREINTA (30) 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 NUEVE MIL (\$9.000), 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 - Licitación Pública N° 10/06".

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 duplicado 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.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

#### **4. Consultas y Aclaraciones**

Los Interesados que hayan adquirido el pliego podrán formular consultas aclaratorias por escrito, hasta QUINCE (15) DÍAS hábiles administrativos 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 hábiles administrativos 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) DÍAS hábiles administrativos 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, hasta CINCO (5) DÍAS hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura.

#### **5. Mantenimiento Oferta**

Los Oferentes deben mantener sus Ofertas, por el término de CIENTO VEINTE (120) días hábiles, 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 %) calculado sobre la sumatoria del Canon Mínimo Anual por el plazo de la Fase de Explotación Plena de la Concesión (Puntos 1.3.2 y 2.1.2 - Condiciones Particulares) y del monto comprometido en el Plan de Inversiones Iniciales de la Oferta (Puntos 2.2.3 y 2.2.4 - 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).

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

**7. Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas**

**Premisas**

La Concesión de las Unidades Turísticas tiene por objetivo fundamental lograr su refuncionalización y categorización en el lapso requerido de tres (3) 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 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 contractualmente al/a los Operador/es que cumpla/n con el requisito de idoneidad, experiencia y capacidad en la/s explotación/es a proponer 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.

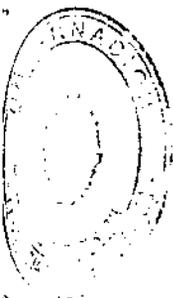
Podrán formular Oferta:

**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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires



Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas (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 alguna/s de la/s UEN a proponer, 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 las UEN que integren al Plan de Negocio que formulen para conformar el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas, tengan la capacidad operativa mínima requerida (Punto 11 - Condiciones Particulares), reúnan en conjunto la 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/las UEN que integre/n el Plan de Negocio que formule/n para conformar el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas (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/las UEN a la cual/es 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 Nº 19.550 de Sociedades

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## 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.

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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 -*societades 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.
- 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.

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

- 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 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.

# El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

- 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- 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 Nº 19.550 y Nº 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

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

**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 las actividades de la/s UEN que integre/n al Plan de Negocio que formule para conformar el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas.
- 10.1.2. Contar con la Asistencia de 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/s UEN respectiva/s, vinculado/s mediante un Contrato de Operación que establezca sus obligaciones y en el cual declare/n explícitamente, 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/s UEN propuestas.
- 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 a su cargo alguna/s de la/s UEN propuesta/s (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

*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
Provincia de Buenos Aires

Concesión, integrar al Capital Social por un mínimo del veinte por ciento (20 %) 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 cien mil (100.000).

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

*[Handwritten signature]*  
 F

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

- 10.1.8.1. Activos, por un valor no inferior a la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA MILLONES (\$ 150,0 millones).
- 10.1.8.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS NOVENTA MILLONES (\$ 90,0 millones).
- 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 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/s UEN que integre/n al Plan de Negocio que formule para conformar el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas.
- 10.2.2. Contar con la Asistencia de Operador/es (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente ninguno de los Integrantes del/de los Grupo/s o Conjunto/s Económico/s y le aporte/n los conocimientos técnicos, geren-

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

ciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación la/s UEN respectiva, vinculado/s mediante un Contrato de Operación que establezca sus obligaciones y en cual declare/n explícitamente, 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 suficientes 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, si se hubiere propuesto más de una UEN, cuál o cuáles de las Sociedades afectadas -Oferente, Controlante, Controladas- tomará/n a su cargo cada una de ellas.
- 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 Público, 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 CIENTO CINCUENTA MILLONES (\$ 150,0 millones).
- 10.2.9.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS NOVENTA MILLONES (\$ 90,0 millones).
- 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/s respectiva/s UEN que integren al Plan de Negocio que formulen para conformar el Plan de Explotación Integral de las Unidades Turísticas y por la cual, se asocian para la integración al Sujeto Oferente.
- 10.3.2. Contar con la Asistencia de Operador/es (Punto 7.3- Condiciones Particulares) que cumpla/n con los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad con que no cuente ninguno de los Interesados que conforman el Sujeto Oferente y le aporte los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación de aquellas la/s UEN respectiva, vinculado/s mediante un Contrato de Operación que establezca sus obligaciones y en el cual declare/n explícitamente 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.

# El Poder Ejecutivo

do la  
Provincia de Buenos Aires

- 10.3.4. Determinar cuál o cuáles de los Interesados -Socios Fundadores- que componen la Sociedad Oferente, tomará/n a su cargo cada una de las UEN propuestas.
- 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.
- 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 CIENTO CINCUENTA MILLONES (\$ 150,0 millones).
- 10.3.8.2. Patrimonio Neto integrado, no inferior a PESOS NOVENTA MILLONES (\$ 90,0 millones).
- 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 veinte por ciento (20 %) del monto total del Plan de Inversiones Iniciales.

10.3.9.2. 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 cien mil (100.000).

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)

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/s UEN a la/s cual/es los vincule el Contrato de Operación, que les permita aportar los co-

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

nocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones que, para tal propósito, el Oferente no posee.

10.4.2. Haber suscripto el/los pertinente/s Contrato/s de Operación que los vincule al Oferente para brindarle su aporte a la/s UEN respectiva/s durante todo el plazo de explotación que se prevea en el Plan de Negocio, 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 Concesión 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.

## 11. Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas según Tipo de Unidad/es Estratégica/s de Negocio

11.1. El Plan de Negocio que se proponga no sólo deberá identificar y definir las UEN con que se ha de integrar, sino que también deberá especificar puntualmente, el Sujeto Responsable de la Explotación de todas y cada una de ellas. Así, en el caso de:

✓ **Oferente Individual** (Punto 10.1- Condiciones Particulares): deberá indicar si será el propio Oferente quien tomará a su cargo una, alguna o todas ellas 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 Particulares): si será la Sociedad Controlante o alguna o varias de las Controladas, las afectadas a una, alguna o todas ellas 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 cada una o varias de ellas o, si hubieren vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.

11.2. En consecuencia y en razón de esa afectación a cada UEN, 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/s UEN a que se encuentre afectado 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 refiera/n la/s UEN a la/s cual/es se halle afectado.
- ✓ Organización empresarial y currículum 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. Los sujetos responsables de la gestión, explotación y gerenciamiento de cada UEN que integre el Plan de Negocio propuesto, deberán, a la fecha de apertura del Llamado, tener en operaciones y contar, como mínimo, con las siguientes capacidades operativas de inversión propia y arraigo en el negocio, implantadas y demostrables:

11.3.1. **Centro de Convenciones y Congresos:** un (1) centro con la infraestructura, equipamiento, tecnología y prestaciones acorde al nivel del proyecto formulado y propuesto, con una superficie total superior a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) y con al menos, un salón dedicado a la asistencia y atención de más de QUINIENTAS (500) personas asistentes.

11.3.2. **Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel:** un (1) establecimiento de alojamiento turístico hotelero, en cualquiera de las clases admitidas (Hotel y/o Apart Hotel), con la infraestructura,

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

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.

**11.3.3. Centro Comercial y de Negocios:** que cuenten con al menos un (1) centro comercial o complejo de oficinas y espacios de negocios, con una infraestructura, equipamiento, tecnología y prestaciones acorde al nivel del proyecto formulado y propuesto y con un área bruta locativa dedicada a ese fin con una superficie total superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).

**11.3.4. Sala Espectáculos:** dos (2) salas teatrales o cinematográficas, en este caso con al menos diez (10) pantallas con la infraestructura, equipamiento, tecnología y prestaciones acorde al nivel del proyecto formulado y propuesto.

**11.3.5. Estacionamiento Vehicular:** dos (2) explotaciones con habilitaciones por más de quinientas (500) plazas para estacionamiento vehicular, en conjunto.

**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.

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

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, sito en Calle 6 entre 50 y 51, Tercer Piso, de la ciudad de La Plata - Provincia de Buenos Aires.
- Expediente N° [consignar número].
- Licitación Pública N° [consignar número].
- Fecha de Apertura: dd/mm/aaaa.
- Hora Apertura: 00:00.

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 previstos en los Puntos 0 y 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 6, 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 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

# El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

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 se hubiere propuesto más de una UEN y si fuere el caso, cuál o cuáles de las Sociedades afectadas - Oferente, Controlante, Controladas- tomarán 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/s UEN propuestas (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 desarrolle 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 solicitaciones, intervención sobre las diferentes instalaciones y todo otro aspecto que facilite la comprensión global de la intervención que se propone para todo el periodo 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:

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



- 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:
- 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

de refuncionalización de cada Unidad Turística, requerido por el Punto 2.2.2.2- 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.**

14.2.3.1. Este documento, generado en formato Excel, deberá ser procesado 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 siguientes condiciones:

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

14.2.3.1.2. 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 Excel, el Cómputo y Presupuesto Global.

14.2.3.1.3. 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 14.2.3.1.4- 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.

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

14.2.3.1.4.1. Que el archivo que contiene las Planillas de Cálculo en formato Excel, 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.

14.2.3.1.4.2. Que la versión impresa, en papel de tamaño "legal", 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.

14.2.3.2. 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 Excel, ese archivo y, además, como

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

único archivo.

- 14.2.4. Plan de Adquisición de Bienes de Capital a incorporar la explotación de cada 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. Propuesta de Utilización del Mobiliario Originario de la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, requerido por el Punto 2.2.5 - Condiciones Particulares.
- 14.2.6. Todos los documentos técnicos requeridos, deberán estar debidamente firmados por profesionales habilitados.
- 14.2.7. 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.

**14.3. 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 la 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.

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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/las UEN a la cual/es 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, 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 Involu-

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

crados 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 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.

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

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 Inscriptas, 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 (*societades off shore*) involucradas en la Oferta o sus respectivos accionistas, no se encuentran alcanzados en ninguno de los casos, 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 10.2.3- 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

# El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

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- 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 10.3.3- 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 detentan 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.

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.

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

nial y financiera y los resultados.

- 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 (directorío) y fiscalización (sindicatura) del Oferente y, de corresponder, del/los Operadores, deberán integrar la documentación exigida en el pre-

sente Punto.

Esa exigencia, tiene el mismo alcance que el previsto para ambos tipos de Sujetos (Oferentes/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.

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 según Tipo Unidad/es Estratégica/s de Negocio**

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/s UEN propuesta/s.

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 refiera/n la/s UEN a la/s cual/es se halle afectado.

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/s 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.

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 organi-

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

grama/s y currículum del personal jerárquico y de asesores permanentes.

14.7.2.2. Copia de títulos académicos y curriculum 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/s UEN propuesta/s.

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/s 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/s UEN propuesta/s, destacando, de corresponder, número de plazas habilitadas, capacidad de atención, equipamiento, infraestructura y tecnología utilizada.

14.7.4. Certificados de cumplimiento de normas de calidad.

14.7.4.1. 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;

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

14.7.5.1. 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.

14.7.6. Todo otro elemento que permita un análisis de las capacidades de prestación.

14.7.6.1. Todo 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-

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 15.10- Condiciones Particulares, si los CD's presentados tuvieren fallas no imputables al Oferente.
- ✓ 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/Operador, en la que se explicita que su objeto social le permite formular la Oferta o asistir al Oferente, según corresponda.
- ✓ 14.3.5- 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 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 evaluación, distorsiones significativas en su formulación, en los términos definidos por el Punto 16.1- Condiciones Particulares.

15.8. Previera el Plan de Negocio como explotaciones accesorias de una UEN,

el desarrollo de actividades identificables con otra UEN y, por esa razón, no se la integre al Plan de Negocio formulado conforme lo impone su Apartado a).

- 15.9. 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.
- 15.10. 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.
- 15.11. Previera la explotación de espacios no Concesionados, más allá del Uso Permitido regulado por el Punto 1.1- Especificaciones Técnicas.
- 15.12. Integrara como UEN un Centro Comercial y de Negocios con una afectación de superficies que, conforme al Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia presentado para la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial y respecto únicamente de espacios locativos comerciales, excluidos los correspondientes a oficinas y espacios de negocios, supere el límite establecido por el Punto 1.3.1- Especificaciones Técnicas.
- 15.13. 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 identificada como Hotel Provincial que regulan los Puntos 1.2, 1.3 y 1.4- Especificaciones Técnicas.
- 15.14. 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 15.15- 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.
- 15.15. 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

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

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**

✓ 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**

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

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 cada UEN que integre su Plan de Negocio.

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 5, 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

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de cada 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

### 16.3.1.1.1.1. Centro de Convenciones y Congresos: Hasta 40 puntos

#### 16.3.1.1.1.1.1. Antigüedad Gestión

- ✓ Más de cinco (5) y hasta seis (6) años: 2 puntos.
- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 4 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 6 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años y hasta doce (12) años: 8 puntos.
- ✓ Más de doce (12) años: 10 puntos.

#### 16.3.1.1.1.1.2. Capacidad Atención Propia

- ✓ Hasta mil (1.000) personas concurrentes: 4 puntos.
- ✓ Más de mil (1.000) y hasta dos mil (2.000) personas concurrentes: 8 puntos.
- ✓ Más de dos mil (2.000) y hasta tres mil (3.000) personas concurrentes: 12 puntos.
- ✓ Más de tres mil (3.000) y hasta cuatro mil (4.000) personas concurrentes: 16 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil (4.000) personas concurrentes: 20 puntos.

#### 16.3.1.1.1.1.3. Superficie Total Dedicada

- ✓ Hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>): 2 puntos.
- ✓ Más de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) y hasta tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>): 4 puntos.
- ✓ Más de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) y hasta cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>): 6 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>) y hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>): 8 puntos.
- ✓ Más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>): 10 puntos.

**16.3.1.1.1.2. Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel:  
Hasta 40 puntos**

**16.3.1.1.1.2.1. Antigüedad Gestión**

- ✓ Más de cinco (5) y hasta seis (6) años: 2 puntos.
- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 5 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 10 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años y hasta doce (12) años: 15 puntos.
- ✓ Más de doce (12) años: 20 puntos.

**16.3.1.1.1.2.2. Total Plazas Habilitadas y Funcionando**

- ✓ Más de una (1) vez y hasta una vez y media (1,50) el proyecto formulado y propuesto: 2 puntos.
- ✓ Más de una vez y media (1,50) y hasta dos (2) veces el proyecto formulado y propuesto: 4 puntos.
- ✓ Más de dos (2) veces y hasta tres (3) veces el proyecto formulado y propuesto: 6 puntos.
- ✓ Más de tres (3) veces y hasta cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 8 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 10 puntos.

**16.3.1.1.1.2.3. Superficie Total Dedicada y Funcionando**

- ✓ Más de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) y hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>): 2 puntos.
- ✓ Más de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) y hasta treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>): 4 puntos.
- ✓ Más de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>) y hasta treinta y cinco mil metros cuadrados (35.000 m<sup>2</sup>): 6 puntos.
- ✓ Más de treinta y cinco mil metros cuadrados (35.000 m<sup>2</sup>) y hasta cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m<sup>2</sup>): 8 puntos.
- ✓ Más de cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m<sup>2</sup>): 10 puntos.

**16.3.1.1.1.3. Centro Comercial y de Negocios: Hasta 5 puntos**

**16.3.1.1.1.3.1. Antigüedad Gestión**

- ✓ Más de cinco (5) y hasta seis (6) años: 0,20 puntos.

- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 0,40 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 0,60 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años y hasta doce (12) años: 0,80 puntos.
- ✓ Más de doce (12) años: 1 punto.

**16.3.1.1.1.3.2. Total Locales Comerciales Administrados**

- ✓ Más de una (1) vez y hasta una vez y media (1,50) el proyecto formulado y propuesto: 0,40 puntos.
- ✓ Más de una vez y media (1,50) y hasta dos (2) veces el proyecto formulado y propuesto: 0,80 puntos.
- ✓ Más de dos (2) veces y hasta tres (3) veces el proyecto formulado y propuesto: 1,20 puntos.
- ✓ Más de tres (3) veces y hasta cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 1,60 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) veces el proyecto formulado y propuesto: 2 puntos

**16.3.1.1.1.3.3. Área Bruta Locativa**

- ✓ Más de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) y hasta quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>): 0,40 puntos.
- ✓ Más de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>) y hasta veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>): 0,80 puntos.
- ✓ Más de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) y hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>): 1,20 puntos.
- ✓ Más de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) y hasta treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>): 1,60 puntos.
- ✓ Más de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>): 2 puntos

**16.3.1.1.1.4. Área de Espectáculos: Hasta 10 puntos**

**16.3.1.1.1.4.1. Antigüedad Gestión**

- ✓ Más de cinco (5) y hasta seis (6) años: 1 punto.
- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 2 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 3 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años y hasta doce (12) años: 4 puntos.
- ✓ Más de doce (12) años: 5 puntos.

**16.3.1.1.1.4.2. Total Salas Teatrales**

- ✓ Más de dos (2) y hasta cuatro (4) salas: 0,25 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) y hasta seis (6) salas: 0,50 puntos.
- ✓ Más de seis (6) y hasta ocho (8) salas: 0,75 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) salas y hasta diez (10) salas: 1 punto.
- ✓ Más de diez (10) salas: 1,25 puntos.

**16.3.1.1.1.4.3. Total Pantallas Cinematográficas**

- ✓ Más de diez (10) y hasta quince (15) pantallas: 0,25 puntos.
- ✓ Más de quince (15) y hasta veinte (20) pantallas: 0,50 puntos.
- ✓ Más de veinte (20) y hasta veinticinco (25) pantallas: 0,75 puntos.
- ✓ Más de veinticinco (25) pantallas y hasta treinta (30) pantallas: 1 punto.
- ✓ Más de treinta (30) pantallas: 1,25 puntos.

**16.3.1.1.1.4.4. Superficie Total Salas**

- ✓ Más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y hasta seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>): 0,50 puntos.
- ✓ Más de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) y hasta siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>): 1 punto.
- ✓ Más de siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>) y hasta ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>): 1,50 puntos.
- ✓ Más de ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>) y hasta nueve mil metros cuadrados (9.000 m<sup>2</sup>): 2 puntos.
- ✓ Más de nueve mil metros cuadrados (9.000 m<sup>2</sup>): 2,50 puntos.

**16.3.1.1.1.5. Estacionamiento Vehicular: Hasta 5 puntos**

**16.3.1.1.1.5.1. Antigüedad Gestión**

- ✓ Más de cinco (5) años y hasta diez (10) años: 0,50 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años: 1 punto.

**16.3.1.1.1.5.2. Total Establecimientos Explotados**

- ✓ Más de dos (2) y hasta cinco (5) establecimientos explota-

*DF*

dos: 1 punto.

- ✓ Más de cinco (5) establecimientos explotados: 2 puntos.

**16.3.1.1.1.5.3. Total Plazas Habilitadas**

- ✓ Más de quinientas (500) y hasta ochocientas (800) plazas para estacionamiento vehicular: 1 punto.
- ✓ Más de ochocientas (800) plazas para estacionamiento vehicular: 2 puntos.

**16.3.1.1.1.6. Sujeto - Redeterminación Puntaje Calificación Capacidad Operacional Asignado a cada UEN**

Cuando se hubieren presentado Ofertas que no integren en su Plan de Negocio la totalidad de las UEN definidas en el Punto 2- Condiciones Particulares, el Puntaje Total obtenido en cada UEN conforme los Puntos 16.3.1.1.1.1, 16.3.1.1.1.2, 16.3.1.1.1.3, 16.3.1.1.1.4 y 16.3.1.1.1.5 - Condiciones Particulares, será redeterminado conforme al procedimiento que a continuación se fija:

$$PRU = (PUO / SUPUMUP) \times SUPUMU$$

**PRU:** Puntaje Redeterminado de cada UEN integrada en la Oferta considerada.

**PUO:** Puntaje Obtenido en dicha UEN, conforme los Puntos 16.3.1.1.1.1, 16.3.1.1.1.2, 16.3.1.1.1.3, 16.3.1.1.1.4 y 16.3.1.1.1.5 - Condiciones Particulares.

**SUPUMUP:** Sumatoria de los Puntajes Máximos (Totales) de todas las UEN propuestas en la Oferta considerada, conforme los Puntos 16.3.1.1.1.1, 16.3.1.1.1.2, 16.3.1.1.1.3, 16.3.1.1.1.4 y 16.3.1.1.1.5 - Condiciones Particulares.

**SUPUMU:** Sumatoria de los Puntajes Máximos de todas las UEN según los Puntos 16.3.1.1.1.1, 16.3.1.1.1.2, 16.3.1.1.1.3, 16.3.1.1.1.4 y 16.3.1.1.1.5 - Condiciones Particulares.

**16.3.1.1.1.7. Sujeto- Recalificación Espacios Centro de Convenciones y Congresos**

El puntaje resultante del Punto 16.3.1.1.1- Condiciones Particulares, ajustado -si correspondiere- por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.6 - Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación de un coeficiente que califique las superficies propuestas para la UEN Centro de Convenciones y Congresos en aquellas Ofertas declaradas admisibles, conforme la siguiente fórmula:

$$\text{CREC} = \frac{\text{Superficie UEN CCC (m}^2\text{)}}{\text{Superficie Promedio CCC (m}^2\text{)}}$$

Donde:

**CREC:** refleja el Coeficiente de Recalificación que corregirá el resultado del Punto 16.3.1.1.1- Condiciones Particulares, ajustado -si correspondiere- por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.6 - Condiciones Particulares.

**Superficie UEN CCC:** refleja la Superficie Afectada en la Oferta, declarada admisible, considerada, a la UEN Centro de Convenciones y Congresos para la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, expresada en metros cuadrados.

**Superficie Promedio UEN CCC:** refleja el Valor Promedio de las Superficies Afectadas a la UEN Centro de Convenciones y Congresos para la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, calculado a partir de todas las Ofertas declaradas admisibles y expresado en metros cuadrados.

#### **16.3.1.1.8. Sujeto- Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero**

El puntaje resultante del Punto 16.3.1.1.2- Condiciones Particulares, ajustado por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.6 - Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación de los siguientes índices, según la clase (Hotel y/o Apart Hotel) y categoría [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: 1,20

*[Handwritten signature]*  
92  
F

- Índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1,10
- Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1,00

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:

$$\text{SARCyC} = \frac{\text{SACyC (m2)}}{\text{SUATH (m2)}}$$

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 identificada como Hotel Provincial, expresada en metros cuadrados. En tal sentido, se reconocerán cuatro posibilidades: Hotel cinco (5) estrellas, Apart Hotel cinco (5) estrellas, Hotel cuatro (4) estrellas y Apart Hotel cuatro (4) estrellas.

**SUATH:** refleja la Superficie Total de la Unidad Estratégica de Negocio Hotel Provincial - Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel, expresada en metros cuadrados.

**16.3.1.1.1.9. 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 de cada UEN, resultante de los Puntos 16.3.1.1.1.1 a 16.3.1.1.1.5- Condiciones Particulares, redeterminado si procediera, por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.1.6- Condiciones Particulares y recalificado, de corresponder, por aplicación de los Puntos 16.3.1.1.1.7 y 16.3.1.1.1.8- Condiciones Particulares, se sobrecalificará para la respectiva UEN, mediante el siguiente índice:

- Índice Aporte Capacidad Propia UEN: 1,10

**16.3.1.1.1.10. Sujeto- Ponderación Capacidad Operacional por Asignación Espacios**

El puntaje de cada UEN, resultante de los Puntos 16.3.1.1.1.1 a 16.3.1.1.1.5- Condiciones Particulares, redefinido si procediera, por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.1.6- Condiciones Particulares y recalificado y/o sobrecalificado, de corresponder, por aplicación de los Puntos 16.3.1.1.1.7, 16.3.1.1.1.8 y/o 16.3.1.1.1.9, respectivamente - Condiciones Particulares, será ponderado mediante la aplicación de un índice que refleja la superficie asignada a cada una de ellas en el Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Provincial, Punto 2.2.1.1.3- Especificaciones Técnicas, respecto de la Superficie Total utilizable para las UEN propuestas de la Unidad Turística Hotel Provincial.

Puntaje Ponderado CA = Puntaje UEN x Índice Superficie Afectada

$$\text{Índice Superficie Asignada UEN} = \frac{\text{Superficie UEN (m}^2\text{)}}{\text{Superficie Total UT (m}^2\text{)}}$$

Donde:

**Puntaje Ponderado CA:** Puntaje de Capacidad Operacional ponderado por Asignación de Espacios.

**Puntaje UEN:** Puntaje resultante para cada UEN de la aplicación de los Puntos 16.3.1.1.1.1 a 16.3.1.1.1.5- Condiciones Particulares, redefinido si procediera, por el procedimiento previsto en el Punto 16.3.1.1.1.6- Condiciones Particulares y recalificado y/o sobrecalificado, de corresponder, por aplicación de los Puntos 16.3.1.1.1.7, 16.3.1.1.1.8 y/o 16.3.1.1.1.9, respectivamente - Condiciones Particulares.

**Superficie UEN:** Superficie en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) asignada a cada UEN, según lo estipulado en el Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Provincial, Punto 2.2.1.1.3- Especificaciones Técnicas.

**Superficie Total UT:** Superficie en metros cuadrados de la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, sin considerar:

- ✓ Lote de playa y piscina;
- ✓ Restricciones a la disposición de espacios, Punto 1.1 y 1.2 -Especificaciones Técnicas;
- ✓ "Suite del Gobernador" y/o "Suite del Presidente", Punto

- 1.4.1 -Especificaciones Técnicas, sólo en caso de decidir su no explotación comercial; y
- ✓ Áreas Comunes, tales como pasillos y galerías, área de recepción y portería, etc.

**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, 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, condición extensiva (y por lo tanto excluyente) a las Personas Jurídicas que detentan 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 correspondiente a la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial (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<sub>n</sub>:** Valor en Pesos de las inversiones a ejecutar en cada mes de acuerdo al Plan Inversiones Iniciales (Punto 2.2- Condiciones Particulares).

**t<sub>d</sub>:** 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 TRES (3) AÑOS establecido en el Punto 1.5- Condiciones Particulares, se aplicará a los valores del Punto anterior los siguientes índices, según corresponda:

- Más de treinta y seis (36) meses y menos de cuarenta y ocho (48) meses: 0,85.
- Más de cuarenta y ocho (48) meses y hasta sesenta (60) meses: 0,65.

**16.4.1.1.2. Apropriación Valor Actual Inversiones Iniciales por Asignación Espacios**

El Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales calculado conforme lo establecido en el Punto 16.4.1.1.1- Condiciones Particulares y ajustado, de corresponder, por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.1.1.1.2- Condiciones Particulares, será apropiado a cada UEN propuesta, mediante la aplicación de los coeficientes que reflejen las superficies asignadas a cada una de ellas en el Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Provincial, Punto 2.2.1.1.3- Especificaciones Técnicas, respecto de la superficie total de la Unidad Turística, excluidos aquellos espacios que el propio Anteproyecto Hotel Provincial, defina como comunes.

$$VAIIAAE = VAI \times \text{Indice Superficie Afectada UEN}$$

$$\text{Indice Superficie Asignada UEN} = \frac{\text{Superficie UEN (m}^2\text{)}}{\text{Superficie Total UT (m}^2\text{)}}$$

Donde:

**VAIIAAE:** Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales, correspondiente a la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, apropiado a cada UEN Propuesta por Asignación de Espacios.

**VAII:** Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales, correspondiente a la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial.

**Superficie UEN:** Superficie en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) asignada a cada UEN, según lo estipulado en el Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Provincial, presentado conforme lo requerido por el Punto 2.2.1.1.3- Especificaciones Técnicas.

**Superficie Total UT:** Superficie en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, sin considerar:

- ✓ Lote de playa y piscina;
- ✓ Restricciones a la disposición de espacios, Punto 1.1 y 1.2 - Especificaciones Técnicas;
- ✓ "Suite del Gobernador" y/o "Suite del Presidente", Punto 1.4.1 - Especificaciones Técnicas, sólo en caso de decidir su no explo-

- tación comercial; y
- ✓ Áreas Comunes, tales como pasillos y galerías, área de recepción y portería, etc.

**16.4.1.1.3. Redeterminación Valor Actual Inversiones Iniciales**

16.4.1.1.3.1. El Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales apropiado a cada UEN por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.1.1.2- Condiciones Particulares, será redeterminado a los fines de su comparación, mediante el empleo de los siguientes índices:

✓ Índice Centro de Convenciones y Congresos:	0,40
✓ Índice Aloj. Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel:	0,40
✓ Índice Centro Comercial y de Negocios:	0,05
✓ Índice Área de Espectáculos:	0,10
✓ Índice Estacionamiento Vehicular:	0,05

16.4.1.1.3.2. El Valor del índice correspondiente a la UEN Centro Comercial y de Negocios previsto en el Punto 16.4.1.1.3.1- Condiciones Particulares, se corregirá conforme la mayor superficie que se asigne exclusivamente a locales comerciales, conforme lo establecido en el Punto 16.4.2.1.4- Condiciones Particulares.

16.4.1.1.3.3. Cuando se hubieren obtenido Ofertas que no integren a su Plan de Negocio la totalidad de las UEN definidas en el Punto 2- Condiciones Particulares, el valor de los índices establecidos en el Punto 16.4.1.1.3.1- Condiciones Particulares, será recalculado considerando solamente los correspondientes a las UEN propuestas en la Oferta y conforme al procedimiento que a continuación se indica:

$$VIRU = \frac{VIU}{SUVIU}$$

Donde:

**VIRU:** Valor del Índice Redeterminado de cada UEN propuesta en la Oferta considerada.

**VIU:** Valor del Índice correspondiente a la UEN considerada, conforme el Punto 16.4.1.1.3.1- Condiciones Particulares, corregido de corresponder, por aplicación del Punto 16.4.1.1.3.2- Condiciones Particulares.

SUVIU: Sumatoria de los Valores de los Índices de todas las UEN propuestas en la Oferta considerada, conforme el Punto 16.4.1.1.3.1- Condiciones Particulares, corregido de corresponder, por aplicación del Punto 16.4.1.1.3.2- Condiciones Particulares.

**16.4.1.1.4. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales Final Hotel Provincial**

El Valor Actual resultante de la sumatoria de los valores redeterminados por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.1.1.3- 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.

**16.4.1.2. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales - Hotel Departamentos Casino**

**16.4.1.2.1. Determinación Valor Actual - Ajuste Plazo Ejecución Superior al Plazo Requerido**

16.4.1.2.1.1. Sobre la base del Cronograma de Obras y Monto del Plan de Inversiones Iniciales correspondiente a la Unidad Turística identificada como Hotel Departamentos Casino (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 fórmula prevista en el Punto 16.4.1.1.1- Condiciones Particulares.

16.4.1.2.1.2. Cuando previeran un plazo de ejecución superior al Plazo Requerido de TRES (3) AÑOS establecido en el Punto 1.5 - Condiciones Particulares, se aplicará a los valores del Punto anterior los índices previstos en el Punto 16.4.1.1.1.2- Condiciones Particulares.

**16.4.1.2.2. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales Final Hotel Departamentos Casino**

El Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales correspondiente a la Unidad Turística identificada como Hotel Departamentos Casino, calculado conforme lo establecido en el Punto 16.4.1.2.1.1 - Condiciones Particulares y ajustado, de corresponder, por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.1.2.1.2- 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 16.4.1.2- 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 Hotel Provincial 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 Hotel Provincial - Distribución Puntaje Superficie UEN propuestas**

Previamente a la aplicación de los procedimientos de recalificación y ajuste, previstos en los Puntos 16.4.2.1.2 y 16.4.2.1.4, respectivamente- Condiciones Particulares, se distribuirá el Puntaje Total obtenido por el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Provincial, Punto 16.4.2.1- Condiciones Particulares, a partir de la superficie asignada a

cada UEN respecto de la Superficie Total de la Unidad Turística, aplicando el Índice de Superficie Asignada establecido en el Punto 16.3.1.1.1.10- Condiciones Particulares, obteniéndose así el Puntaje del Anteproyecto Hotel Provincial Distribuido por Superficie de UEN propuestas.

**16.4.2.1.2. Anteproyecto Hotel Provincial- Recalificación Espacios Centro de Convenciones y Congresos**

El Puntaje del Anteproyecto Hotel Provincial Distribuido por Superficie, correspondiente a la UEN Centro de Convenciones y Congresos, determinado por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación del coeficiente de recalificación previsto en el Punto 16.3.1.1.1.7- Condiciones Particulares.

**16.4.2.1.3. Anteproyecto Hotel Provincial- Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero**

El Puntaje del Anteproyecto Hotel Provincial Distribuido por Superficie, correspondiente a la UEN Hotel Provincial- Alojamiento Turístico y Hotelero- Hotel y/o Apart Hotel, determinado por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación de los siguientes índices, según la clase (Hotel y/o Apart Hotel) y categoría (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: 1,20
- índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1,10
- índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1,00

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

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

Donde:

**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 cuatro posibilidades: Hotel cinco (5) estrellas, Apart Hotel cinco (5) estrellas, Hotel cuatro (4) estrellas y Apart Hotel cuatro (4) estrellas.

**SUATH:** refleja la Superficie Total Asignable a la Unidad Estratégica de Negocio Hotel Provincial - Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel, expresada en metros cuadrados.

#### **16.4.2.1.4. Anteproyecto Hotel Provincial- Sobreasignación Espacios Comerciales**

El Puntaje del Anteproyecto Hotel Provincial Distribuido por Superficie, correspondiente a la UEN Centro Comercial y de Negocio, Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, se corregirá conforme la mayor superficie que, respecto de aquella que actualmente cuenta la Unidad Turística para finalidades comerciales incrementada prudencialmente para contemplar la asignación de espacios adicionales, que se fija en el orden de los siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>), el Anteproyecto Hotel Provincial evaluado, le asigne exclusivamente a locales comerciales dentro de la UEN Centro Comercial y de Negocios.

A los fines de ajustar dicha valoración se excluirán de la citada UEN la superficie afectada a la locación de oficinas y espacios de negocios, y se aplicarán los siguientes índices:

- ✓ Más de siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>) y hasta nueve mil metros cuadrados (9.000 m<sup>2</sup>) - Índice Ajuste: 0,95.
- ✓ Más de nueve mil metros cuadrados (9.000 m<sup>2</sup>) y hasta once mil metros cuadrados (11.000 m<sup>2</sup>) - Índice Ajuste: 0,90.
- ✓ Más de once mil metros cuadrados (11.000 m<sup>2</sup>) y hasta trece mil metros cuadrados (13.000 m<sup>2</sup>) - Índice Ajuste: 0,75.
- ✓ Más de trece mil metros cuadrados (13.000 m<sup>2</sup>) y hasta quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>) - Índice Ajuste: 0,50.
- ✓ Más de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>): no se considerará la propuesta (Punto 15.12- Condiciones Particulares).

#### **16.4.2.1.5. Calificación Anteproyecto Hotel Provincial- Puntaje Final**

Determinada la sumatoria del Puntaje del Anteproyecto Hotel Provincial Distribuido por Superficie de las UEN, Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, corregido, de corresponder, por aplicación de los Puntos 16.4.2.1.2, 16.4.2.1.3 y 16.4.2.1.4- 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.

#### **16.4.2.2. Anteproyecto Hotel Departamentos Casino - Su Calificación Arquitectónica**

El Anteproyecto Hotel Departamentos Casino será valorado por el Comité Evaluador señalado en el Punto 18- Condiciones Particulares, quien ponderará y calificará los distintos componentes que integran el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 2.2.1- Especificaciones Técnicas), sobre la base de los criterios y esquema de puntaje que se establece en el Punto 16.4.2.1- Condiciones Particulares.

#### **16.4.2.2.1. Anteproyecto - Distribución Puntaje Superficie UEN propuestas**

Previamente a la aplicación del procedimiento de ajuste previsto en el Punto 16.4.2.2.2- Condiciones Particulares, el Puntaje Total obtenido por el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Departamentos Casino, Punto 16.4.2.2- Condiciones Particulares, se distribuirá a partir de la superficie que cada UEN represente respecto de la Superficie Total Asignable, mediante la aplicación de los siguientes índices, de conformidad con las superficies establecidas en el Anexo 2, obteniéndose así el Puntaje del Anteproyecto Hotel Departamentos Casino Distribuido por Superficie de UEN:

Puntaje UEN Centro Comercial y de Negocios = PO x 0,20  
Puntaje UEN Alojamiento Turístico Hotelero = PO x 0,80

Donde:

PO: refleja el Puntaje Total obtenido por el Anteproyecto

Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización del Edificio identificado como Hotel Departamentos Casino, Punto 16.4.2.2- Condiciones Particulares.

#### **16.4.2.2.2. Recalificación Clase y Categoría**

El Puntaje del Anteproyecto Distribuido Hotel Departamentos Casino por Superficie, correspondiente a la UEN Hotel Departamentos Casino- Alojamiento Turístico y Hotelero- Hotel y/o Apart Hotel, Punto 16.4.2.2.1- Condiciones Particulares, se corregirá mediante la aplicación de los siguientes índices, según la clase (Hotel y/o Apart Hotel) y categoría (tres (3) o cuatro (4) estrellas) propuesta:

- índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1,05
- índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1,00
- índice Hotel Categoría 3 estrellas: 0,95
- índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas: 0,90

#### **16.4.2.2.3. Calificación Anteproyecto Hotel Departamentos Casino - Puntaje Final**

Determinada la sumatoria del Puntaje del Anteproyecto Hotel Departamentos Casino Distribuido por Superficie las UEN, Punto 16.4.2.2.1- Condiciones Particulares, corregido, de corresponder, por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 16.4.2.2.2- 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 16.4.2.2- 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; 16.4.1.1.4; 16.4.1.2.2; 16.4.2.1.5 y 16.4.2.2.3- 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; 16.4.1.1.4; 16.4.1.2.2; 16.4.2.1.5 y 16.4.2.2.3- 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 Hotel Provincial: cuarenta por ciento (40 %).

16.6.1.5. Plan Inversiones Iniciales- Valor Actual Nivel Inversiones Iniciales Hotel Departamentos Casino: cinco por ciento (5 %).

16.6.1.6. Plan Inversiones Iniciales- Anteproyecto Arquitectónico Hotel Provincial: veintidós con cinco décimos por ciento (22,50 %).

16.6.1.7. Plan Inversiones Iniciales- Anteproyecto Arquitectónico Hotel Departamentos Casino: dos con cinco décimos por ciento (2,50 %).

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:

$$RF = \sum_{n=1}^7 P_i \times I_i$$

Donde:

**RF:** Resultado Final de cada Oferta.

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

**Ii:** 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.

#### **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 los Puntos 0 y 2.2.2- 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 las Unidades Turísticas, 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 Comité Argentino del International Council on Monuments and Sites;
- ✓ Un (1) representante del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio;
- ✓ Un (1) representante de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos;
- ✓ Un (1) representante de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata;
- ✓ Un (1) representante de la Facultad de Ingeniería y de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo por la Universidad Nacional de La Plata;
- ✓ Un (1) representante de la Dirección Provincial de Patrimonio Cultural dependiente del Instituto Cultural de la Provincia de Buenos Aires;
- ✓ Un (1) representante del Municipio de General Pueyrredón.

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

A petición de la Comisión Especial de Preadjudicación, el Comité Evaluador analizará 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 Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 14.2.2- Condiciones Particulares) 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 Garantía 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 %) sobre el total que arroje la sumatoria del Canon Mínimo Anual por el plazo de la Fase de Explotación Plena de la Concesión (Puntos 1.3.2 y 2.1.2 - Condiciones Particulares) y del 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 observación; caso contrario, implicará su pérdida total a favor del Estado Provincial.

Las impugnaciones serán resueltas por la autoridad competente, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable.

## **20. Garantías Cumplimiento Contrato de Concesión**

Las Garantías de Cumplimiento de Contrato de Concesión deberán constituirse mediante alguna de las formas de afianzamiento previstas en el Punto 11.3 - Condiciones Generales y comprenden:

### **20.1. Especifica- Cumplimiento Contrato de Concesión**

Está destinada a cubrir el debido cumplimiento de todas las obligaciones previstas en el Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS CINCO MILLONES (\$ 5,0 millones) y deberá ser mantenida durante todo el plazo de la Concesión (Punto 1.3 -Condiciones Particulares).

### **20.2. Pago Canon Anual**

Se integrará por un valor equivalente al ciento por ciento (100 %) del monto del Canon Mínimo Anual (Punto 2.1.2- Condiciones Particulares) y se deberá presentar dentro de los sesenta (60) días corridos siguientes a la primer factura emitida.

Cuando en un determinado período el monto a abonar en concepto de Canon Anual supere el valor del Canon Mínimo Anual, el valor asegurado se corregirá ajustándolo al monto que surja de calcular el Canon Anual en los términos previstos en el Punto 2.1.2 - Condiciones Particulares, sobre el año calendario anterior. La addenda pertinente 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 las Unidades Turísticas durante todo el período de vigencia del Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS CINCO MILLONES (\$ 5,0 millones) 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.
- 21.2. El deber de la Asamblea de informar al Poder Ejecutivo todo cambio en la integración de los órganos de administración (directorio) y de fiscalización (sindicatura), no autorizándose el traspaso de funciones hasta su aceptación expresa.
- 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.

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## 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 UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (\$ 1.500.000) por evento y PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 4.500.000) 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- Certificado - Visitas Adicionales "No Guiadas"**

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

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 las Unidades Turísticas, a llevarse a cabo al menos hasta treinta (30) 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 quince (15) días hábiles administrativos 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 hábiles administrativos 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

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

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 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.

**III. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**



1.	Integración Unidades Turísticas a Concesionar.....	1
1.1	Espacios No Concesionados - Uso Permitido.....	1
1.2	Restricciones Disposición Espacios Unidades Turísticas.....	2
1.3	Restricciones y Condiciones Desarrollo Determinadas Actividades en Espacios Unidades Turísticas – Centro Comercial y de Negocios (Hotel Provincial) - Lotes de Playa.....	2
1.4	Imposiciones de Uso, de Destino y de Medidas de Conservación sobre o para Determinados Espacios de las Unidades Turísticas.....	2
2.	Plan de Explotación Integral.....	3
2.1	Plan de Negocio - Unidad/es Estratégica/s de Negocio.....	3
2.2	Plan de Inversiones Iniciales.....	4



### III. ESPECIFICACIONES TECNICAS

#### 1. Integración Unidades Turísticas a Concesionar

La Unidad Turística a concesionar identificada como Hotel Provincial, conforme a los Planos identificados como Anexos 1-A, 1-B y 1-C, está integrada por:

- ✓ Edificio denominado Hotel Provincial de la ciudad de Mar del Plata, cuya nomenclatura catastral es: Partido de General Pueyrredon (45), Circunscripción I; Sección C; Fracción III; Parcela 2, con todo lo adherido, la playa de estacionamiento y sus locales comerciales, todo ello conforme a los planos identificados como Anexo 1-A [nueve (9) planos];
- ✓ El lote de playa y piscina ubicados frente al edificio, identificado como Anexo 1-B [un (1) plano];
- ✓ La playa de estacionamiento ubicada bajo la plazoleta Almirante Brown, identificada como Anexo 1-C [un (1) plano].

La Unidad Turística a concesionar identificada como Hotel Departamentos Casino está integrada por:

- ✓ Edificio denominado Hotel Departamentos Casino, en las áreas definidas conforme a los planos identificados como Anexo 1-D [nueve (9) planos];
- ✓ El lote de playa ubicado frente al edificio, identificado como Anexo 1-E [un (1) plano].

El Concesionario podrá utilizar durante la vigencia de la Concesión las marcas "Hotel Provincial - Ciudad de Mar del Plata" y "Hotel Departamentos Casino - Ciudad de Mar del Plata".

#### 1.1. Espacios No Concesionados - Uso Permitido

No se encuentra incluida en la presente Concesión la explotación comercial ni la ocupación de los espacios a cielo abierto, tales como la plaza seca o plazoleta Almirante Brown ni las recovas y ni veredones. Sólo se autorizará el uso del veredón de la fachada orientada al mar y de la recova fachada sur -Hotel Provincial- y del veredón de la fachada orientada al mar y de la recova fachada norte -Hotel Departamentos Casino-, bajo las siguientes condiciones y restricciones:

- 1.1.1. Sólo podrán disponerse los espacios delimitados en los planos identificados en el Punto 1 - Especificaciones Técnicas y con un frente que no podrá exceder los nueve metros (9 m.) de la línea de edificación.

- 1.1.2. Sólo podrá contemplarse la instalación de sillas, mesas u otro equipamiento (sombrrillas, paravientos, exhibidores, sillas, mesas, carteles, etc.), siempre que no dificulten el paso de paseantes.

**1.2. Restricciones Disposición Espacios Unidades Turísticas**

Dentro del área prevista en el Punto 1- Especificaciones Técnicas, el Oferente deberá ajustar su Plan de Explotación Integral, a fin de mantener reservadas en la Playa de Estacionamiento Vehicular ubicada bajo la plazuela Almirante Brown, tres (3) plazas de estacionamiento para el uso del Concedente en la playa de estacionamiento.

**1.3. Restricciones y Condiciones Desarrollo Determinadas Actividades en Espacios Unidades Turísticas - Centro Comercial y de Negocios (Hotel Provincial) - Lotes de Playa**

- 1.3.1. En la Unidad Turística Hotel Provincial el Plan de Explotación Integral no deberá asignar a la UEN Centro Comercial y de Negocios, una superficie destinada a la locación de espacios como locales comerciales, excluyendo del cómputo a aquellos espacios que el propio Anteproyecto Arquitectónico defina como afectados a oficinas y espacios de negocios o como comunes, que fuere superior a los quince mil metros cuadrados (15.000 m2).

- 1.3.2. Si el Plan de Explotación Integral previera la habilitación y uso de los Lotes de Playa como Balneario, deberá ajustarse a las siguientes condiciones y restricciones:

- 1.3.2.1. No ocupar una superficie de playa superior a la que le asigne el plano respectivo, ni obstruir accesos al mar habilitados al tránsito del público en general.
- 1.3.2.2. Ubicar las instalaciones dentro de los límites del lote asignado, el que será entregado debidamente amojonado.
- 1.3.2.3. Habilitar sectores al tránsito del público en general y espacios libres entre las comodidades de sombra.

**1.4. Imposiciones de Uso, de Destino y de Medidas de Conservación sobre o para Determinados Espacios de las Unidades Turísticas**

- 1.4.1. Reservar y mantener como Memoria del Sitio de la Unidad Turística Hotel Provincial, a elección del Oferente, el espacio ubicado en el Cuarto Piso identificado como "Suite del Gobernador" o bien la "Suite del Presidente" ubicada en el Quinto Piso o ambos, aunque en el Plan de Explotación Integral no previera integrar la explotación hotelera, debiéndose conservar y/o restaurar la identidad y decoración original

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

del/los espacio/s a preservar, utilizando y ubicando los muebles que se especifican en el Catálogo de Muebles (Anexo 4).

La presente restricción no implica limitación a un uso comercial compatible con su preservación.

- 1.4.2. Permitir, por la Playa de Estacionamiento Vehicular, el paso al subsuelo del Hotel Departamentos Casino a través de la puerta existente a tal fin, en la entrada de calles Moreno y Buenos Aires.
- 1.4.3. Respetar, en el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia, la Obra de Iluminación de las fachadas de las Unidades Turísticas, de conformidad con las especificaciones establecidas en el Pliego de Iluminación (Anexo 8), para la conservación armónica e integrada de ambas Unidades Turísticas.

## 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.
- 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 cada Unidad Turística, incluidas las obras e inversiones ejecutadas por la Provincia sobre sus fachadas o envolvente con anterioridad al presente Llamado y las que se ejecuten con motivo de la Concesión, serán responsabilidad del Concesionario, para lo cual éste deberá seguir los criterios definidos por este Pliego de Bases y Condiciones, por el Manual de Mantenimiento Patrimonial para la Conservación de las Fachadas, Mansardas, Recovas y Salones Principales del Edificio Hotel Provincial que integre el Contrato de Concesión, 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/es Estratégica/s 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, un Centro de Convenciones y Congresos.

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 (Punto 2- a)- Condiciones Particulares).

## **2.2. Plan de Inversiones Iniciales**

El Plan de Inversiones Iniciales, que deberá contemplar y respetar las condiciones de Inversión Mínima establecidas para cada Edificio 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 cada una de las Unidades Turísticas en forma individual, 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,

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

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:

- Sólo se admitirán obras de restauración sobre la envolvente arquitectónica exterior del edificio, incluyendo dentro del Edificio Hotel Provincial, las galerías, fachadas, mansarda, techos de pizarra y chimeneas; espacios en el eje del edificio, hall de acceso, salón circular y confitería, escalera doble helicoidal adyacente; salones de las columnas, boulevard de las Américas, Courrières del Atlántico y del Boulevard, Dauphine y de las Columnas del Atlántico.
- Los trabajos de restauración deberán realizarse con materiales originales y comprenderán las terminaciones, decoración, murales y frescos.
- 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.

A los efectos de facilitar el diseño de los respectivos planes arquitectónicos, el Comitente pone a disposición trece (13) archivos de planos del Hotel Provincial en AutoCAD, cuya versión impresa luce como Anexo 1-F.

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 cada 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

# *El Poder Ejecutivo*

*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

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 AutoCAD.

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, con descripción de las secuencias y/o gráfica de las técnicas a utilizar.

2.2.1.3.2. Estimación de elementos y materiales producto de las demoliciones y extracciones que posean valor patrimonial y que no sean reutilizados, para su posterior clasificación, registro y conservación por el Comitente.

## **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. Para la Unidad Turística Hotel Provincial y en el caso de la "Suite del Gobernador" o de la "Suite del Presidente", reservables para Memoria del Sitio, serán conservada/s y/o restaurada/s con el mobiliario original de la obra, conforme lo establecido en el Punto 1.4.1- Especificaciones Técnicas.

2.2.1.5.3. Deberá presentarse una Memoria:

2.2.1.5.3.1. Indicando marcas, modelos y terminaciones con ilustración mediante catálogos, muestras y/o fotocopias de los elementos nuevos a incorporar.

2.2.1.5.3.2. Haciendo conocer su propuesta inicial sobre el tipo de muebles, alfombras, artefactos eléctricos y demás elementos constitutivos del equipamiento originario de la Unidad Turística Hotel Provincial, que se especifican en el Catálogo de Muebles (Anexo 4), que prevea destinar a la memoria del sitio ("Suite del Gobernador" y/o "Suite del Presidente", Punto 1.4.1 -Especificaciones Técnicas) y las que prevea utilizar en cualquiera de la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio.

#### **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**

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.



#### IV. GLOSARIO

Las diversas denominaciones contenidas en el Pliego de Bases y Condiciones, en el Contrato de Concesión y en toda otra documentación relacionada con el presente llamado a Licitación, su posterior adjudicación y suscripción del Contrato, se entenderán de la siguiente manera:

**Acto de Apertura:** Acto público por el cual se procede a la apertura de los sobres con las propuestas de todos los Oferentes, en su presencia y de las autoridades competentes.

**Adjudicación:** Acto por el cual el Poder Ejecutivo Provincial resuelve otorgar a uno de los Oferentes, en concesión de uso, restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento, las Unidades Turísticas denominadas Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino de la ciudad de Mar del Plata del Municipio de General Pueyrredón.

**Adjudicatario:** Oferente Calificado que ha sido seleccionado para celebrar el Contrato objeto de la presente licitación y que aún no ha formalizado el mismo.

**Alojamiento Turístico Hotelero:** Se entiende como tal al brindado en establecimientos con explotación y administración común o centralizada, en forma habitual, en habitaciones independientes.

A los fines del presente Pliego de Bases y Condiciones se entenderá que comprende los brindados en modalidades o clases tales como Hotel y/o Apart Hotel.

**Apart Hotel:** Establecimiento que presta al turista o usuario, el servicio de alojamiento en edificios de departamentos que integran una unidad con administración común, ofreciendo además los servicios propios del Hotel.

**Área de Espectáculos:** Área destinada a la exhibición de espectáculos artísticos, culturales, deportivos u otros entretenimientos que se ofrezcan a los asistentes en forma directa o bien mediante sistemas mecánicos o eléctricos de difusión y transmisión.

**Canon:** Percepción pecuniaria, por parte del Estado Provincial, de una suma de dinero determinada en concepto de uso y explotación de las Unidades Turísticas.

**Categoría:** Rango en estrellas establecido por la normativa provincial vigente, a fin de diferenciar dentro de cada clase de establecimiento de alojamiento turístico, las condiciones de funcionamiento y servicios que éstos deben ofrecer.

El alojamiento turístico hotelero en cualquiera de sus Clases previstas se categoriza de 1 a 5 estrellas.

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

3229

**Centro Comercial:** conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad y cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias estén relacionadas con su entorno y que disponga permanentemente de una imagen y gestión unitaria. En particular, se considera que integra las siguientes actividades o procesos de negocio: Restaurantes, Bares y Establecimientos Gastronómicos en general, lugares de Entretenimientos y Juegos y Locales Comerciales. Los espacios destinados a los comercios cuentan, por lo general, con servicios comunes tales como iluminación, sanitarios, servicio de limpieza y seguridad y espacios para el almacenamiento de la mercadería.

**Centro de Convenciones y Congresos:** Complejo urbano apto para albergar el desarrollo de toda clase de eventos, conferencias, ferias, exposiciones y convenciones públicas y privadas, para público proveniente tanto del ámbito nacional como internacional y dotado con diversos salones con tecnología de última generación.

**Centro de Negocios:** Área destinada a la realización de transacciones, tramitaciones, ejercicio de profesiones y de actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías. Estos espacios suelen contar con oficinas amobladas, salas de reuniones, conectividad a Internet de alta velocidad, áreas de recepción con todo el personal necesario y áreas de servicios.

**Circulares:** Documentos integrantes del Pliego de Bases y Condiciones que emita el Concedente y notifique fehacientemente a los Interesados, con posterioridad a la aprobación de aquel por el Poder Ejecutivo.

**Concedente:** A los fines del presente entiéndese por tal, al Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.

**Concesionario:** El Adjudicatario que ha suscripto el Contrato de Concesión.

**Conservación:** Mantenimiento, cuidado y salvaguarda de un bien cultural, en el caso que nos ocupa las Unidades Turísticas denominadas Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino de la ciudad de Mar del Plata del Municipio de General Pueyrredón, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas.

**Contrato de Concesión:** Instrumento escrito suscripto por el Concedente y Concesionario, con posterioridad a la notificación de la Adjudicación y que contiene el acuerdo de voluntades que determina obligaciones y derechos básicos de ambas

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

partes con relación a la ejecución de las obras y la Concesión objeto del presente llamado y que forma parte integrante del Pliego de Bases y Condiciones.

**Contrato de Operación:** Instrumento escrito suscripto por el Oferente y el Operador, por el cual éste le brinda su experiencia y capacidad operacional en la gestión, administración y/o explotación de las Unidades Estratégicas de Negocio, durante todo el plazo de Explotación.

**Estacionamiento Vehicular:** Área destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos en tránsito.

**Hotel:** Alojamiento hotelero prestado al turista, mediante contrato de hospedaje, los servicios de gastronomía, recepción, portería y personal de servicio, sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen.

**Oferente o Proponente:** Persona jurídica que adquiere el Pliego de Bases y Condiciones y presente una Oferta en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

**Oferta o Propuesta:** Declaración de voluntad irrevocable y unilateral efectuado por un Oferente de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

**Operadores:** Persona jurídica vinculada contractualmente con el Oferente que cuenta con idoneidad, experiencia y capacidad en la explotación de una Unidad Estratégica de Negocio.

**Patrimonio Neto Integrado:** A los fines de las exigencias del presente Pliego de Bases y Condiciones, se entenderá por Patrimonio Neto Integrado: i) al Aporte de los Propietarios: el Capital Social Suscripto y efectivamente Integrado, Aportes Irrevocables y Primas de Emisión, y ii) a los Resultados Acumulados: Ganancias reservadas por explícita voluntad social o por disposiciones legales, estatutarias u otras y los Resultados No Asignados.

**Plan de Inversiones Iniciales:** Planteo por el que el Oferente propone las acciones tendientes a la recuperación, refuncionalización, categorización y jerarquización de las Unidades Turísticas y que contempla tanto las inversiones en obras en los inmuebles como las adquisiciones de Bienes de Capital.

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

**Plan de Negocio:** Propuesta económica sustentable para el manejo de la Concesión que evidencie la capacidad operacional, el uso adecuado de recursos, orientación comercial definida, parámetros financieros adecuados y las asociaciones necesarias para la eficacia de sus operaciones. En el se identificarán las Unidades Estratégicas de Negocio en todas sus dimensiones.

**Plan Integral de Explotación:** esta integrado por el Plan de Negocio y el Plan de Inversiones Iniciales.

**Plazo Máximo de Ejecución:** Plazo definido por el Concedente de CINCO (5) AÑOS para la ejecución del Plan de Inversiones Iniciales, conforme el Punto 1.5 – Condiciones Particulares, para la refuncionalización y habilitación de las Unidades Turísticas, que generará una valoración negativa incremental de la propuesta del Oferente, por sobre el Plazo Requerido de Ejecución. No serán admisibles propuestas que superen este Plazo Máximo.

**Plazo Requerido de Ejecución:** Plazo definido por el Concedente de TRES (3) AÑOS para la ejecución del Plan de Inversiones Iniciales, conforme el Punto 1.5 – Condiciones Particulares, para la refuncionalización y habilitación de las Unidades Turísticas y dentro del cual no se generará valoración negativa alguna de la propuesta del Oferente.

**Refuncionalización:** Volver a poner en funcionamiento un bien sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

**Restauración:** Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial.

**Sujetos Admitidos:** Aquellos a quienes se les admitirá su Oferta. Deberán encuadrarse en alguno de los tipos aceptados que se indican en las Condiciones Particulares del Pliego.

**Sujetos No Admisibles:** Aquellos a quienes no se les admitirá su Oferta en función de no encuadrarse en las prescripciones del presente Pliego de Bases y Condiciones.

**Unidades Estratégicas De Negocio (UEN):** Explotaciones dedicadas a generar prestaciones, servicios o productos que pueden contar con un determinado mercado

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

actual o potencial, en razón de la existencia de una demanda de bienes o servicios específicos, producidos o producibles, habilitados o habilitables, a saber:

- ✓ Centro de Convenciones y Congresos.
- ✓ Hotel Provincial - Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel.
- ✓ Centro Comercial y de Negocios.
- ✓ Área de Espectáculos.
- ✓ Estacionamiento Vehicular.
- ✓ Hotel Departamentos Casino - Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel.

**Unidades Turísticas:** Conjunto identificado en el Punto 1 – Especificaciones Técnicas.

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

V. ANEXOS



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



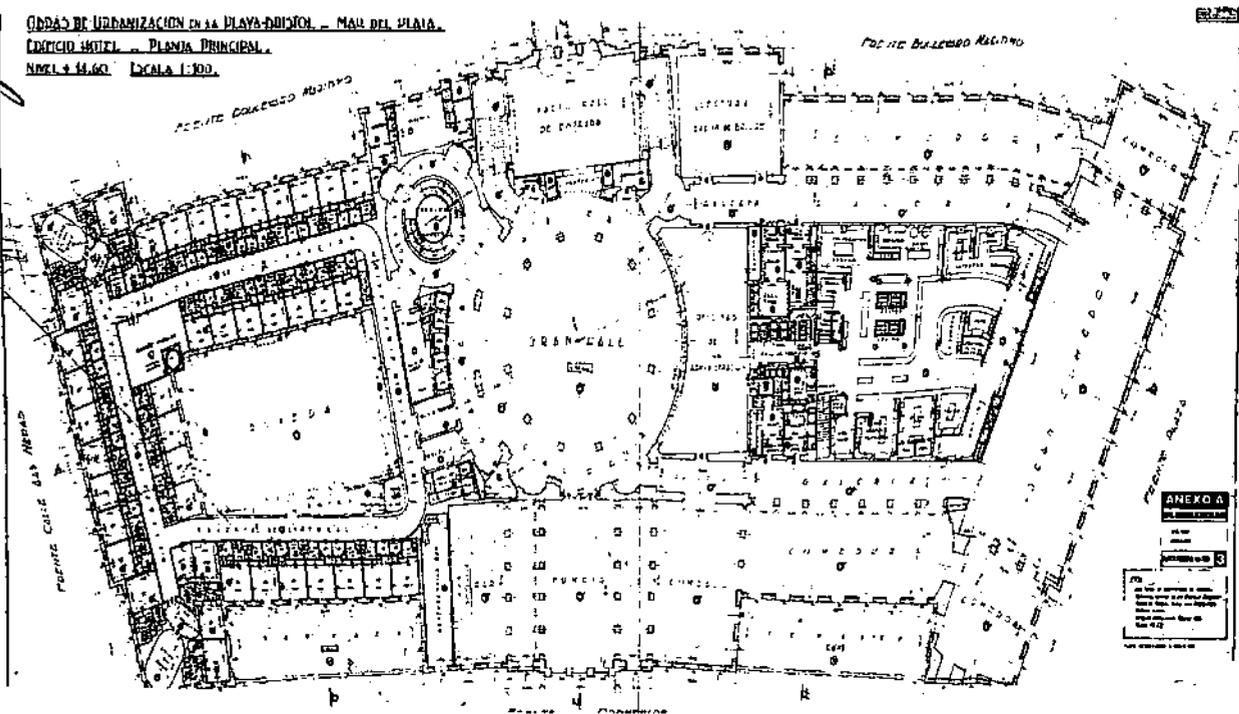


*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

*J.P.*

CIDAD DE URBANIZACION EN LA PLAYA-DIVISION - MAR DEL PLATA.  
CORTICEO HOTEL - PLANTA PRINCIPAL.  
Nivel + 0,60. Escala 1:100.



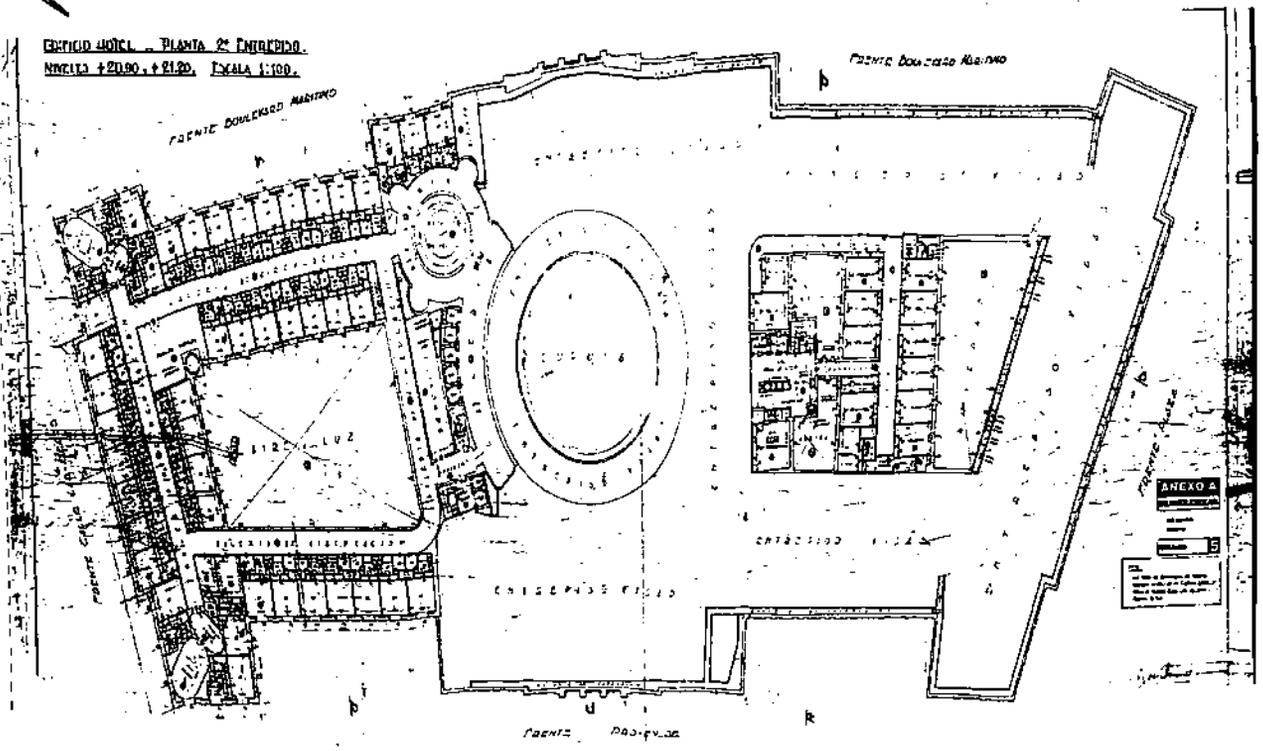


# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

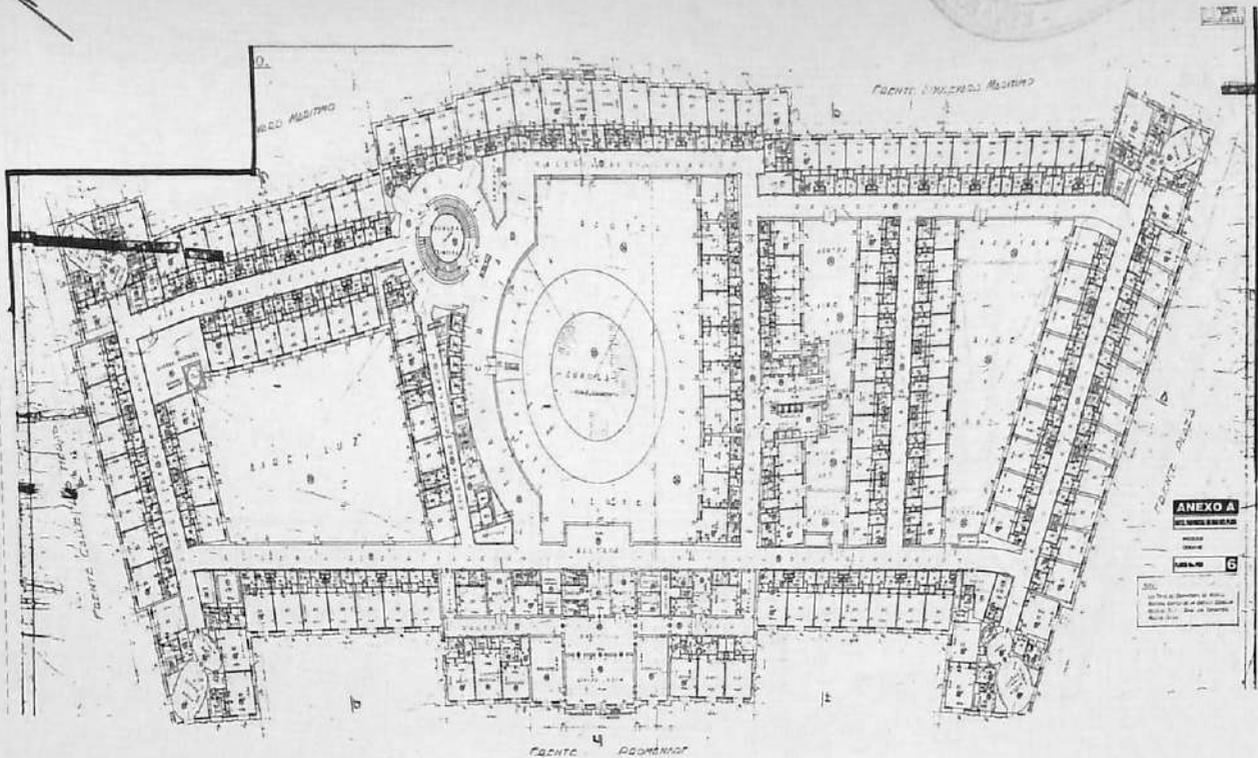
3229

EDIFICIO HOTEL - PLANTA 2º ENTREGADA.  
NIVEL +20.90. + EL.D. ESCALA 1:100.



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229



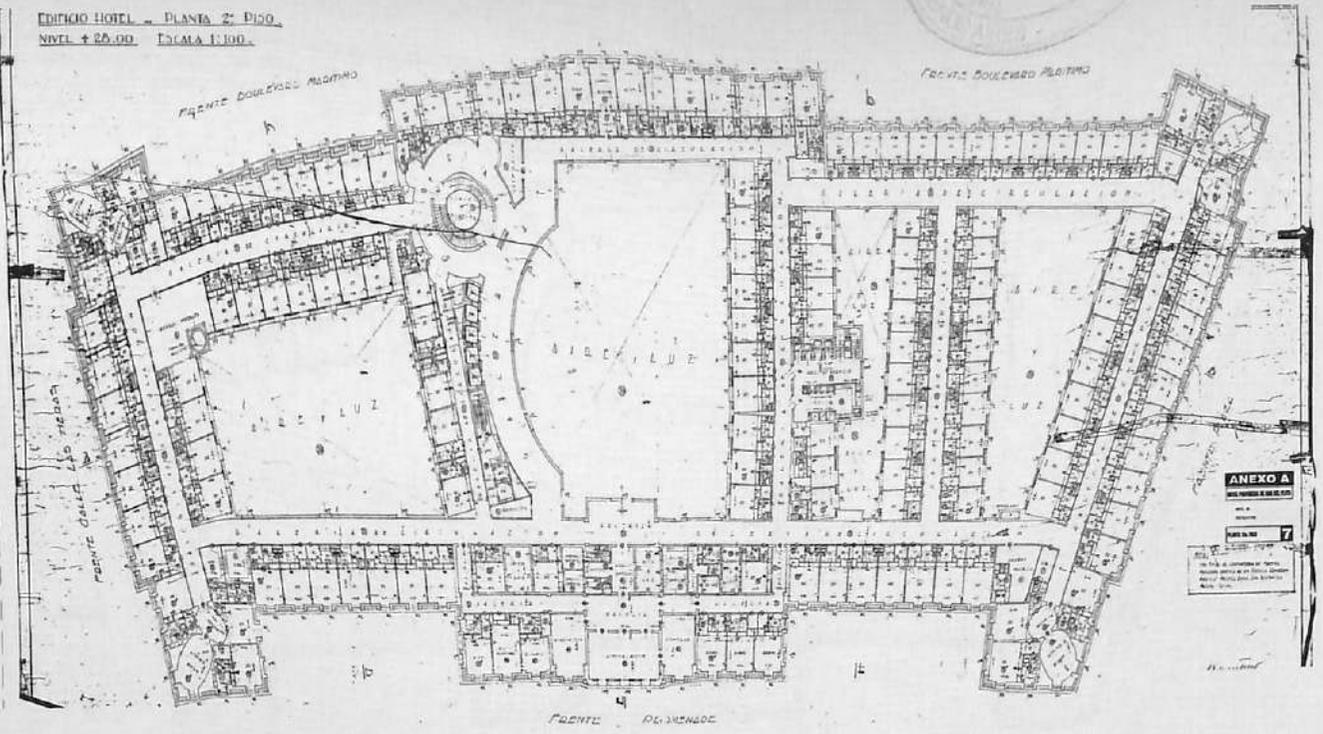
*Handwritten signature or initials.*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

3229

*Handwritten signature*

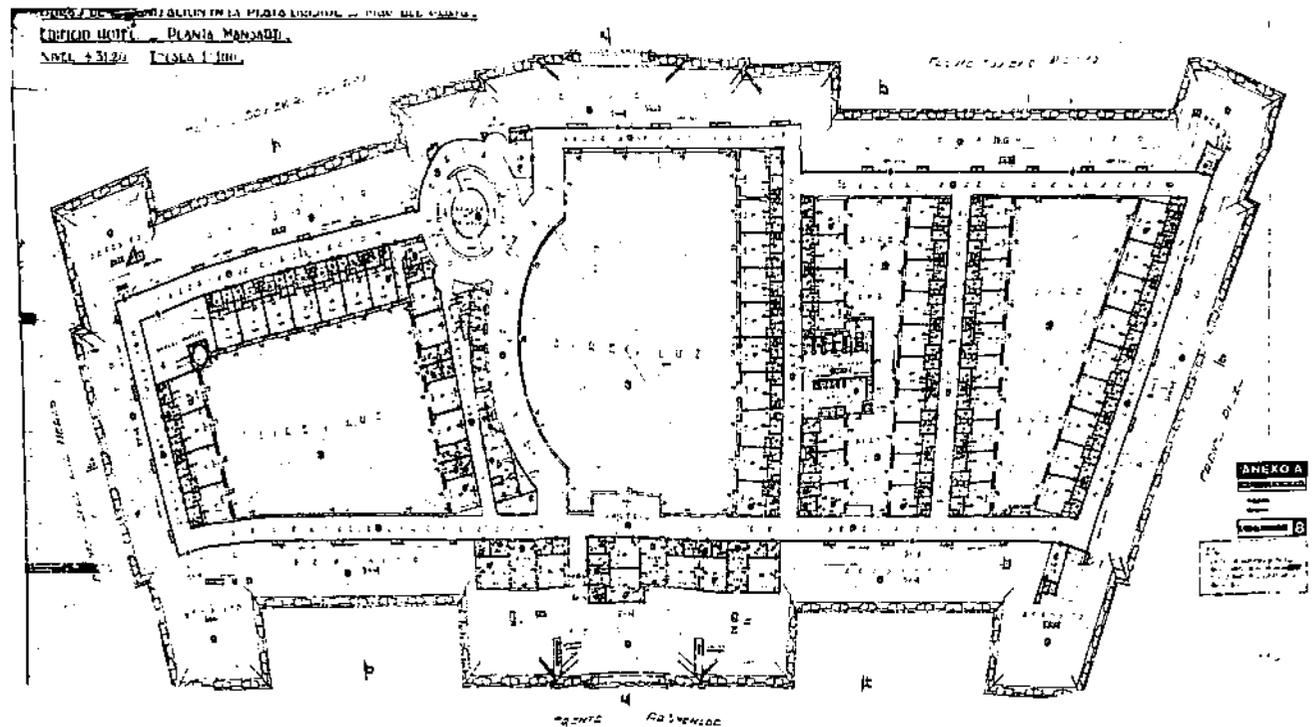
EDIFICIO HOTEL - PLANTA 2º BIPO  
NIVEL + 25.00 ESCALA 1:100



*El Poder Ejecutivo*

*de la*  
*Presidencia de la*  
*República*

3229

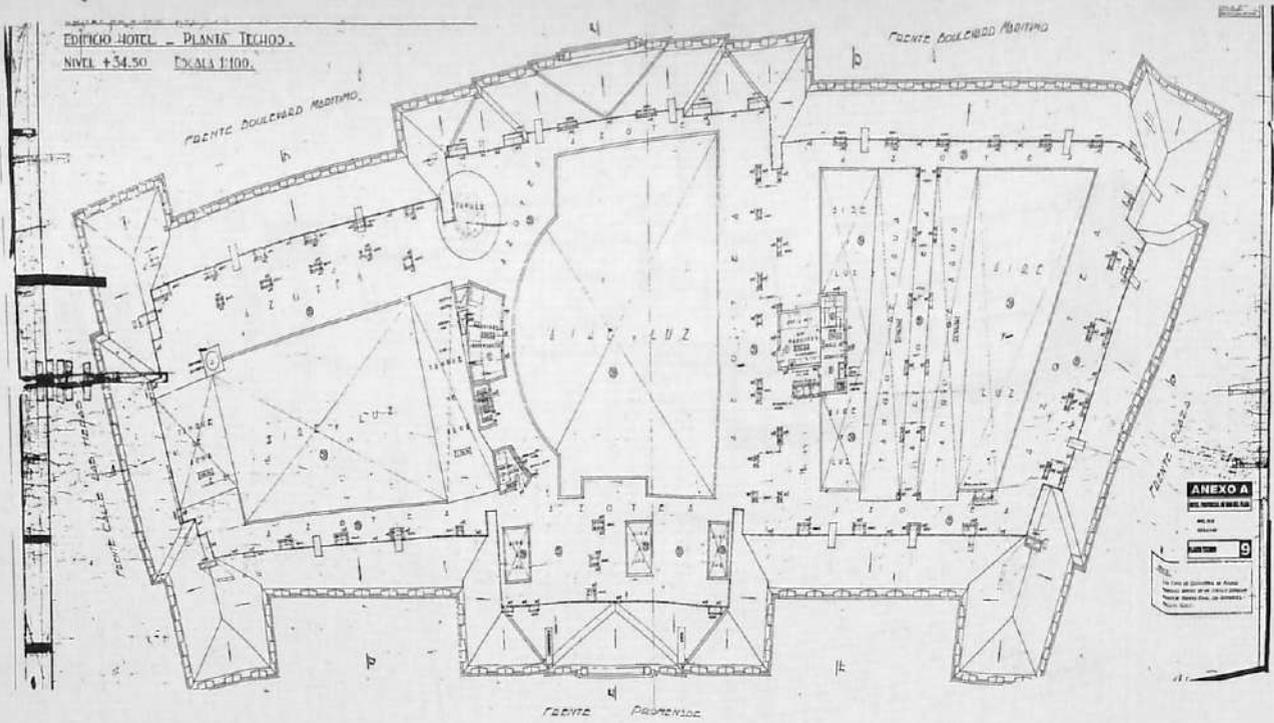


*ad*  
*PF*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires



*Handwritten signature or initials in the top left corner.*



EDIFICIO HOTEL - PLANTA TECHOS.  
NIVEL +34.50 ESCALA 1:100.

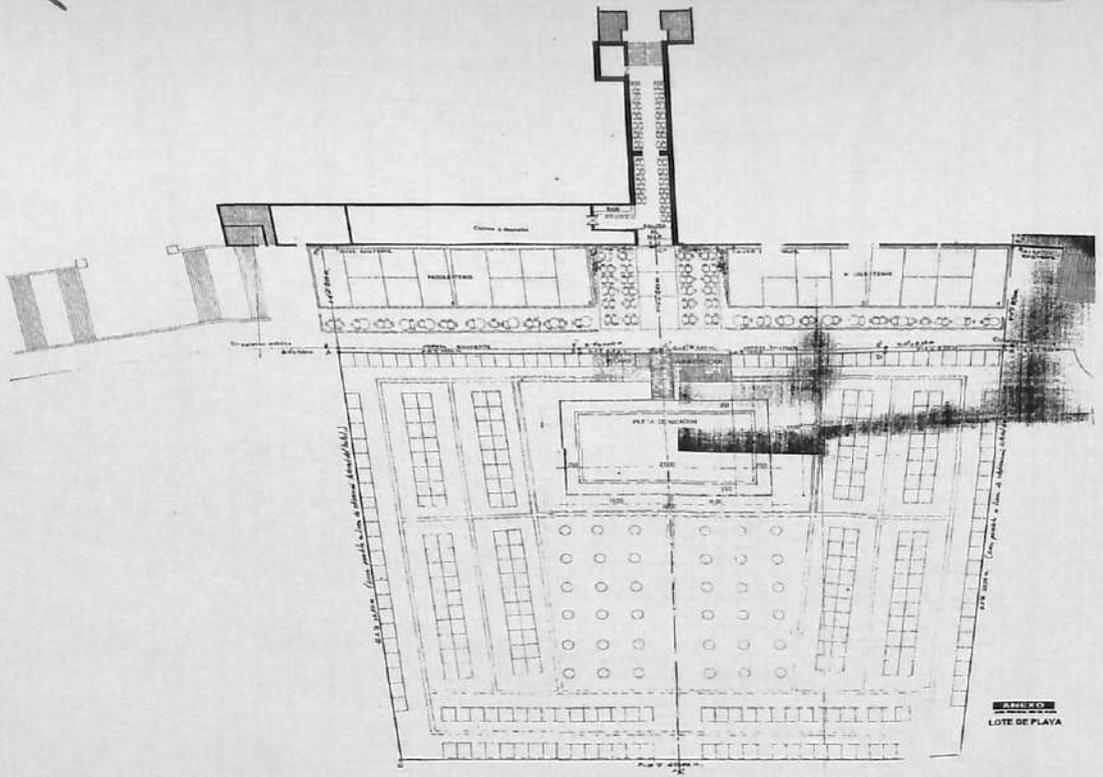
**ANEXO A**  
DESCRIPCION DE LA OBRA  
M.O. N.º 100  
M.O. N.º 100  
Se trata de la ejecución de la obra  
de construcción de un edificio de  
oficinas de 1000 metros cuadrados  
de superficie construida, con detalles  
de la obra.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



3229

**ANEXO 1 - B**



*ad*  
*Fz*



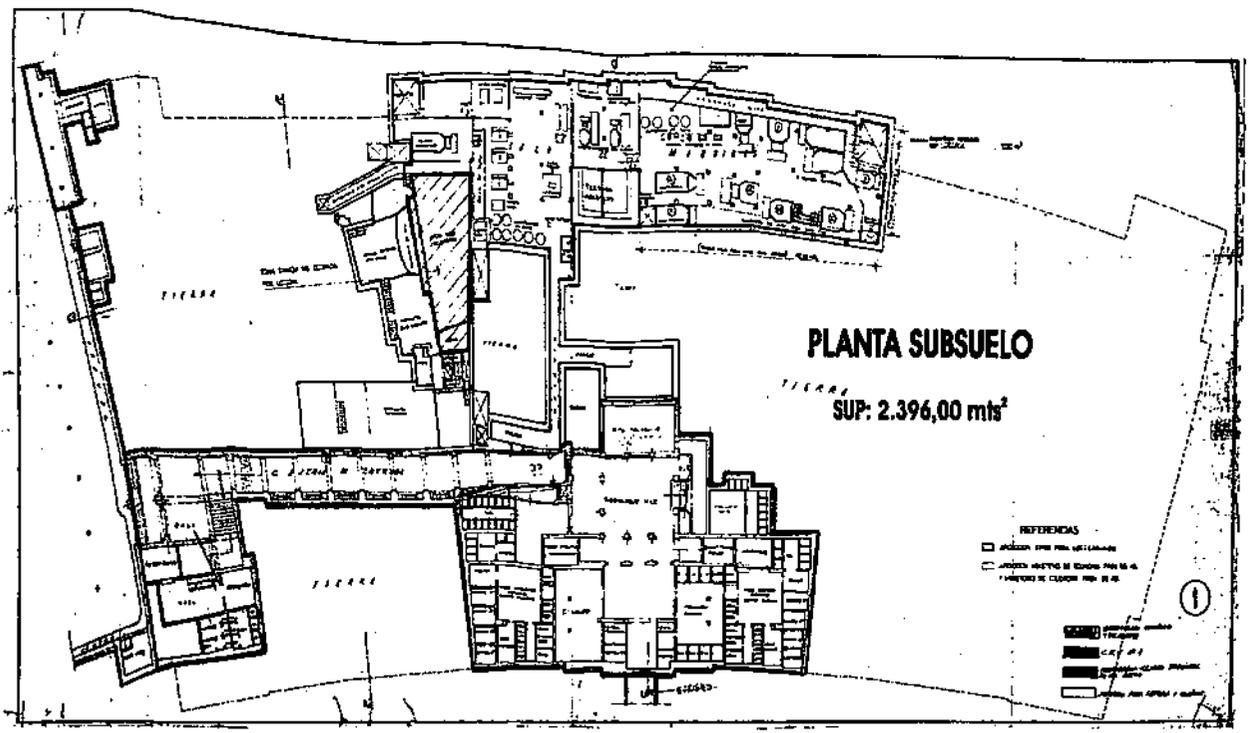
*El Poder Ejecutivo*

*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

**ANEXO 1-D**

3229

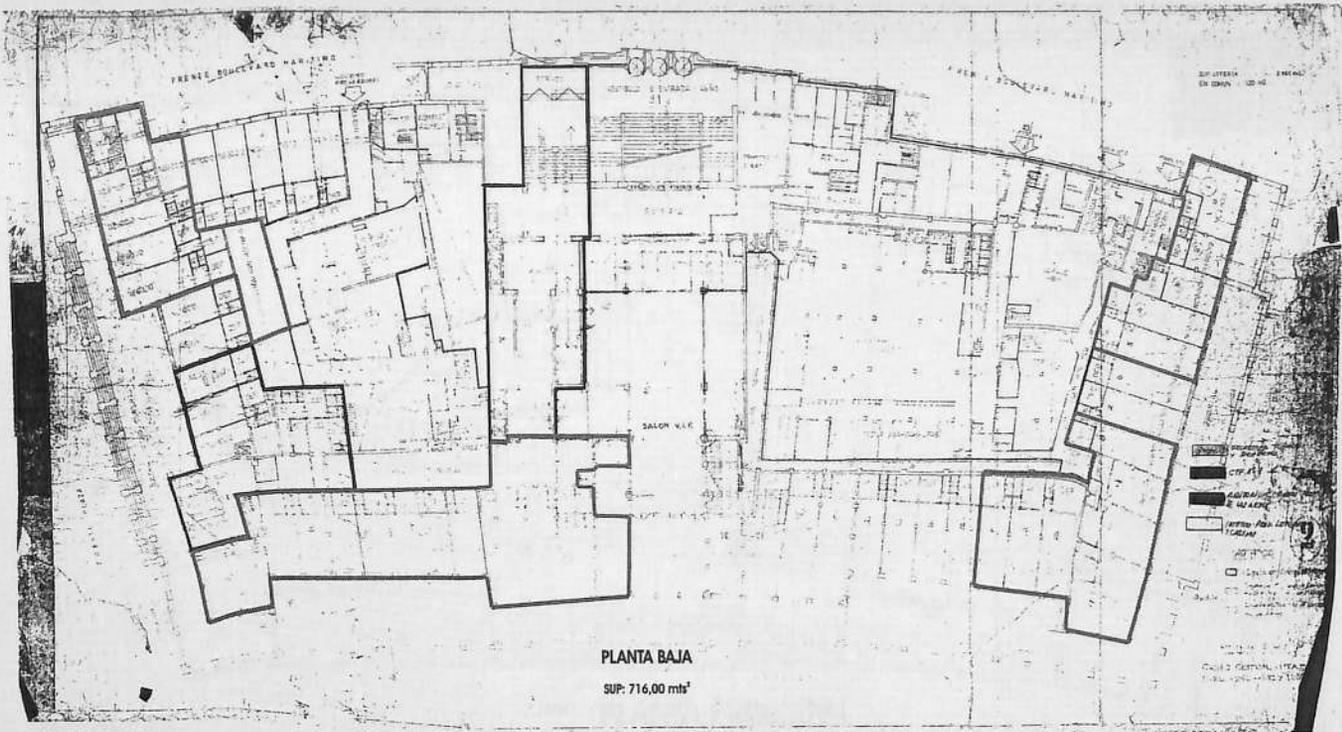
*Handwritten signature*



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*



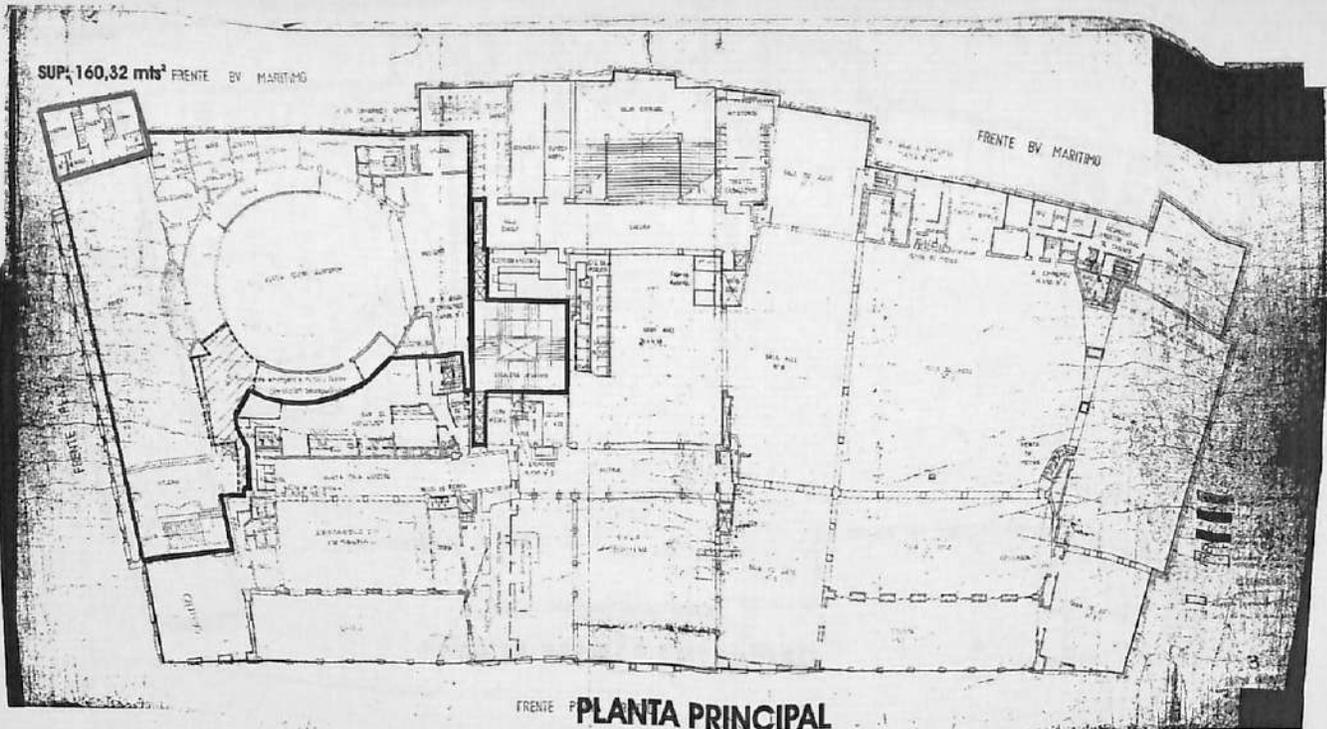
*de*



3229

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

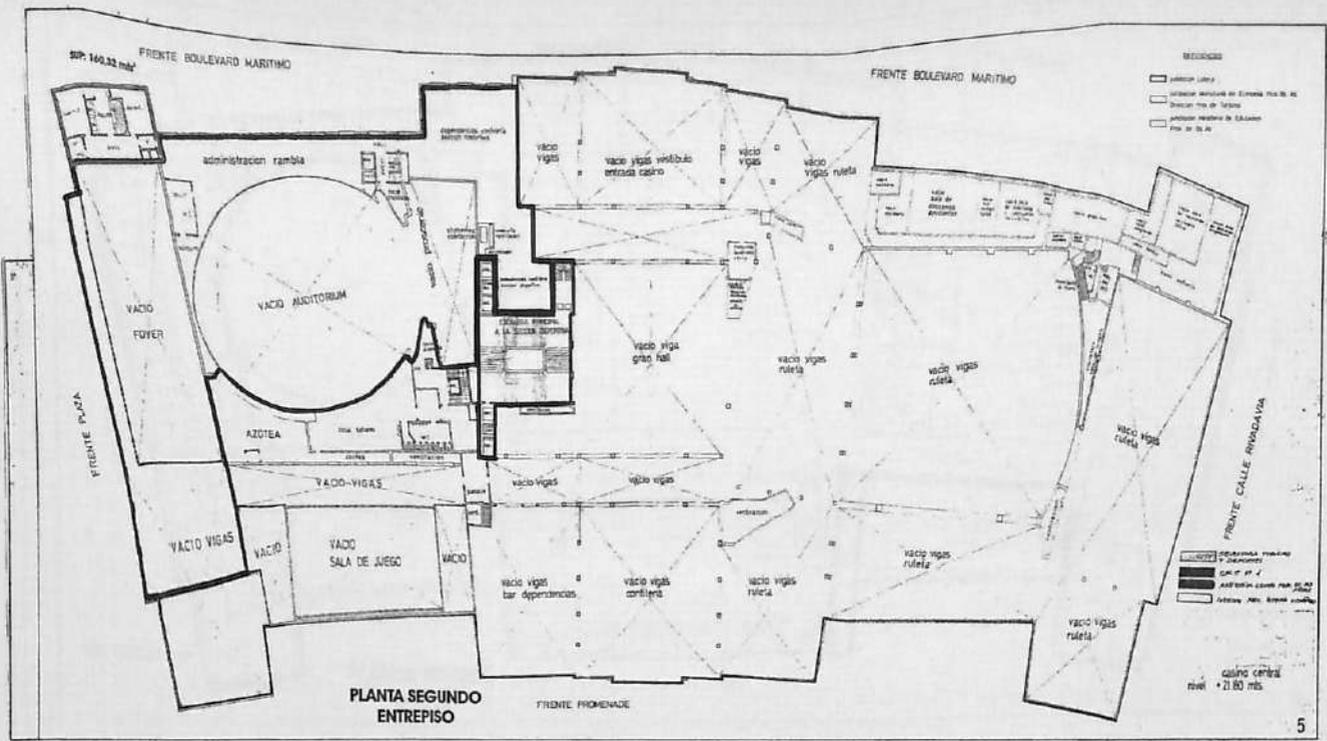
3229







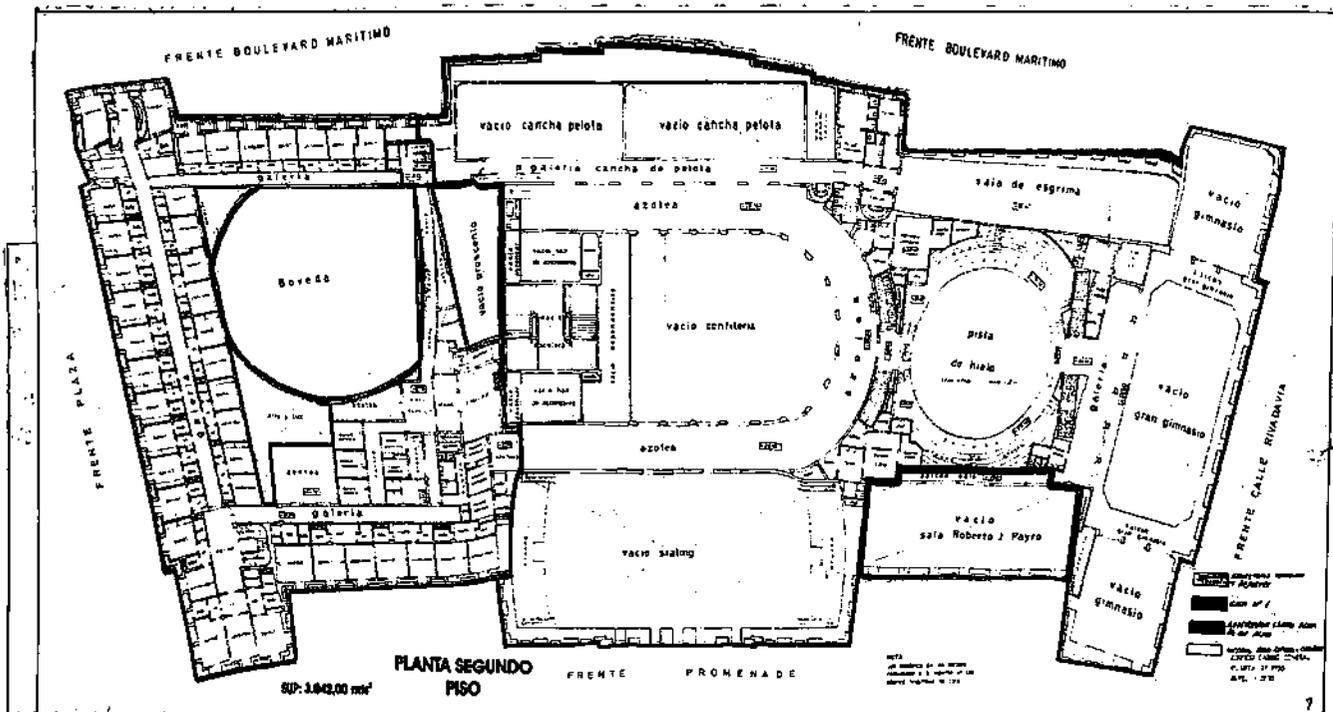
*Handwritten signature or initials in the top left corner.*





72

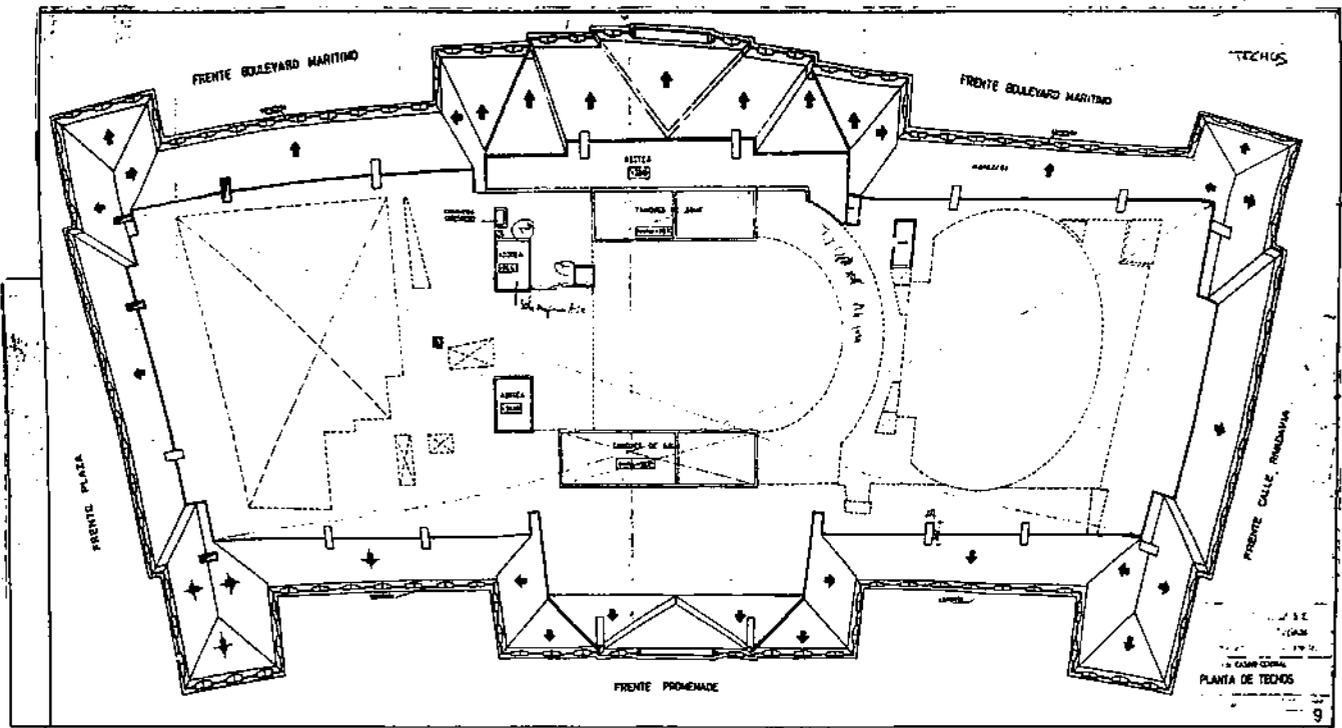
*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*República de Buenos Aires*



3229



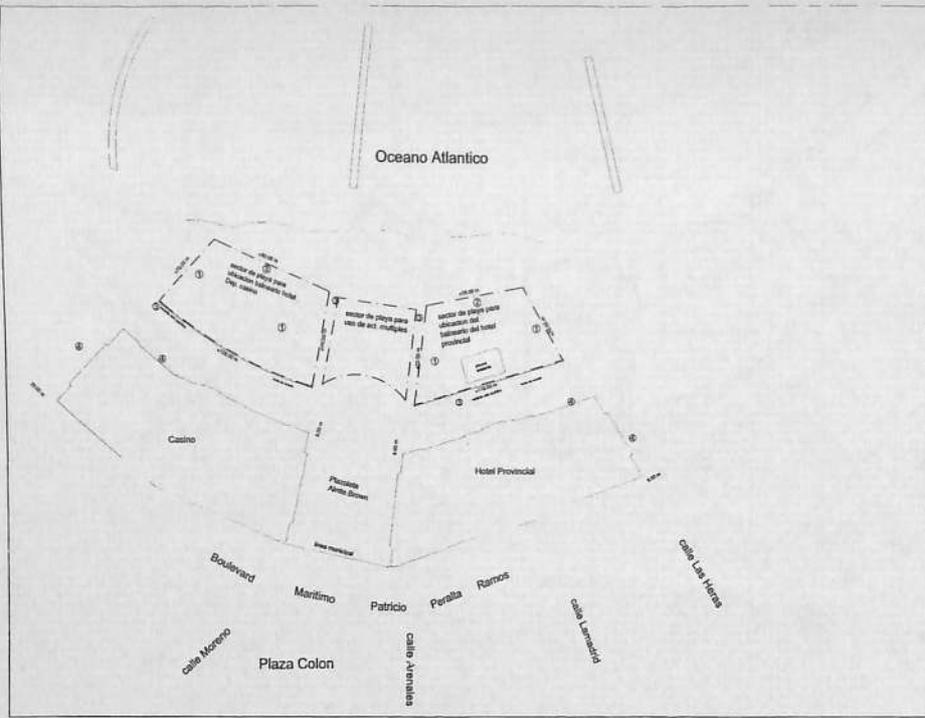
*El Poder Ejecutivo*  
de la  
República de *Paraguay*



3229



*Handwritten initials and signature.*



**REFERENCIAS**

- 1- Prolongacion ideal de edificacion interior de galerias cubiertas de los edificios
- 2- Limite con curvatura concentrica (aprox.) con limite de vereda
- 3- Sendero uso publico , ancho minimo 5 mts.
- 4- Expansion para comodidades de locales (numeral 2.2.8.1)

Provincia de Buenos Aires Secretaria de Turismo y Deporte  
 Direccion Provincial de Turismo

Calle Pringles 1000 - Ciudad de Buenos Aires  
 Pabellon 100 - Oficina 1001  
 Ciudad de Buenos Aires  
 Codigo Postal 1000 - Ciudad de Buenos Aires  
 Departamento Caseros - Ciudad de Buenos Aires

CA 12 Pringles - Turismo - Hotel

FECHA: 10/10/00

REVISION:

UBICACION

Direccion Provincial de Turismo

Provincia Provincial de Buenos Aires  
 Subdireccion de Administracion de Viajes y Unidades Turisticas

Proyecto: 001 - Hotel Provincial  
 Departamento: Administracion de Unidades Turisticas

Auto: 001 - Hotel Provincial

proyecto:

Auto: Miguel Duran

Casino Hotel Provincial  
 Via del Juncal

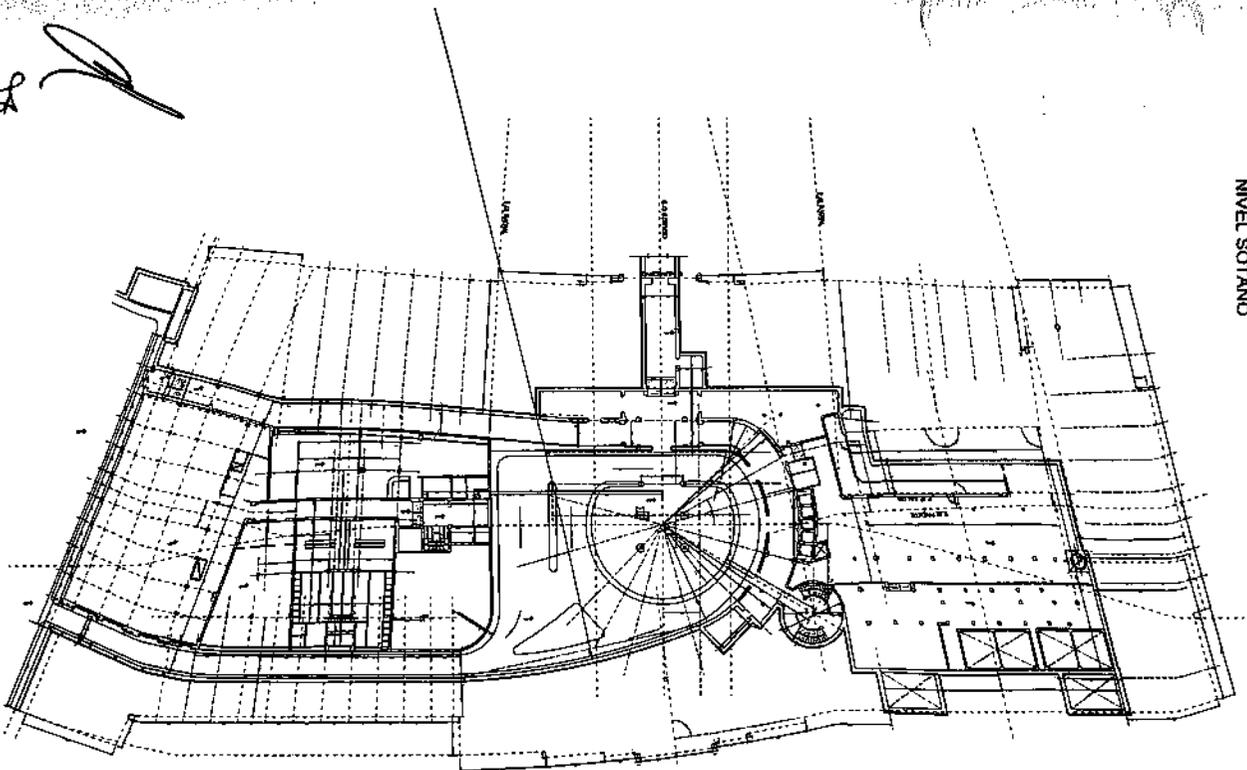
**ANEXO 1-E**



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Presidencia de Barceles Stivas*

3229

NIVEL SOTANO

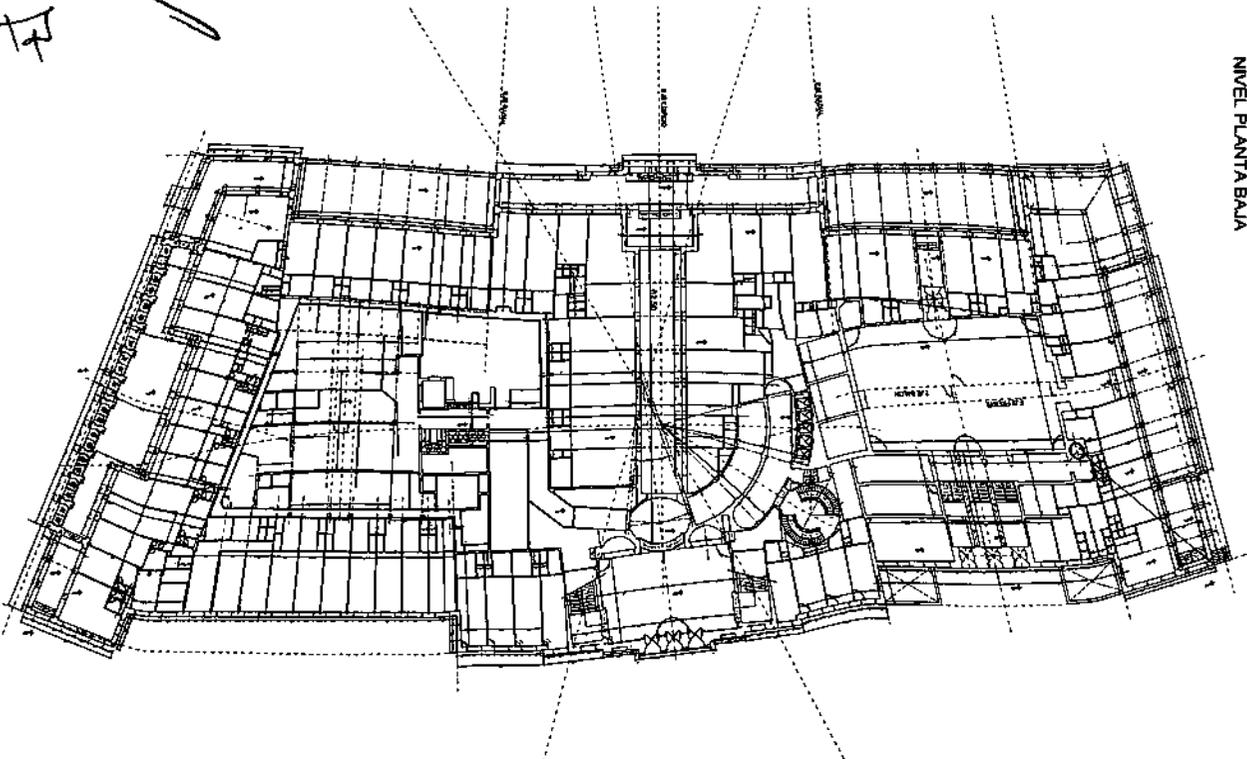


*Handwritten signature or initials*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

NIVEL PLANTA BAJA

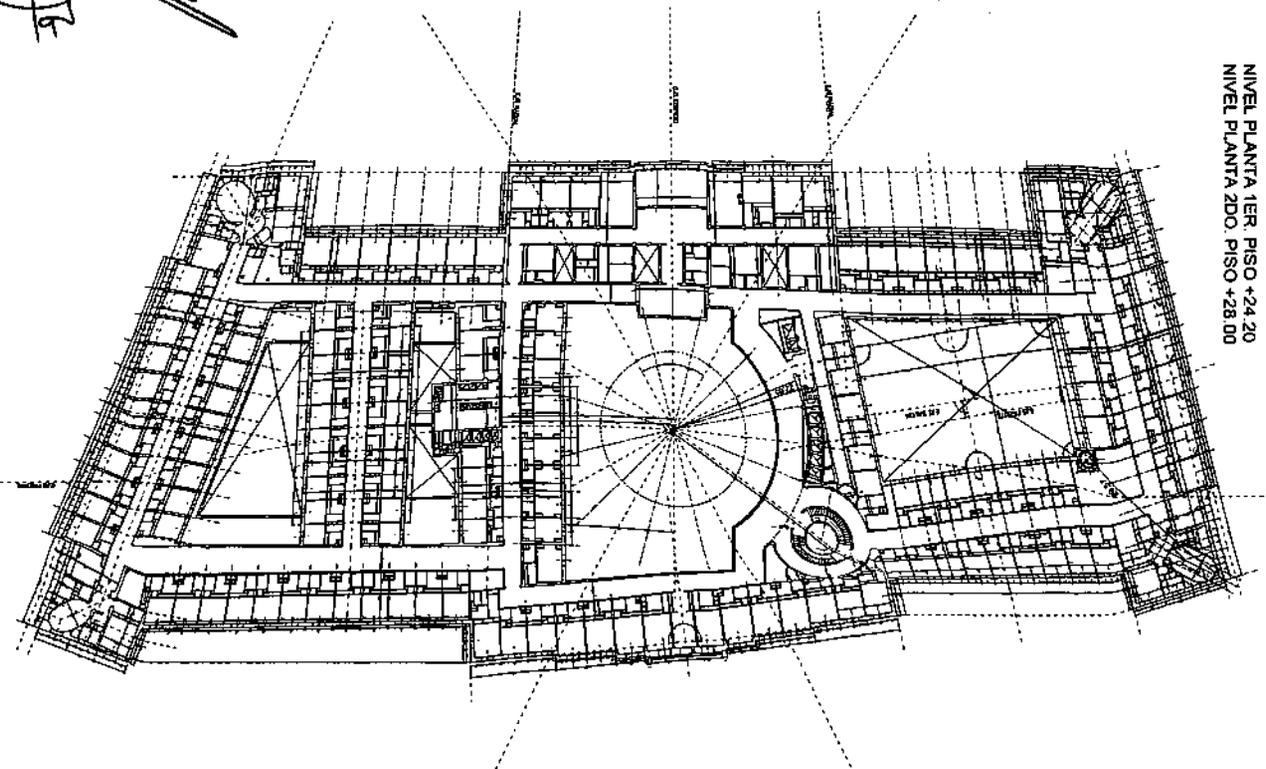


*Handwritten signature and initials*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*República de Buenos Aires*

3229

NIVEL PLANTA 1ER. PISO +24.20  
NIVEL PLANTA 2DO. PISO +28.00

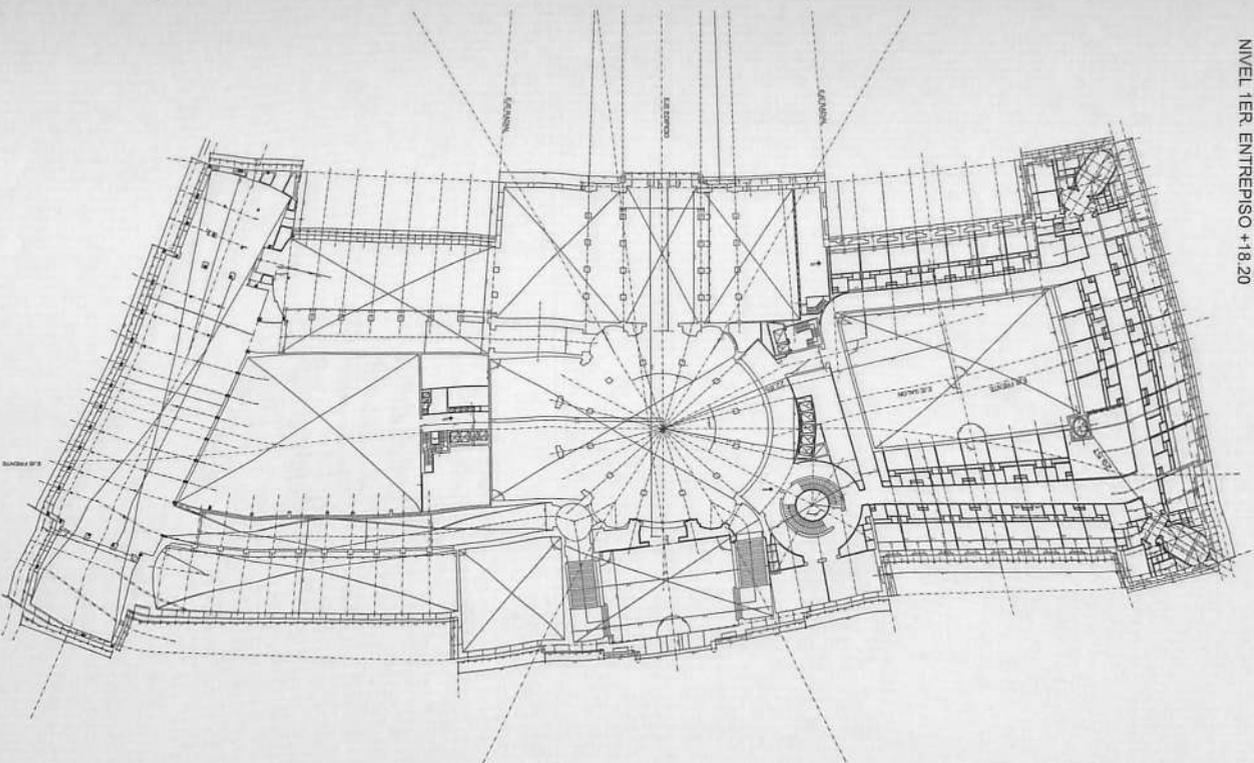


*Handwritten signature*  
*FE*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

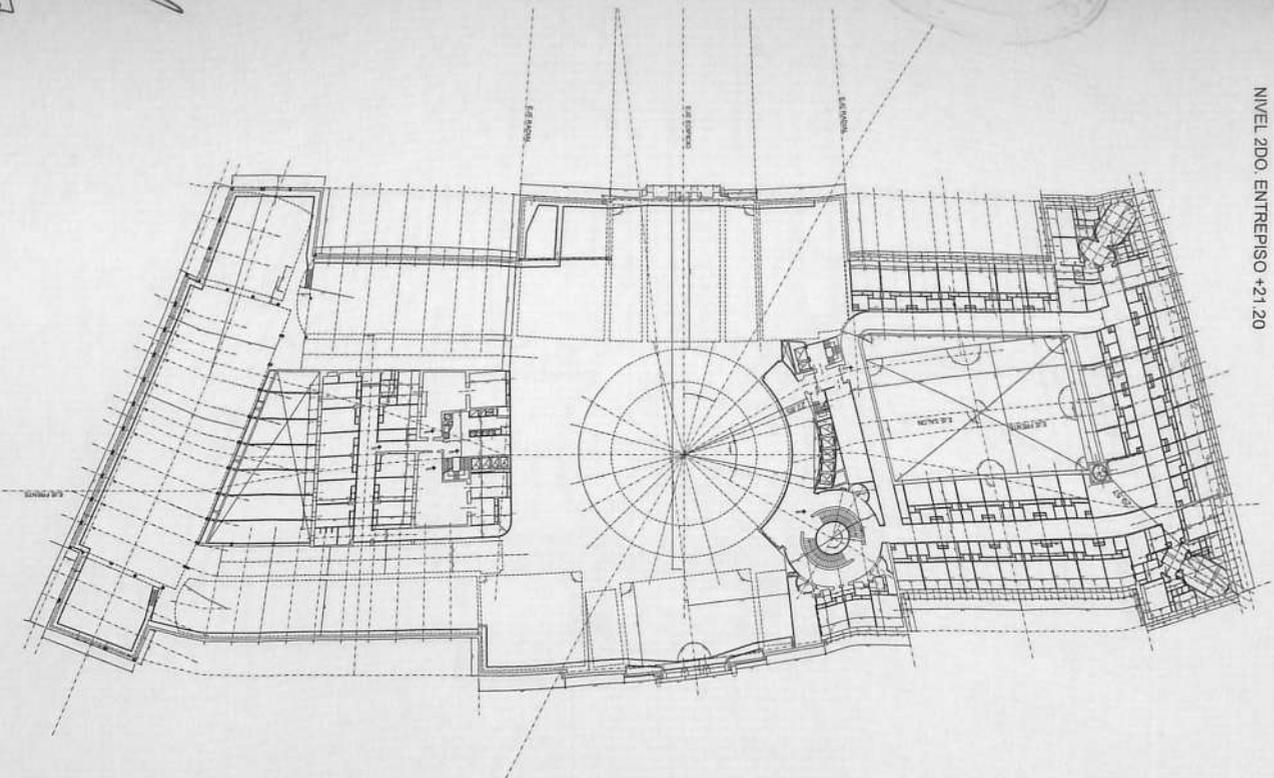
NIVEL 1ER. ENTREPISO +18.20



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

NIVEL 2DO. ENTREPISO +21.20

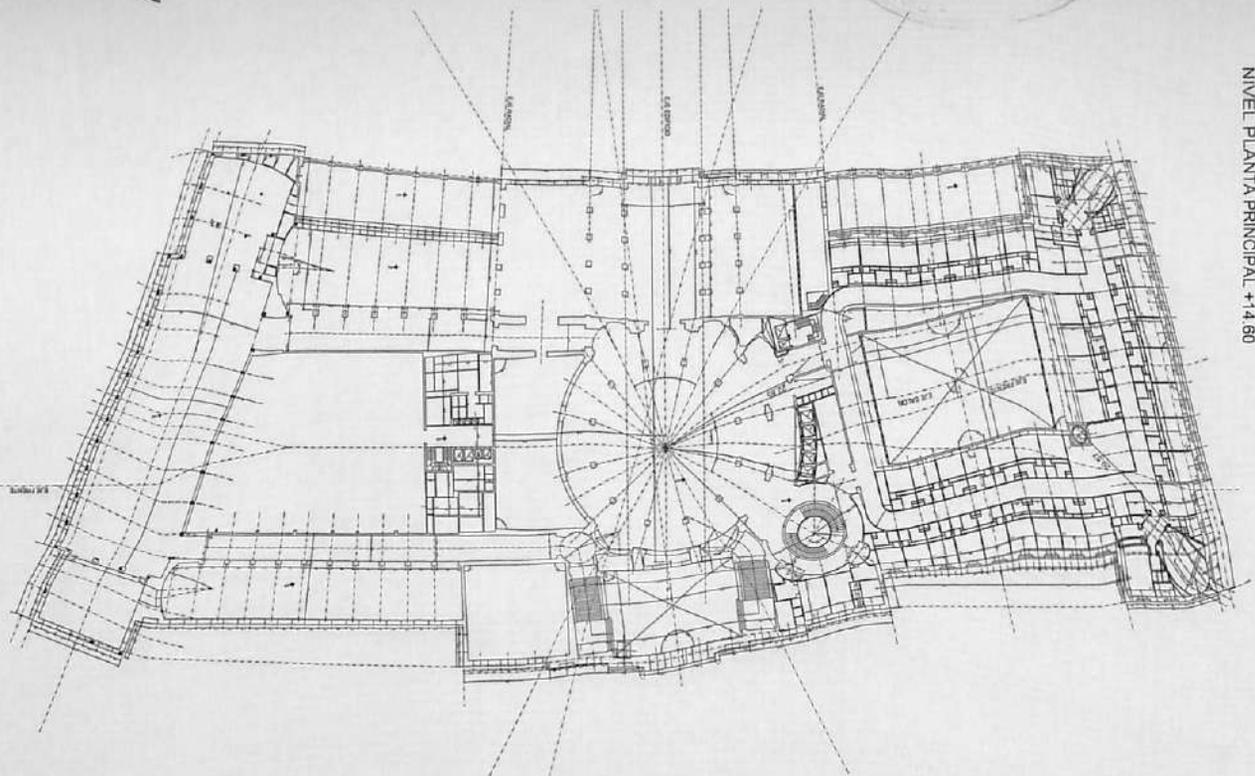


*Handwritten signature or initials in the top right corner of the page.*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

NIVEL PLANTA PRINCIPAL +14.60

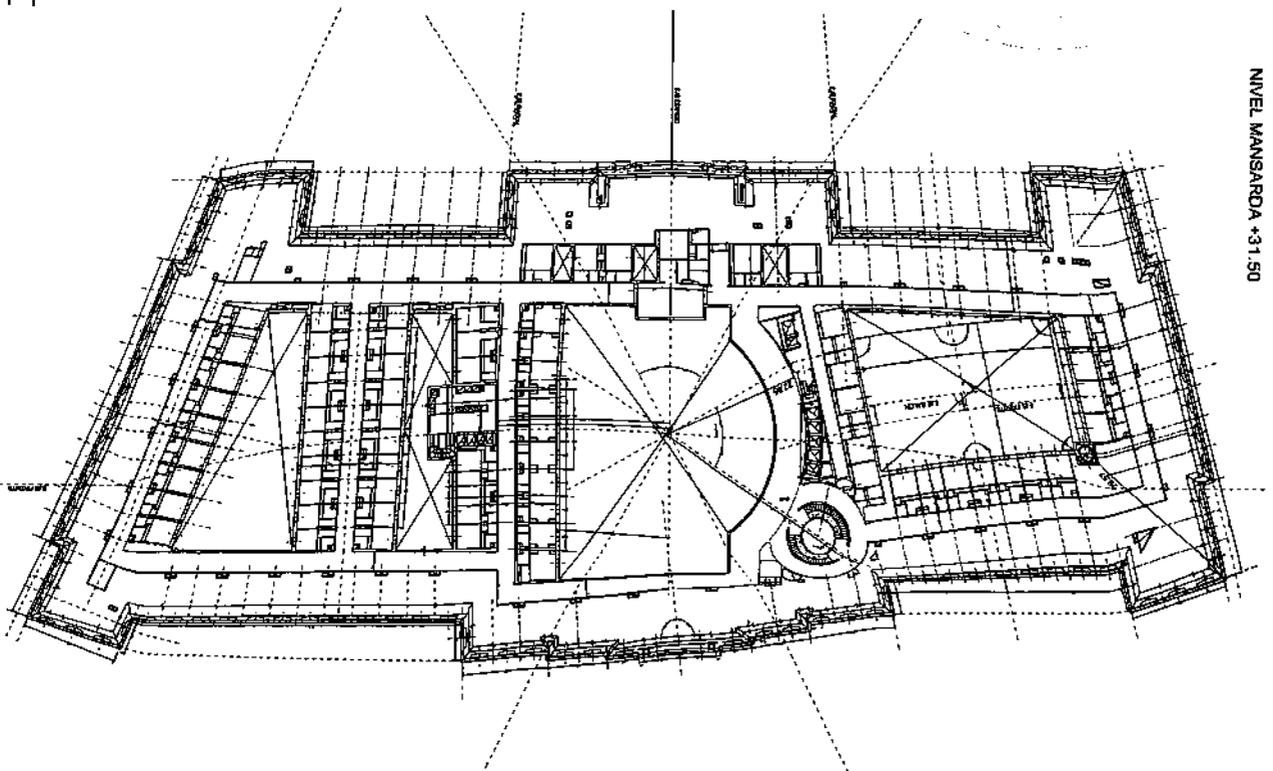


*Handwritten signature or initials*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

NIVEL MANSARDA +31.50

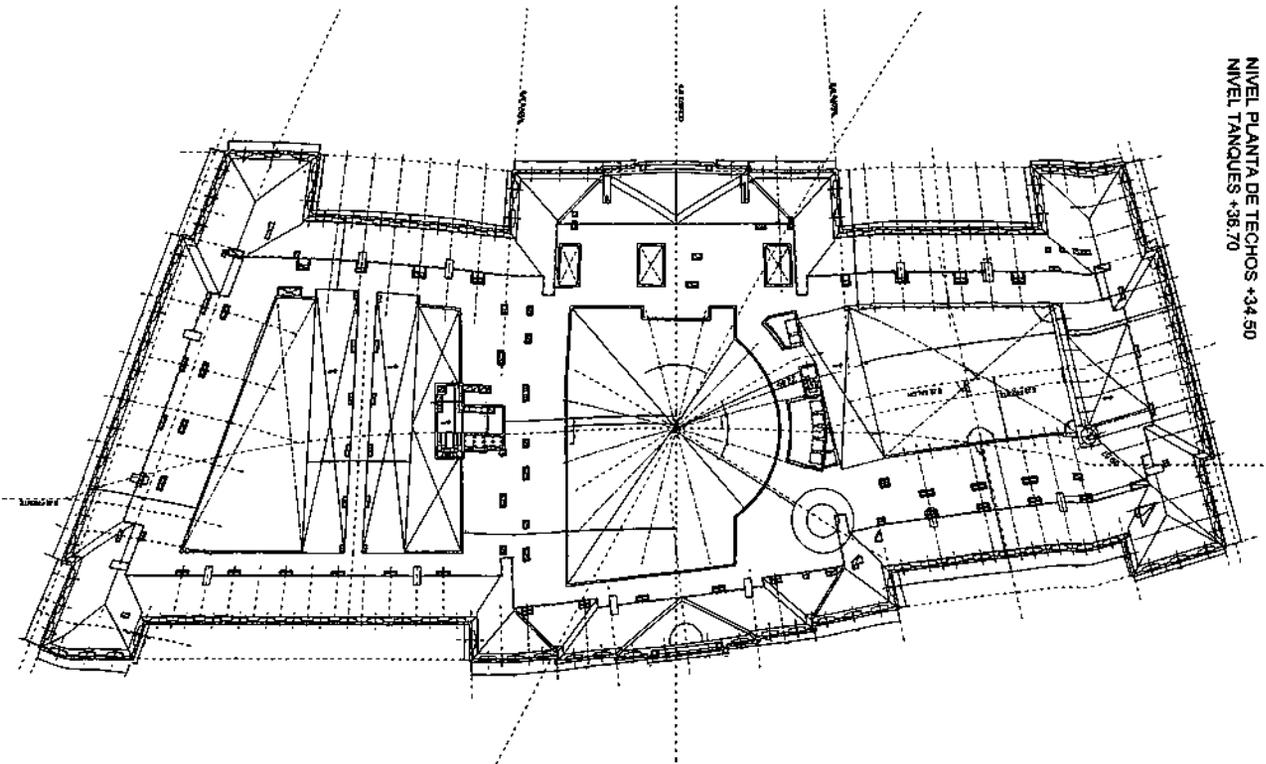


*Handwritten signature and initials*

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*República de Buenos Aires*

3229

NIVEL PLANTA DE TECHOS +34.50  
NIVEL TANQUES +36.70

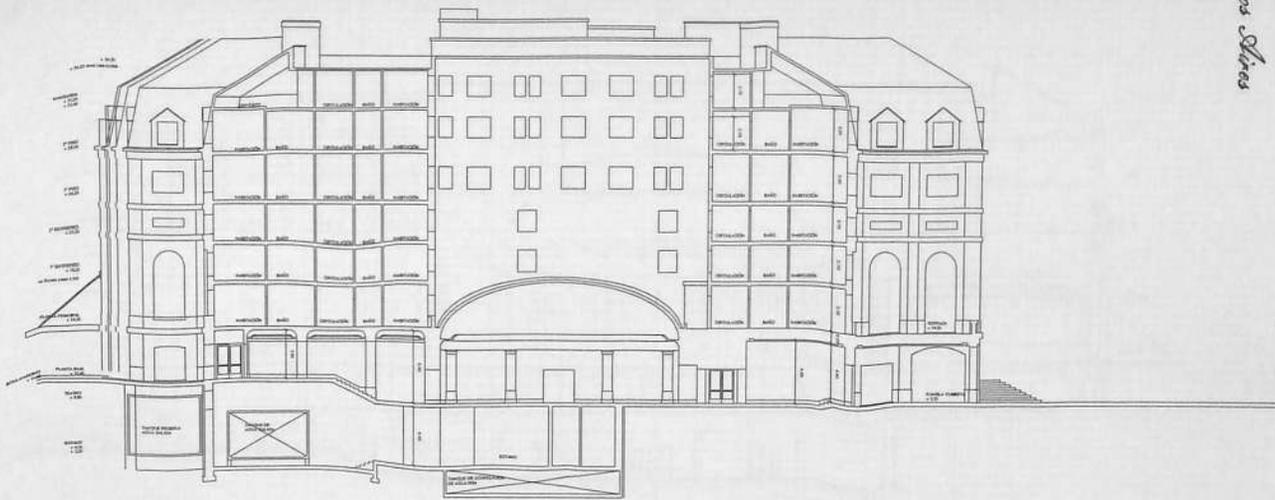


*Q*  
*7*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires



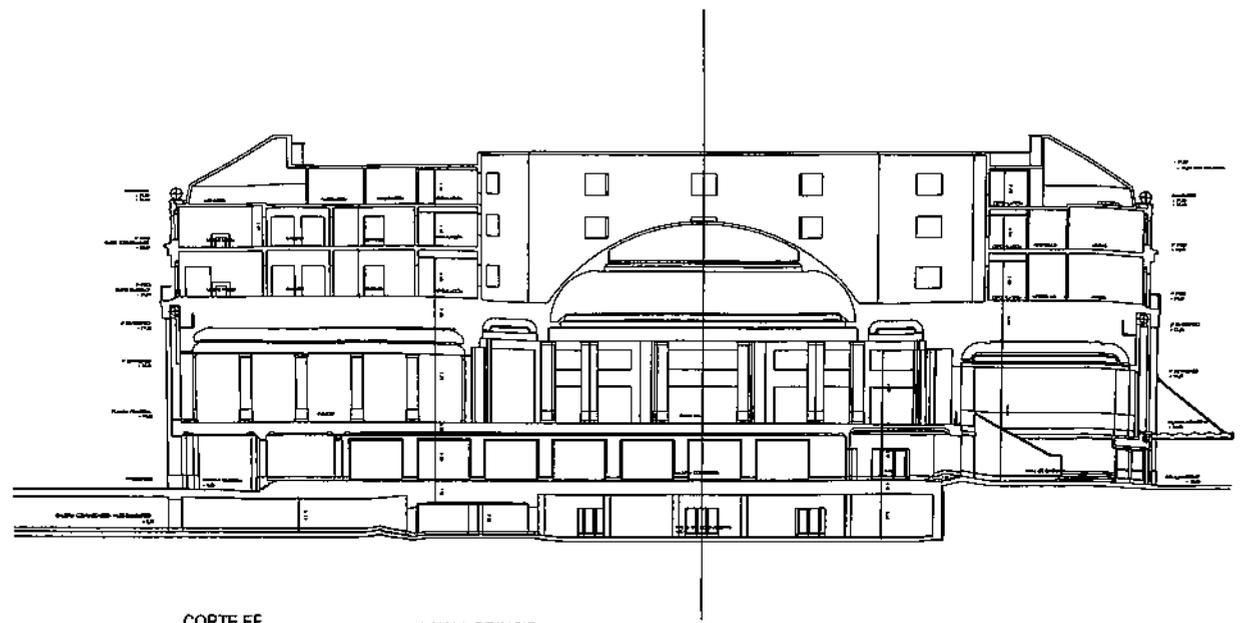
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



CORTE CD  
CORTE TRANSVERSAL SECTOR TEATRO

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*República de Paraguay*

*d*  
*7*

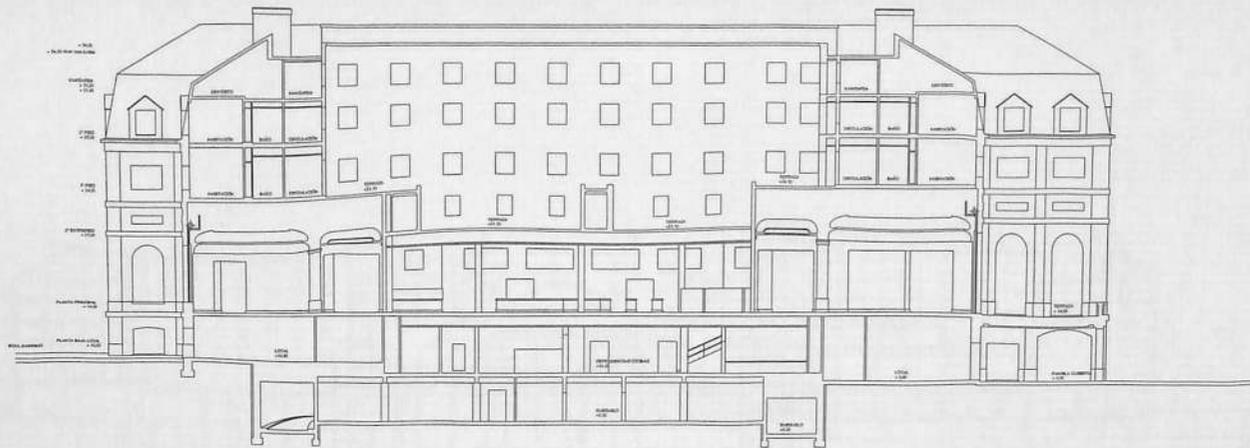


CORTE EF  
CORTE TRANSVERSAL SECTOR HALL PRINCIPAL

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires



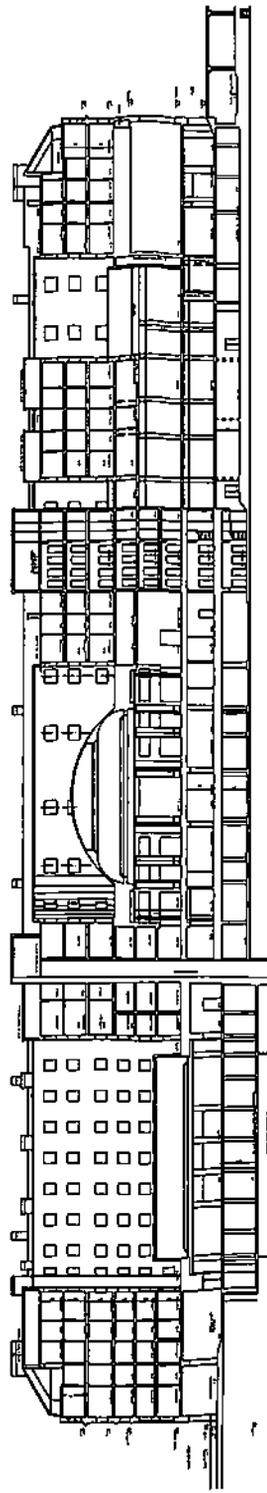
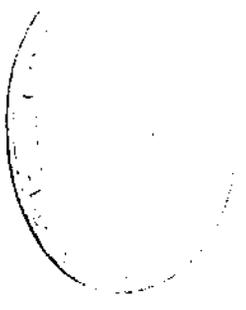
*[Handwritten signature]*



CORTE GH  
CORTE TRANSVERSAL SECTOR SALONES

3229

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



CORTE LONGITUDINAL

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**ANEXO 2 - SUPERFICIE EDILICIA UNIDADES TURISTICAS**

**I. HOTEL PROVINCIAL - CIUDAD DE MAR DEL PLATA**

Detalle	Superficie (M <sup>2</sup> )
Salones Primer Piso:	
Salón Dauphine	286,00
Salón Circular	839,00
Salón de las Columnas Boulevard	770,00
Salón de las Américas	938,50
Salón Courriere Boulevard	179,00
Salón Courriere Atlántico	205,00
Salón de las Columnas Atlántico	615,00
Salón Confitería	777,50
Habitaciones	13.540,00
Suite Presidencial	1.045,00
Suite Gobernador	1.026,00
Suites Comunes	2.336,00
Playa de Estacionamiento (Plazoleta Alte Brown)	4.875,00
Playa de Estacionamiento (Chica)	1.600,00
Teatro: Sala Dag Hammarskjold y Dependencias	1.074,00
Locales Galería Interna	1.142,00
Locales Externos	4.467,00
Recepción y Galería de Las Artes	582,00
Sala de Máquinas	2.250,00
Salida al Mar	500,00
Talleres Subsuelo	2.975,00
Cocina	1.090,00
Area Servicios (Subsuelo, Segundo y Tercer Piso)	3.100,00
Mansarda (Sexto Piso)	4.300,00
Pasillos Circulación y Depósitos Varios	26.988,00
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>77.500,00</b>

Restricciones Espacios	Superf. (M <sup>2</sup> )
Tres (3) Cocheras Reservadas Uso Concedente	32,34

*[Handwritten signature]*  
FB

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**II. HOTEL DEPARTAMENTOS CASINO - CIUDAD DE MAR DEL PLATA**

Detalle	Superficie (M <sup>2</sup> )
<b>UEN Alojamiento Turístico Hotelero</b>	<b>8.006,32</b>
Subsuelo, Recepción (Locales 42/43), Plata Baja y Locales 40/41/44 y 45	2.922,00
Plantas: Principal, 1º y 2º Entrepiso, 1º y 2º Piso	5.084,32
<b>UEN Centro Comercial y de Negocios:</b>	<b>1.916,48</b>
Unidad A (Locales 1 a 5 inclusive)	359,07
Unidad B (Locales 8 a 14 inclusive)	533,51
Unidad C (Locales 23 a 34 inclusive)	1.023,90
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.922,80</b>

*[Handwritten signature]*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## ANEXO 3

En la ciudad de Mar del Plata a los 17 días del mes de Septiembre de 2004, a invitación de la Secretaria de Turismo y Deporte de la Provincia de Buenos Aires y a efectos de evaluar y fijar pautas a incluir en los pliegos de Licitación para la concesión del Complejo Casino-Hotel Provincial, para la recuperación, reciclaje y puesta en valor de dichos monumentos, se reúnen el Presidente de la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos Arq. Alberto De Paula, el Vicepresidente de dicha Comisión Arq. Juan Martín Repetto, el Presidente del Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, Arq. Freddy Guidi y el Presidente del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio-Argentina Arq. Jorge Bozzano, quienes tras visitar las instalaciones, realizan las siguientes recomendaciones.

### Recomendaciones Generales.

Resulta de fundamental importancia que los **Gobiernos Nacional, Provincial y Municipal**, se unan en un mismo objetivo: el resguardar el inmueble al tiempo que dar una nueva posibilidad de vida y funciones-al edificio y a su entorno.

### Se recomienda Desde el Gobierno:

1. Promover estas acciones con profunda voluntad política, despertando conciencia en la comunidad que el Estado no puede encarar por sí solo encarar este tipo de emprendimiento.
2. Definir con claridad cuáles serían las acciones a encarar por el Estado, como su responsabilidad en los sectores exteriores y urbanos correspondientes al conjunto edilicio.
3. Proponer la creación de una Comisión u Organismo de Gestión y Control, con una Estructura mixta para el seguimiento de las acciones y elaborar un reglamento flexible que permita reorientar acciones cada cinco años.



Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature and the initials 'B' at the bottom.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

Se recomienda que el reglamento de este Organismo contemple los aspectos de su continuidad:

Legal  
Económico  
Administrativo

- 
4. Que le permita a la Comisión orientar y promover herramientas de reaseguro y pautas regulatorias claras: el canon mensual, la inversión, el sustento económico del proyecto y el horizonte de rentabilidad, con seguridad jurídica al inversor.
  5. Es recomendable que esta Comisión u Organismo sea elegido con criterios de profesionalidad en los distintos aspectos: conservación del patrimonio, turismo, aspectos legales, administrativos, económicos, etc.
  6. Promover desde las diversas instancias de gobierno la participación de la ciudadanía, para definir qué modelo es el que se propone seguir, estableciendo una buena y efectiva comunicación con la comunidad, utilizando Internet como herramienta "Hacia dónde vamos y como vamos".
  7. Evaluar la posibilidad de participación en el Plan Estratégico de Mar del Plata, insertando el problema de este icono urbano que es el Complejo Casino Hotel Provincial en la agenda del Plan, promoviendo una intervención activa.

**Objetivos principales:**

1. Lograr la conservación del bien como objeto central
2. Impulsar un emprendimiento que haga factible su conservación, que sea sostenible, que satisfaga demandas comunitarias y comerciales, dando un nuevo impulso al área, revitalizándola.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

3. Reconocer el sentido de pertenencia que existe en la comunidad respecto al bien; aprovechar el compromiso y la imagen que el país tiene hacia el monumento.
4. Evaluar cómo se integra el conjunto de referencia a la Ciudad: su valor de icono, presente en toda soporte gráfico y audiovisual que referencia a la Ciudad de Mar del Plata. Esta condición es de la máxima importancia, porque no se trata de encarar la intervención de un edificio o un sector que pueda ser apreciado independientemente: los edificios "del Casino" y "del Provincial", no son dos estructuras separadas, por lo que es imprescindible un compromiso con un enfoque en donde la Planificación de la ciudad piense en todo el conjunto como tal.

**Recomendaciones Particulares.**

- Cualquier Programa de Acción debe contemplar la necesidad de unificar criterios para el conjunto.
- Obtener un compromiso con un enfoque en donde la Planificación de la ciudad se encuentre con el conjunto en particular; entendiendo la importancia del rol del peatón, del auto, del paisaje urbano, etc.
- Clarificar la necesidad de contar con limitaciones y criterios claros antes y durante el proceso de la licitación. El inversor debe saber de antemano cuales son las reglas y sus límites.
- Es importante dejar un espacio de acción para que los empresarios interesados puedan liberar propuestas creativas.
- Al entender que se trata de un conjunto inseparable, comprendido por rambla, edificios, mar, ciudad, cualquier Programa de Acción debe contemplar la necesidad de unificar criterios para el conjunto.

14  
14  
14

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## Valoración urbana Recomendaciones:

1. El complejo guarda en un rumbo una relación directa con la ciudad y la morfología urbana que lo rodea. La apertura perceptual que se ofrece desde la plaza Colon, enmarcada por los dos edificios hacia el mar y en el sentido inverso, le otorga una singularidad que no puede ser alterada. Por ello se debe controlar muy rigurosamente que la relación del conjunto con la estructura urbana no sea alterada.

En el otro rumbo, la relación del conjunto desde el mar también tiene una imagen ya consagrada, que debe conservarse del mismo modo que el nodo de unión que es la rambla, porque se transforma en el pivote de todo este conjunto.

Además La agrupación urbano-arquitectónica está ya consagrada como icono para todos los argentinos, y en imágenes exteriores.

2. Debe realizarse un cuidadoso proyecto de la Iluminación general de los edificios. El conjunto edilicio merece un estudio integral y con atención especial a la conservación de sus componentes edilicios.
3. Deberá controlarse muy bien el futuro uso que se le otorgue a todos estos lugares para evitar fraccionamientos espaciales y "tugurizaciones", como también la iluminación artificial urbana que contribuya a jerarquizar y a su vez evitar "puntos negros", proclives para la violencia urbana.
4. También deberá ser muy controlada la intervención que se realice en la "quinta fachada" (techos), que se evaluó como muy posible de rescatar y lograr un nuevo espacio y

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

obviamente una nueva percepción hacia la ciudad y hacia el mar. Promoviendo que los agregados se diferencien del edificio original, sean livianos, y no perturben el carácter general de la obra.

Al respecto deberían fijarse líneas de envolventes mas adecuadas como para que cualquier tipo de construcción (incluyendo las de servicio y apoyo) no alteren las visuales del conjunto.

5. Cartelería: Actualmente se emplazan de manera anárquica; debería contar con disposiciones especiales, con una normativa que resulte ordenadora para todo el conjunto, incluyendo interiores y exteriores.

## Valoración arquitectónica Recomendaciones.

1. La propuesta de diseño de Bustillo guarda una gran unidad en la resolución de volúmenes, en el lenguaje utilizado, la partición de los planos, en sus ingresos y aventanamientos y en los materiales, que a través de sus texturas y colores brindan una particular propuesta colorística.
2. La preservación de la envolvente edilicia y todos los elementos que la componen desde su materialidad, (la piedra, el ladrillo y la mansarda), a las farolas y marquesinas, deben ser muy cuidados. En el caso del Edificio Casino esta responsabilidad deberá asumirla el Estado dado su participación mayoritaria en el uso del Complejo.
3. Se tendrá especial atención en la reconversión de los locales comerciales, que revitalicen su uso y que otorguen sustentabilidad.

*[Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large 'D' and 'T' with arrows pointing to the text, and several other scribbles and initials at the bottom.]*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

3229

4. En cuanto a las carpinterías: conservar su estructura y materialidad (componentes en madera, en bronce, etc).

En el caso puntual de las cortinas de enrollar se deberá respetar la topología existente. En caso de necesitar recambio, se recomienda sea realizado con materiales alternativos, estudiando y probando debidamente su comportamiento en el tiempo. Recomendamos un estudio de color y resistencia para intentar recuperar la paleta cromática original. Toda decisión debe incluir necesariamente ambos edificios. Habrá que hacer un relevamiento y estudios de deterioros para determinar el porcentaje que se encuentran en mal estado y allí tomar una decisión en cuanto a los criterios de solución. Esto deberá realizarse fundamentalmente, en las que dan al exterior en las fachadas, ya sea a la rambla o a la ciudad. Incluso se podrán rescatar, de las que abren a los patios interiores, y reemplazarlas.

5. En las galerías de planta baja desaconsejamos el uso de cerramientos fijos, incluso del tipo de cristal templado, ya que esto termina por distorsionar las cualidades espaciales y de uso. Se podrá analizar la posibilidad de una protección temporaria; cortinas de plástico traslúcido, etc. no con el efecto de crear un nuevo espacio sino el de proteger de las inclemencias del tiempo en forma puntual: días fríos invernales o noches muy frescas en verano.

6. Se deberá exigir al futuro permisionario y en concordancia con el nuevo uso, la prestación de un manual de mantenimiento y conservación, que garantice a futuro el uso y mantenimiento correcto.

## Hotel Provincial - Interior:

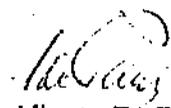
1. No se modificarán por ningún motivo las condiciones estructurales-espaciales básicas del inmueble.

2. Los espacios: Preservar todos los espacios de representación de la planta baja y planta principal, no permitiéndose la compartimentación fija ni la distorsión espacial.
3. Conservar, recuperar y mantener las terminaciones originales o las que hagan a la memoria del bien, salvaguardando las terminaciones, boiserías, pisos, gama de colores, apliques de iluminación, arañas y demás elementos de valor.
4. Restaurar y mantener las obras artísticas existentes como los murales y otras a relevar.
5. Conservar un sector significativo relacionados a las habitaciones y apoyo del hotel (habitaciones del Gobernador y alguna o algunas "tipo") con el carácter original incluyendo su equipamiento. Posible Musco de Sitio, o Musco Activo en uso.
6. El equipamiento: que el inventario ya encarado se complemente con una ficha de valor patrimonial con su foto y características generales de cada mueble que se diferencie y resulte significativo. Que de salir del edificio, como donación, consignación, etc, queden claramente establecidos sus destinos.
7. Posibilidad de utilizar con amplia libertad los espacios de apoyo, depósitos, talleres, etc.
8. Posibilidad de aprovechar el patio principal con su cúpula. Esta no debe ser alterada en su forma y carácter.

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires

**Hotel Casino.**

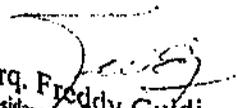
Encargar un emprendimiento de rehabilitación y puesta en valor acorde con las posibilidades que otorga el bien y el área.

  
**Arq. Alberto De Paula**

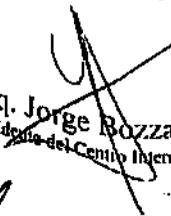
Presidente de la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos.

  
**Arq. Juan Martín Repetto.**

Vicepresidente de la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos

  
**Arq. Freddy Guidi**

Presidente del Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios.

  
**Arq. Jorge Bozzano**

Presidente del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Argentino

26  
7

## ANEXO 4 – CATÁLOGO DE MUEBLES



### HABITACIONES COMUNES:

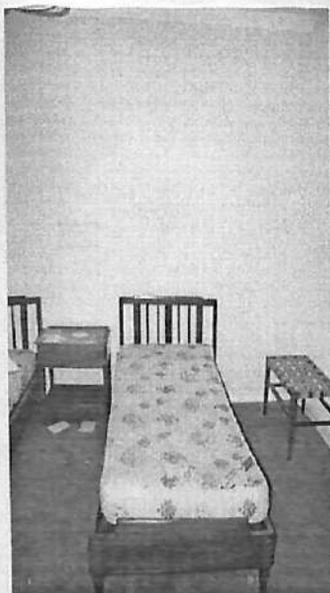
Las habitaciones comunes constan del siguiente equipamiento:

- 1- cama simple
- 2- cama doble
- 3- mesa de luz grande
- 4- mesa de luz chica
- 5- tocador con cajonera
- 6- mesa tipo A (tv)
- 7- mesa tipo B
- 8- silla
- 9- sillón
- 10- banquito tocador
- 11- banquito para valijas
- 12- plafón de iluminación
- 13- artefacto sobre puerta de acceso
- 14- artefacto de iluminación sobre espejo de baño
- 15- araña de tres brazos
- 16- veladores

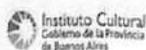
**nota:** esta identificación se realiza dado que las habitaciones comunes son las únicas equipadas, sirviendo para cuantificar las unidades y de guía para el catálogo que se desarrolla a continuación. Cabe aclarar que los dormitorios de las Suites son iguales a las habitaciones comunes del Hotel, por lo tanto se incluyen en la clasificación siguiente.

### 1-CAMAS SIMPLES

Cantidad: 2 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 500 unidades  
Estado: 70% en buen estado.



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**2- CAMAS DOBLES**

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 165 unidades  
Estado: 70% en buen estado.

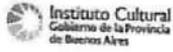


**Nota:** los elásticos metálicos correspondientes a las camas antes descriptas se consideran material de descarte.

**3- MESA DE LUZ GRANDE**

Cantidad: 1 unid. por habitación simple  
Cantidad estimada: 250 unidades  
Estado: 70% en buen estado

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



1999 - de Buenos Aires

**4- MESA DE LUZ CHICA**

Cantidad: 2 unid. por habitación doble

Cantidad estimada: 330 unidades

Estado: 70% en buen estado



**5- TOCADOR CON CAJONERA**

Cantidad: 1 unid. por habitación

Cantidad estimada: 400 unidades

Estado: 60% en buen estado

**8- SILLA**

Cantidad: 2 unid. por habitación

Cantidad estimada: 800 unidades

Estado: 70% en buen estado

**10- BANQUITO TOCADOR**

Cantidad: 1 unid. por habitación

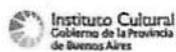
Cantidad estimada: 400 unidades

Estado: 50% en buen estado



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



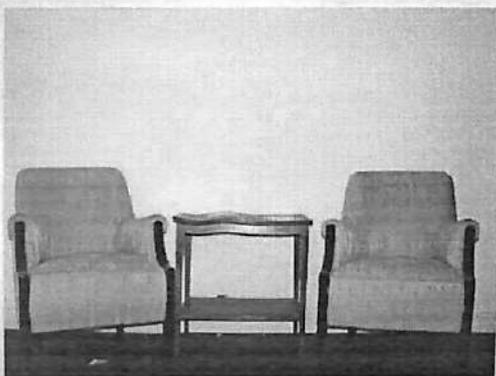
6- MESA TIPO A (tv)

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 400 unidades  
Estado: 90% en buen estado



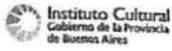
7- MESA TIPO B

Cantidad: 1 unid. por habitación doble  
Cantidad estimada: 165 unidades  
Estado: 90% en buen estado



Handwritten signature and initials.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



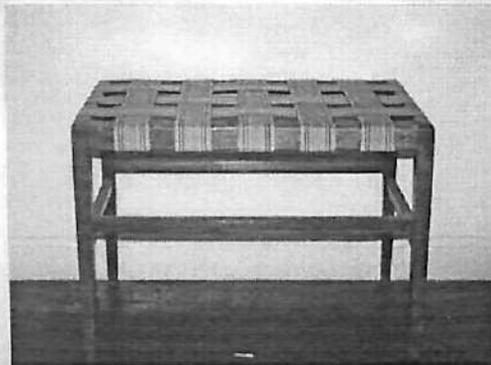
9- SILLON

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 400 unidades  
Estado: 40% en buen estado

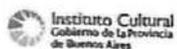


11- BANQUITO VALIJERO

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 400 unidades  
Estado: 60% en buen estado

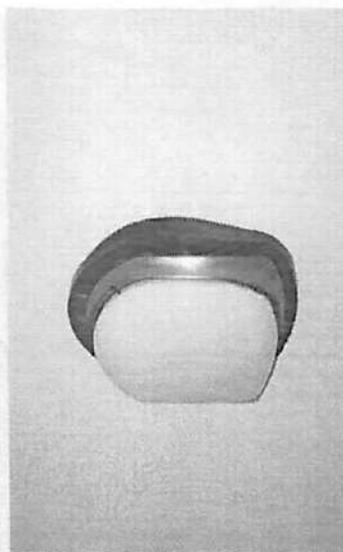


*Handwritten signature or initials.*



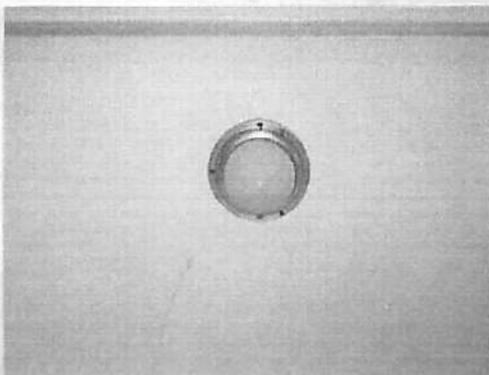
**12- PLAFON DE  
ILUMINACION HALL**

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 450 unidades  
Estado: 60% en buen estado



**13- ARTEFACTO SOBRE  
PUERTA DE ACCESO**

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 550 unidades  
Estado: 60% en buen estado



*Handwritten signature*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

14- ARTEFACTO SOBRE  
ESPEJO DE BAÑO

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 200 unidades  
Estado: 40% en buen estado

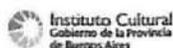


15- ARANA DE TRES  
BRAZOS

Cantidad: 1 unid. por habitación  
Cantidad estimada: 400 unidades  
Estado: 40% en buen estado



*[Handwritten signature]*



16- VELADORES

Cantidad: 1-2 unid. por habitación

Cantidad estimada: 150 unidades

Estado: 30% en buen estado



HALLES Y ESTARES DE LAS SUITES:

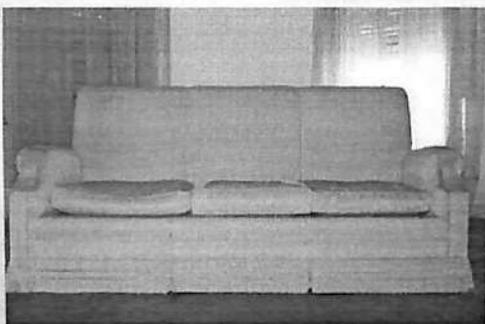
- 1- Sillón de tres cuerpos
- 2- Sillón de un cuerpo
- 3- Mesa rodante
- 4- Mesa tipo C
- 5- Mesa tipo D
- 6- Mesa tipo E
- 7- Escritorio
- 8- Silla
- 9- Sillón Hall
- 10- Arañas de Cristal

1- SILLON DE TRES CUERPOS

Cantidad: 1 unid. por suite

Cantidad estimada: 7 unidades

Estado: 60% en buen estado



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



2- SILLON DE UN  
CUERPO

Cantidad: 2 unid. por suite  
Cantidad estimada: 14 unidades  
Estado: 60% en buen estado

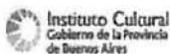
3- MESA RODANTE

Cantidad: 1 unid. por suite  
Cantidad estimada: 7 unidades  
Estado: 80% en buen estado



*Handwritten signature or initials, possibly 'CF' and 'F'.*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



4- MESA TIPO C

Cantidad: 1 unid. por suite  
Cantidad estimada: 7 unidades  
Estado: 80% en buen estado



5- MESA TIPO D

Cantidad: 2 unid. por suite  
Cantidad estimada: 10 unidades  
Estado: 80% en buen estado



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

6- MESA TIPO E

Cantidad: 1 unid. por suite  
Cantidad estimada: 3 unidades  
Estado: 90% en buen estado



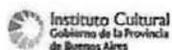
7- ESCRITORIO

Cantidad: 1 unid. por suite  
Cantidad estimada: 12 unidades  
Estado: 80% en buen estado



*d*  
*R*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



10- de Buenos Aires

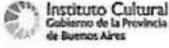
**10- ARAÑAS DE CRISTAL**

Cantidad: 2 unid. por suite  
Cantidad estimada: 14 unidades  
Estado: 80% en buen estado



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



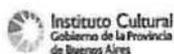
1000 de Buenos Aires

**10-ARAÑAS DE CRISTAL**

Cantidad: 2 unid. por suite  
Cantidad estimada: 14 unidades  
Estado: 80% en buen estado



*[Handwritten signature]*



El Plan 10 de Octubre de 2004

**SUITE GOBERNADOR Y PRESIDENTE  
4TO Y 5TO PISO**

Las suites correspondientes al Gobernador (4to piso) y al Presidente (5to piso) se encuentran en un alto porcentaje desarmadas y el mobiliario hallado se ha utilizado para ambientar otros sectores del hotel (gerencia 1er piso) o se ubican en sectores utilizados como depósitos (salón de bridge). Si bien se ha identificado mobiliario de estilo, no todos los elementos son de diseño original haciéndose la aclaración en las fichas que se desarrollan a continuación. Asimismo las habitaciones comunes de las mismas, cuentan con el equipamiento estándar del hotel y las cantidades fueron contempladas en las fichas anteriores.

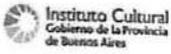
**SILLA MODELO 1**

Cantidad estimada: 2 unidades  
Estado: 100% en buen estado  
No es diseño original



*FB*

*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
 Provincia de Buenos Aires



**SILLA MODELO 2**

Cantidad estimada: 7 unidades  
 Estado: 80% en buen estado



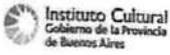
**SILLA MODELO 3**

Cantidad estimada: 1 unidades  
 Estado: Falta almohadón  
 No es diseño original



*[Handwritten signature]*  
 F

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**SILLA MODELO 4**

Cantidad estimada: 4 unidades  
Estado: bueno  
Escritorio suite Gobernador



**SILLA MODELO 5  
CON APOYA BRAZOS**  
Cantidad estimada: 3 unidades  
Estado: bueno  
No es diseño original

**SILLA MODELO 5**  
Cantidad estimada: 6 unidades  
Estado: bueno  
No es diseño original  
No hay foto



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires



**SILLA MODELO 6 y 7**

Cantidad estimada: 11 unidades  
Estado: bueno  
No es diseño original  
Pasillos de la suite



**SILLON MODELO 1**

Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es diseño original

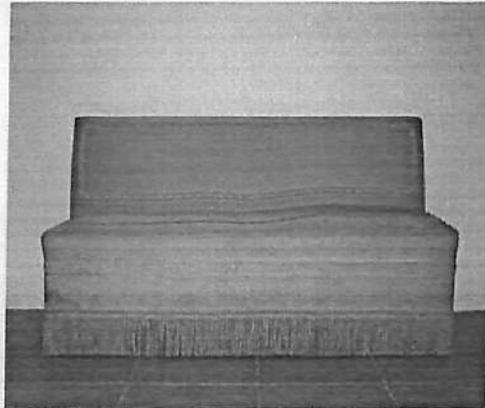


*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

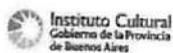
de Buenos Aires

**SILLON MODELO 2**  
Cantidad estimada: 2 de cada uno  
Estado: bueno  
No es diseño original  
Hall de la suite



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



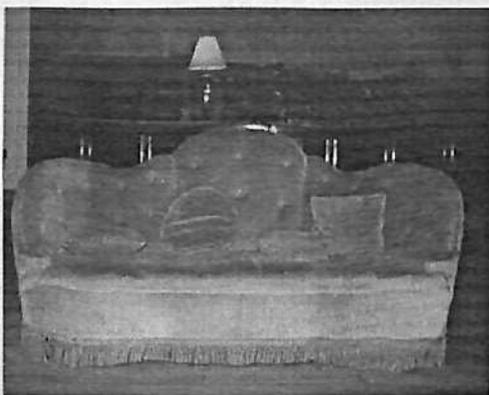
de Buenos Aires



**SILLON MODELO 3**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: regular  
No es diseño original  
Estar de la Suite



**SILLON MODELO 4**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: regular  
No es diseño original  
Boudoir de la Suite



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**SILLON MODELO 5**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: regular  
No es diseño original  
Estar de la Suite



**JUEGO SILONES MODELO 6**  
Cantidad estimada: 2 juegos  
Estado: bueno  
No es diseño original  
Estar de la Suite



*[Handwritten signature]*  
78

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires



**MESA 1**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: regular  
Boudoir de la Suite

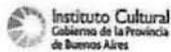


**MESA 2**  
Cantidad estimada: 2 unidades  
Estado: regular  
No es diseño original  
Comedores de la Suite

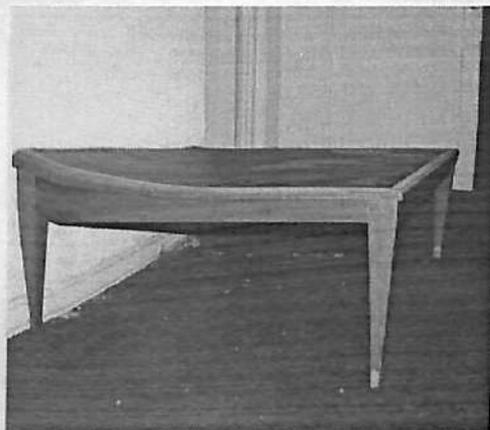


*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**MESA 3**  
Cantidad estimada: 3 unidades  
Estado: regular  
Comedores de la Suite



**MESA ESCRITORIO 4**  
Cantidad estimada: 2 unidades  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite



*Handwritten signature or initials, possibly 'd' and 'F'.*

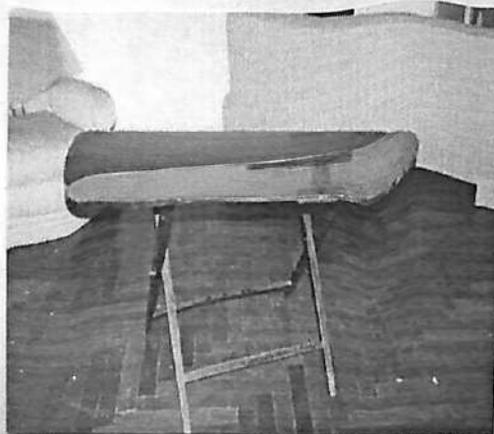
*El Poder Ejecutivo*  
 de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
 Gobierno de la Provincia  
 de Buenos Aires

**MESA de JUEGOS 5**  
 Cantidad estimada: 2 unidades  
 Estado: bueno  
 Estar de la Suite



**MESA de JUEGOS 6**  
 Cantidad estimada: 2 unidades  
 Estado: bueno  
 Comedores de la Suite



*[Handwritten signature]*  
 F

El Poder Ejecutivo  
de la  
Provincia de Buenos Aires

3229



MESA ROTANTE Y GIRATORIA 7  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Comedores de la Suite

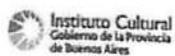


MESA PLEGABLE 8  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es original  
Estar de la Suite



FD

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



MESA 9  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es original  
Estar de la Suite



MESA 10  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Estar de la Suite



for

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

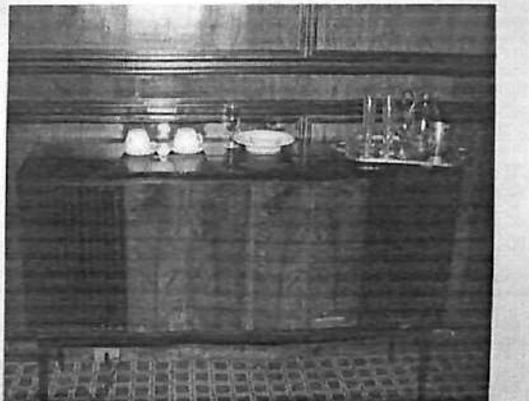
3229

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

**TRINCHANTE 1**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Estar de la Suite

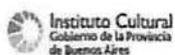


**CENTRO MUSICAL 1**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Estar de la Suite



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**CUBIERTERO 1**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: regular  
Estar de la Suite



**CUBIERTERO 2**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es original  
Estar de la Suite



*FR*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires



**COMODAS 1**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es original  
Dormitorios de la Suite



**COMODAS 2 (con mármol)**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires



**COMODAS 3 (con marmol)**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite

**MESA CON CAJON  
Y DOS ESTANTES**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite



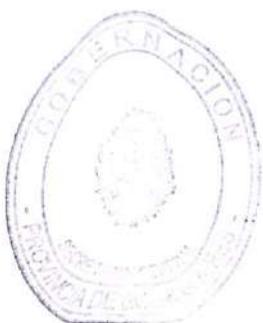
**COMODAS 4**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite



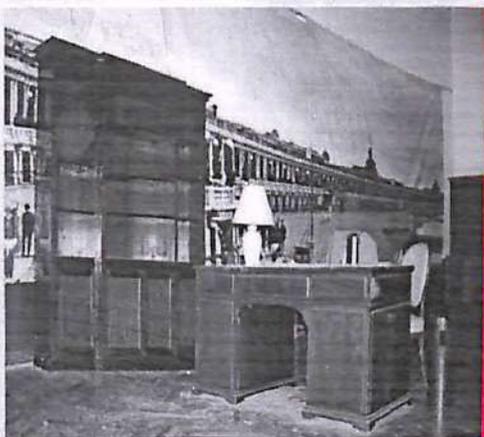
*F*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires



**BIBLIOTECA 1**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Escritorios de la Suite



**BIBLIOTECA 2**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Escritorios de la Suite



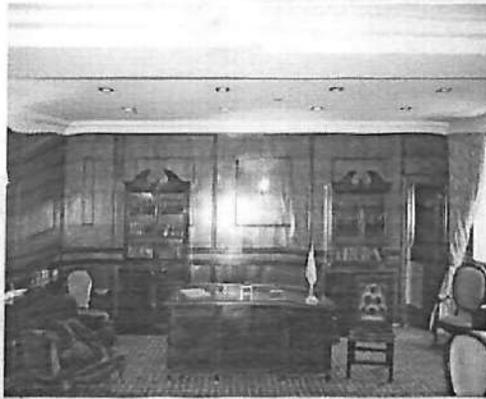
78

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

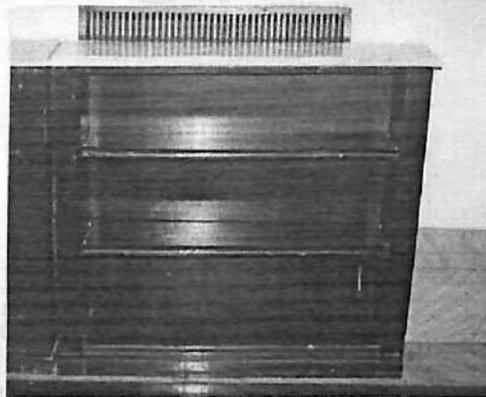
 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

**BIBLIOTECA ESCRITORIO 3**

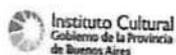
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Escritorios de la Suite



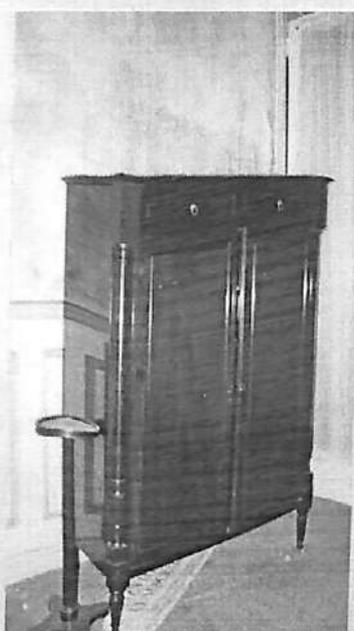
**BIBLIOTECA 4**  
Cantidad estimada: -  
Estado: bueno  
Escritorios Suite y  
circulaciones  
De los pisos



*Handwritten signature*



**PLACARD**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite

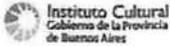


**MESA DE LUZ 1**  
Cantidad estimada: 2 unidades  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



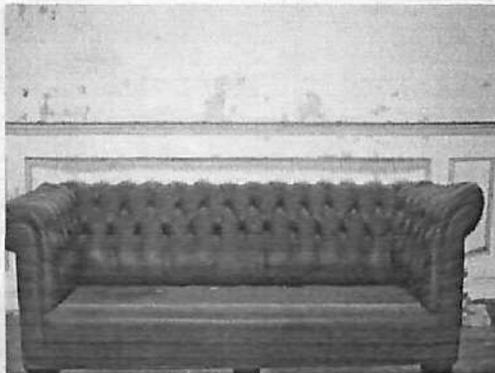
**MESA DE LUZ 2 CON MARMOL**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite  
No hay foto  
Ubicación: habitación 336

**MESA DE LUZ 3**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorios de la Suite

**MESA DE ARRIME**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
No es original

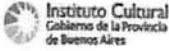


**SILLON DE 3 CUERPOS**  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
Escritorios de la Suite



*Handwritten signature*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**MESAS TAPA CIRCULAR 1**

Cantidad estimada: -  
Estado: bueno

**MESAS TAPA CIRCULAR 2**

Cantidad estimada: -  
Estado: bueno



**CAMAS DOS PLAZAS**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
Dormitorio Suite Gobernador  
No es original-



*For*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**CAMAS DOS PLAZAS**

Cantidad estimada: 1 unidad

Estado: bueno

**Dormitorio de la Suite Presidente**

No es original-

No hay foto.

Ubicada en la habitación 336.

**CAMAS SIMPLES 1**

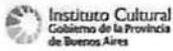
Cantidad estimada: 2 unidades

Estado: bueno

**Dormitorio de la Suite**

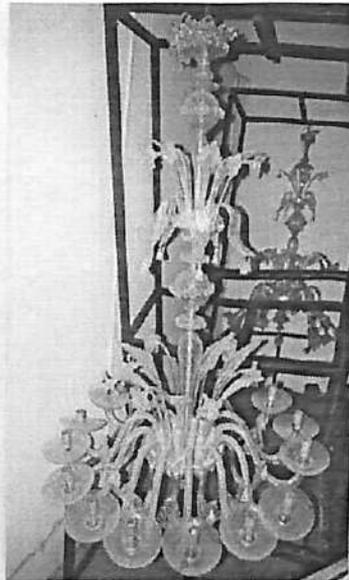
*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



INSTITUTO CULTURAL

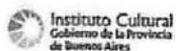
ARAÑAS DE CRISTAL  
DISTINTOS MODELOS  
Cantidad estimada: 5 unidades  
Estado: bueno  
Suite Gobernador y Presidente



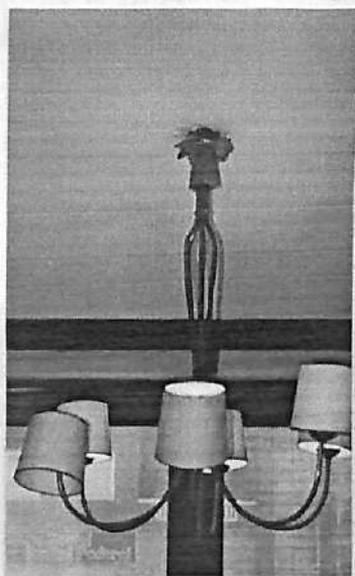
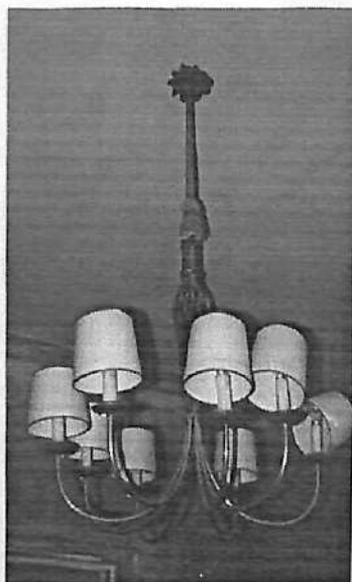
*FR*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

3229



ARAÑAS DE OCHO BRAZOS  
Cantidad estimada: 4 unidades  
Estado: bueno  
Suite Gobernador y Presidente



*F*  
*[Handwritten signature]*



**DIRECTORIO Y GERENCIA**

**SILLON NEGRO TAPIZADO GRIS**

Cantidad estimada: 3 unidades

Estado: bueno

No es original

Directorio

**SILLON MADERA TAPIZADO BEIGE**

Cantidad estimada: 3 unidades

Estado: bueno

Directorio

**SILLON MADERA DORADO**

**TAPIZADO ESTAMPADO**

Cantidad estimada: 2 unidades

Estado: bueno

No es original

Directorio

**SILLA MADERA**

**CUERO MARRÓN C/BOTONES**

Cantidad estimada: 4 unidades

Estado: bueno

No es original

Directorio



*FE*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

3229



OFICINA DE BUENOS AIRES

**SILLA MADERA TAPIZADO MARRÓN**

Cantidad estimada: 4 unidades

Estado: bueno

No es original

Directorio



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

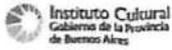
SILLÓN MADERA  
TAPIZADO MARRÓN  
Cantidad estimada: 3 unidades  
Estado: bueno  
No es original  
Directorio



SILLÓN MADERA  
TAPIZADO MARRÓN  
Cantidad estimada: 2 unidades  
Estado: bueno  
No es original  
Directorio



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



Instituto Cultural  
del Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

**SILLA MADERA TAPIZADO BEIGE**

Cantidad estimada: 12 unidades

Estado: bueno

No es original

Directorio

**MESA MADERA OVAL C/VIDRIO**

Cantidad estimada: 1 unidad

Estado: bueno

No es original

Directorio



**SILLA MADERA TAPIZADO BLANCO**

Cantidad estimada: 6 unidades

Estado: bueno

Gerencia

**MESA MADERA**

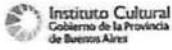
Cantidad estimada: 4 unidades

Estado: bueno

Gerencia



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**ESCRITORIO MADERA C/VIDRIO**

Cantidad estimada: 2 unidades

Estado: bueno

Gerencia

**SILLA MADERA TAPIZADA**

Cantidad estimada: 60 unidades

Estado: bueno

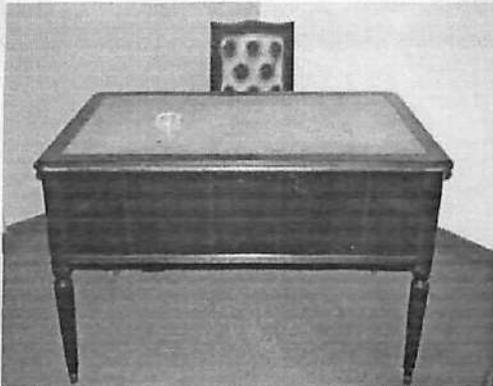


**ESCRITORIO MADERA**

**C/ TAPA CUERO**

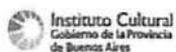
Cantidad estimada: 4 unidades

Estado: bueno

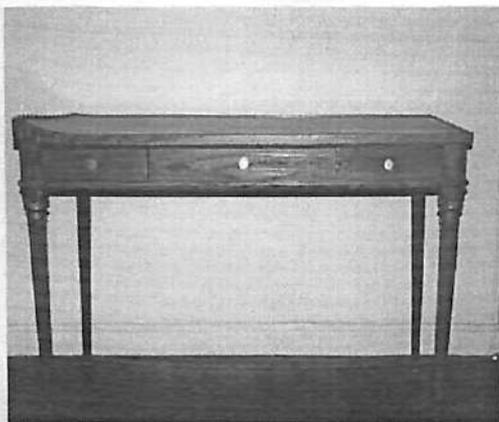


*[Handwritten signature]*

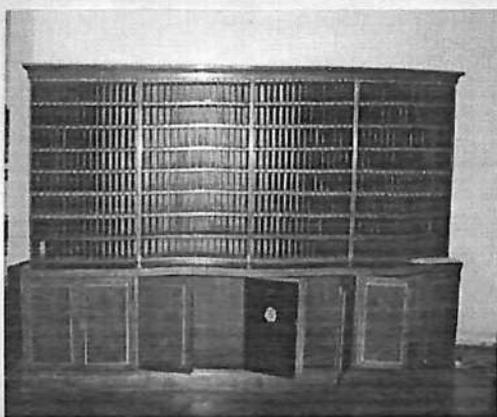
*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



ESCRITORIO CHICO MADERA  
C/ TAPA CUERO  
Cantidad estimada: 15 unidades  
Estado: bueno  
Gerencia

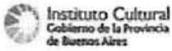


MUEBLE MADERA  
PARA LLAVES  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno



FE

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

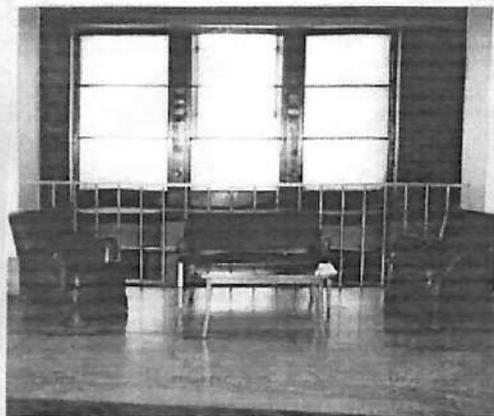


GRAN HALL, FUMOIR, BAR Y CIRCULACIONES

SILLON MODELO 1  
Cantidad estimada: 20 unidad  
Estado: bueno

SILLON MODELO 4  
DOS CUERPOS  
Cantidad estimada: 10 unidad  
Estado: bueno

SILLON DE UN CUERPO  
Cantidad estimada: -  
Estado: bueno  
No es original



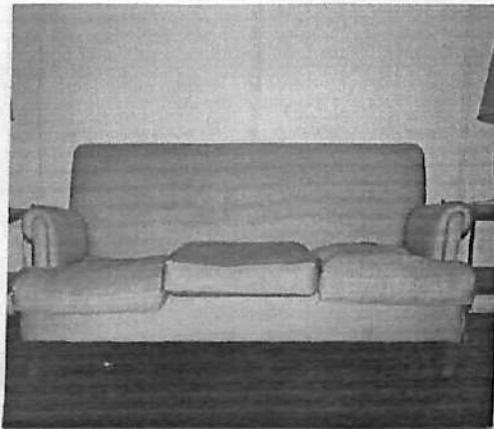
F  
A

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

JUEGO SUELOS

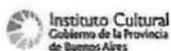
Cantidad estimada: 10 juegos  
Estado: bueno



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

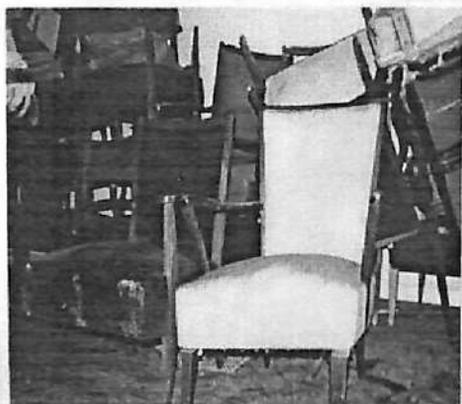
3229



SILLON MADERA MODELO 2  
TAPIZADO VERDE, CUERO  
Foto: ubicación izquierda  
Cantidad estimada: 60 unidades  
Estado: bueno

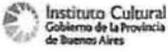


SILLON MADERA MODELO 3  
TAPIZADO BLANCO, TELA  
Cantidad estimada: 10 unidades  
Estado: bueno



*[Handwritten signature]*  
78

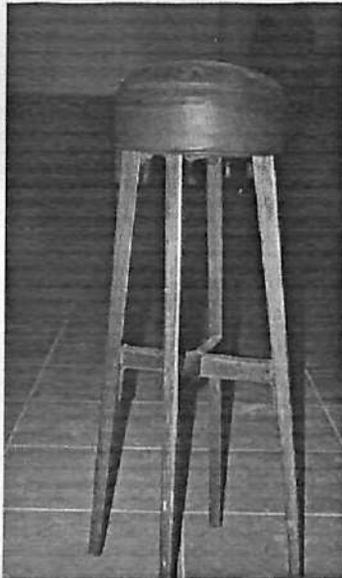
*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*



SILLON MADERA MODELO 8  
TAPIZADO TURQUESA. TELA  
Cantidad estimada: 20 unidades  
Estado: bueno



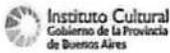
BANQUETA MODELO 9  
Cantidad estimada: 10 unidades  
Estado: bueno



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten number 7]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

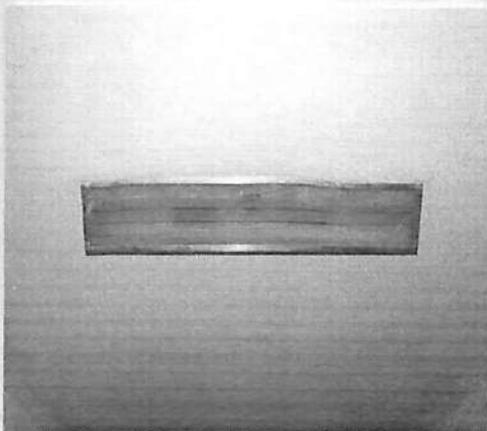
3229



Cantidad estimada: 20 unidades  
Estado: bueno



PLAFON TRIANGULAR  
ACERO Y VIDRIO  
CIRCULACIONES  
Cantidad estimada:  
Estado: bueno



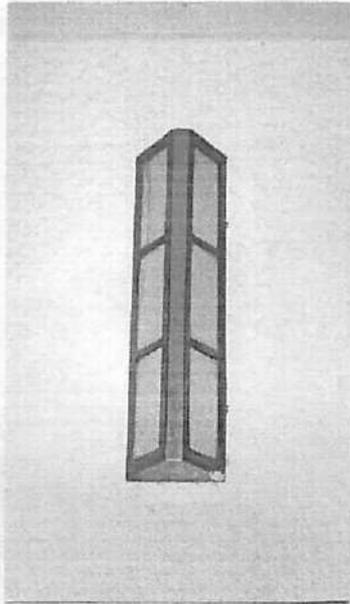
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

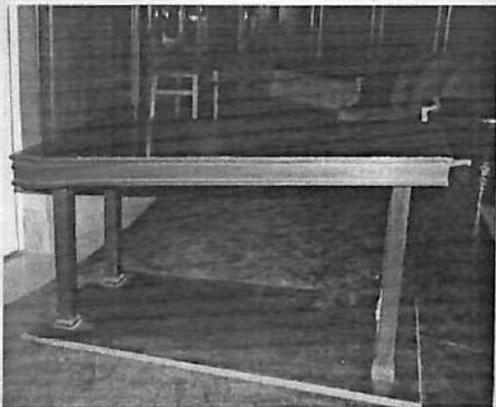


**APLIQUE TRIANGULAR**  
**ACERO Y VIDRIO**  
**CIRCULACIONES**  
Cantidad estimada:  
Estado: bueno



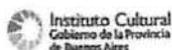
**MUEBLES VARIOS**

**MESA DE ARRIME**  
Cantidad estimada: 1 unidad  
Estado: bueno  
No es original



*[Handwritten signature]*  
98

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



**MESA PLEGABLE DE ARRIME**

Cantidad estimada: 4 unidad

Estado: bueno

No es original



**MESA DE ARRIME CON  
DETALLES EN BRONCE**

Cantidad estimada: 2 unidad

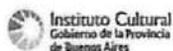
Estado: bueno

No es original



Handwritten signature and initials.

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



MESA DE BRONCE  
3 MODELOS DISTINTOS  
Cantidad estimada: -  
Estado: bueno  
No es original



FE

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

 Instituto Cultural  
Gobierno de la Provincia  
de Buenos Aires

MESA DE COMEDOR  
CUADRADA RUSTICA  
Cantidad estimada: 2 unidad  
Estado: bueno  
No es original

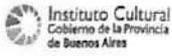


MESA RATONA LARGA  
Cantidad estimada: -  
Estado: regular



for 

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



LÁMPARAS DE PIE  
DE ACERO C/PANTALLA  
Cantidad estimada: -  
Estado: regular

LÁMPARAS DE PIE  
DE ACERO C/PLATO  
Cantidad estimada: -  
Estado: regular  
No hay foto

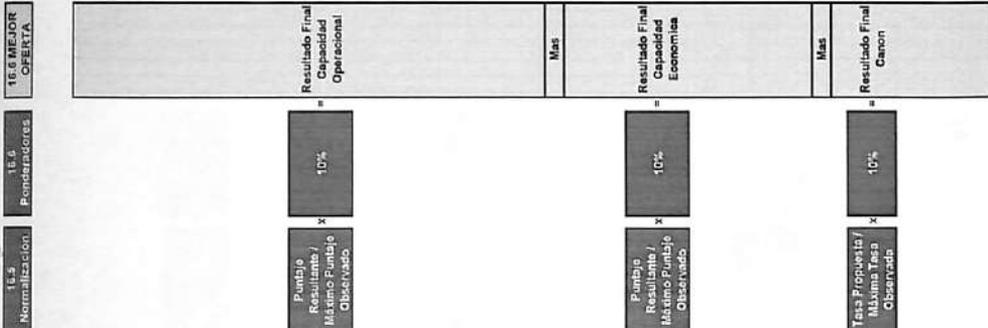


*[Handwritten signature]*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

ANEXO 5 - PROCESO DE CALIFICACION Y PONDERACION - DETERMINACION MEJOR OFERTA



**16.3 PLAN DE NEGOCIO - CRITERIOS DE EVALUACION**  
**16.3.1 SUJETO - EVALUACION**

Puntaje	Reclasificación Puntaje (PUN)	CALIFICACION		Total	Ponderación Operacional Esporádica (total)	Puntos Obtenidos Ponderados
		Reclasificaciones	Sobrecalificación Capacidad Propia			
Hasta 40 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)	Indice Hotel Categ. 5 estrellas (1,30) x 5AR/CYC (2)	x 1,10 (Capacidad Propia)		x	
Hasta 40 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)	Indice Apart Hotel Categ. 5 estrellas (1,20) x 5AR/CYC (2)	x 1,10 (Capacidad Propia)		x	
Hasta 5 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)	Indice Hotel Categ. 4 estrellas (1,10) x 5AR/CYC (2)				
Hasta 5 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)	Indice Apart Hotel Categ. 4 estrellas (1,00) x 5AR/CYC (2)				
Hasta 5 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)		x 1,10 (Capacidad Propia)		x	
Hasta 10 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)		x 1,10 (Capacidad Propia)		x	
Hasta 5 Puntos	(PUN / SUPUMIP) x SUPUMI (1)		x 1,10 (Capacidad Propia)		x	
<b>Total 100 Puntos</b>				<b>Total Puntos</b>		<b>Total Puntaje</b>

**16.3.1.2 Sujeto - Capacidad Economica**

Puntuación según Índice Solvencia	Hasta 0,50
Puntuación según Índice Capital Propio	Hasta 0,50
Puntuación según Índice Endeudamiento	Hasta 0,50
<b>Total</b>	<b>Total Puntaje</b>

**16.3.2. EVALUACION ECONOMICA - CANON**

<b>Tasa Anual Propuesta</b>	
<b>Tasa Propuesta / Máxima Tasa Obtenida</b>	
<b>Resultado Final Canon</b>	

**16.4 PLAN DE INVERSIONES INICIALES - CRITERIOS DE EVALUACION**  
**16.4.1 Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales**

Handwritten signature and initials.



El Poder Ejecutivo  
de la  
Provincia de Buenos Aires

3229

16.4.1. HOTEL PROVINCIAL (HP)

Valor Actual Nivel Inversiones Iniciales	Indice Plazo Ejecución	Total Ajustado
$VAI = \left( \frac{II \cdot \dots}{(1 + i)^n} \right)$	- Más de 3 años y menos de 4.05 - Más de 4 años y hasta de 6.05	VAI Ajustado

UBEN	Superficie UEN / Superficie Total UT	Indice (I)	Sobresignación Comercial Espacios	VAI Redeterminado
UBEN Centros Comerciales y Congresos		40%		VAI Redeterminado
UBEN Alojamiento Turismo Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel		40%		VAI Redeterminado
UBEN Centros Comerciales y de Negocios		5%	(6)	VAI Redeterminado
UBEN Área de Espectáculos		10%		VAI Redeterminado
UBEN Estacionamiento Vehicular		5%		VAI Redeterminado

$$\text{VAI Resultante HP} / \text{Máximo VAI Observado HP} \times 40\%$$

Resultado Final VAI HP

16.4.1.2 HOTEL DEPARTAMENTOS CASINO (HC)

Valor Actual Inversiones Iniciales	Indice Plazo Ejecución	Total Ajustado
$VAI = \left( \frac{II \cdot \dots}{(1 + i)^n} \right)$	- Más de 3 años y menos de 4.05 - Más de 4 años y hasta de 6.05	VAI Ajustado

$$\text{VAI Resultante HC} / \text{Máximo VAI Observado HC} \times 5\%$$

Resultado Final VAI HC

16.4.2 Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Casageneración Edilicia

16.4.2.1. HOTEL PROVINCIAL (HP)

Propuesta de Contorno	CALIFICACION			Sobresignación Comercial Espacios
	Puntaje	Distribución Puntaje Total Superficies UEN	Recalificación CREC	
Reeducción Técnica	Hasta 20 Puntos		Recalificación CREC (3)	Recalificación Crisis y Categoría (4)
Restauración	Hasta 30 Puntos	Puntaje Operando + Superficie UEN Inicial (Superficie Total UT)		
Equipamiento, mobiliario y decoración	Hasta 10 Puntos			
Integración con el medio ambiente	Hasta 10 Puntos			
Mantenimiento y renovación	Hasta 10 Puntos			
Total	Total 100 Puntos			

TOTAL	Puntaje Resultante
-------	--------------------

$$\text{Puntaje Resultante HP} / \text{Máximo Puntaje Observado HP} \times 21.00\%$$

Resultado Final Valoración Anteproyecto HP



# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## ANEXO 6 - PLANILLAS RESUMEN INTEGRADORAS OFERTA (Datos Ficticios a modo de ejemplo)

Denominación o Razón Social de la Empresa:

1	PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD OPERACIONAL	30,99
2	PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD ECONOMICA	0,5250000
3	TASA CANON ANUAL OFRECIDA	0,000000%
4.1	VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES FINAL - HP	18.688.024,04
4.1	VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES FINAL - HC	\$ 5.651.976,57
5.1	PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO - HP	88,75
5.2	PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO - HC	81,20

*[Handwritten signature]*

1. SUJETO - CALIFICACION OPERACIONAL				Valor
UEN PROPUESTA		DATOS	UNIDAD MEDIDA	PUNTAJE
Centro de Convenciones y Congresos		UEN propuesta	(Seleccionar)	20,00
Antigüedad Gestión		10 años		6,00
Capacidad Atención Propia		1000 personas		4,00
Superficie Total Dedicada		5100 metros cuadrados		10,00
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel		UEN propuesta	(Seleccionar)	30,00
Antigüedad Gestión		10 años		10,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando		4,1 veces al propuesto		10,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando		40001 metros cuadrados		10,00
Centro Comercial y de Negocios		UEN propuesta	(Seleccionar)	5,00
Antigüedad Gestión		15 años		1,00
Total Locales Comerciales Administrados		4,1 veces al propuesto		2,00
Área Bruta Locativa		30001 metros cuadrados		2,00
Área de Espectáculos		UEN no propuesta	(Seleccionar)	-
Antigüedad Gestión		10 años		-
Total Salas Teatrales		2 salas		-
Total Pantallas Cinematográficas		0 pantallas		-
Superficie Total Salas		9001 metros cuadrados		-
Estacionamiento Vehicular		UEN propuesta	(Seleccionar)	5,00
Antigüedad Gestión		13 años		1,00
Total Establecimientos Explotados		8 establecimientos		2,00
Total Plazas Habilitadas		810 plazas		2,00
<b>TOTAL PUNTAJE ANTES DE REDETERMINACION</b>				<b>60,00</b>
<b>REDETERMINACION PUNTAJE TOTAL UEN PROPUESTAS</b>				
Centro de Convenciones y Congresos				40,00
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel				40,00
Centro Comercial y de Negocios				5,00
Área de Espectáculos				-
Estacionamiento Vehicular				5,00
<b>TOTAL PUNTAJE TOTAL UEN PROPUESTAS</b>				<b>90,00</b>
<b>REDETERMINACION PUNTAJE OBTENIDO UEN PROPUESTAS</b>				
Centro de Convenciones y Congresos				22,22
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel				33,33
Centro Comercial y de Negocios				5,56
Área de Espectáculos				-
Estacionamiento Vehicular				6,56
<b>TOTAL PUNTAJE OBSERVACIONES DESPUES DE REDETERMINACION</b>				<b>66,67</b>
<b>RECALIFICACION SUPERFICIE CENTRO DE CONVENCIONES Y CONGRESOS (dependiente de las Ofertas presentadas)</b>				
Puntaje UEN Centro de Convenciones y Congresos				22,22
Superficie (m2) UEN Centro de Convenciones y Congresos				20.000,00
Superficie Promedio (m2) UEN Centro de Convenciones y Congresos Ofertas declaradas admisibles				20.000,00
Índice de Recalificación				1,00
<b>PUNTAJE UEN CENTRO DE CONVENCIONES Y CONGRESOS RECALIFICADO</b>				<b>22,22</b>
<b>RECALIFICACION CLASE Y CATEGORIA - HOTEL Y/O APART HOTEL</b>				
CONCEPTOS	Valor Índice	M <sup>2</sup>	SARCyC	Puntaje Recalificado
Total Superficie (m2) - UEN Alojamiento Turístico Hotelero		35.000,00		
Índice Hotel Categoría 5 estrellas	1,30	15.000,00	42,86%	16,71
Índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas	1,20	15.000,00	42,86%	15,43
Índice Hotel Categoría 4 estrellas	1,10	5.000,00	14,29%	4,71
Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas	1,00	-	0,00%	-
<b>PUNTAJE UEN ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO RECALIFICADO</b>				<b>36,86</b>
<b>SOBREALIFICACION CAPACIDAD PROPIA</b>				
UEN	Puntaje	Con Operador?	Puntaje Sobrealificado	
Centro de Convenciones y Congresos	22,22	SI	22,22	
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel	36,86	NO	40,54	
Centro Comercial y de Negocios	5,56	SI	5,56	
Área de Espectáculos	-	NO	-	
Estacionamiento Vehicular	5,56	NO	6,11	
<b>PUNTAJE OBTENIDO SOBREALIFICADO POR CAPACIDAD PROPIA</b>				<b>74,43</b>
<b>PONDERACION CAPACIDAD OPERACIONAL POR ASIGNACION ESPACIOS</b>				
UEN	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> UEN	Índice Superficie Asignada	Puntaje Final
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>85.487,86</b>	<b>89.000,00</b>		
Centro de Convenciones y Congresos	20.000,00	20.000,00	28,99%	6,44
Alojamiento Turístico Hotelero – Hotel y/o Apart Hotel	35.000,00	35.000,00	50,72%	20,57
Centro Comercial y de Negocios	9.000,00	9.000,00	13,04%	0,72
Área de Espectáculos	-	-	0,00%	-
Estacionamiento Vehicular	5.000,00	5.000,00	7,25%	0,44
Áreas Comunes, restricciones de espacios y Memoria del Sitio	8.487,86	-	-	-
Lotis de Plaza	9.000,00	-	-	-
<b>PUNTAJE OBTENIDO PONDERADO POR ASIGNACION DE ESPACIOS</b>				<b>100,00%</b>
<b>PUNTAJE OBTENIDO PONDERADO POR ASIGNACION DE ESPACIOS</b>				<b>28,17</b>
<b>PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL</b>				
¿Fondos de Origen Nacional?	SI	SI		
¿Girante Nacional?	SI	SI		
<b>PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD OPERACIONAL</b>				<b>30,99</b>

*[Handwritten signature]*  
B

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*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	5,00	-
<b>PUNTAJE CAPACIDAD ECONOMICA ANTES PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL</b>		<b>0,50</b>
<b>PRIORIDAD OFERENTE NACIONAL</b>		
¿Fondos de Origen Nacional?	NO	
¿Oferente Nacional?	SI	
<b>PUNTAJE FINAL SUJETO CAPACIDAD ECONOMICA</b>		<b>0,525</b>



*Ag*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

3. EVALUACION ECONOMICA - CANON <span style="float: right;">Volver</span>	
TASA CANON ANUAL OFRECIDA	0,0000%
	



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

4.1 PLAN DE INVERSIONES INICIALES - HOTEL PROVINCIAL

1. VALOR ACTUAL DE INVERSIONES INICIALES

Periodo	Monto Inversion Obras	Monto Inversion Bs. Capital	Monto Mensual	Monto Anual
Mes 1	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 2	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 3	1.400.000,00	500.000,00	1.900.000,00	
Mes 4	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 5	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 6	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 7	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 8	1.400.000,00	100.000,00	1.500.000,00	
Mes 9	1.400.000,00	500.000,00	1.900.000,00	
Mes 10	3.500.000,00	500.000,00	4.000.000,00	
Mes 11	1.400.000,00	500.000,00	1.900.000,00	
Mes 12	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	31.200.000,00
Mes 13	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 14	1.000.000,00	2.000.000,00	3.000.000,00	
Mes 15	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 16	3.000.000,00	1.000.000,00	4.000.000,00	
Mes 17	3.000.000,00	500.000,00	3.500.000,00	
Mes 18	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 19	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 20	3.000.000,00	500.000,00	3.500.000,00	
Mes 21	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 22	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 23	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 24	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	24.000.000,00
Mes 25	3.000.000,00	100.000,00	3.100.000,00	
Mes 26	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 27	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 28	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 29	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 30	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 31	1.000.000,00	2.000.000,00	3.000.000,00	
Mes 32	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 33	1.000.000,00	500.000,00	1.500.000,00	
Mes 34	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	
Mes 35	1.000.000,00	1.000.000,00	2.000.000,00	
Mes 36	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00	18.200.000,00
Mes 37				
Mes 38				
Mes 39	7.500.000,00	30.000,00	7.530.000,00	
Mes 40	2.000.000,00	450.000,00	2.450.000,00	
Mes 41	3.000.000,00	200.000,00	3.200.000,00	
Mes 42				
Mes 43				
Mes 44				
Mes 45				
Mes 46				
Mes 47				
Mes 48				13.180.000,00
Mes 49				
Mes 50				
Mes 51				
Mes 52				
Mes 53				
Mes 54				
Mes 55				
Mes 56				
Mes 57				
Mes 58				
Mes 59				
Mes 60				
<b>TOTAL</b>	<b>62.108.800,00</b>	<b>15.480.200,00</b>	<b>77.589.000,00</b>	<b>77.589.000,00</b>

VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES \$ 69.206.153,69

PLAZO DE EJECUCION TOTAL \$ 51.175.230,64

VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES CORREGIDO POR PLAZO DE EJECUCION \$ 51.175.230,64

APROPORCION VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES POR ASIGNACION ESPACIOS

UEN	M <sup>2</sup> UEN	Indice Superficie Asignado	VAI Aproporcionado por UEN
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>88.200,00</b>		
Centro de Convenciones y Congreso	22.000,00	28,00%	14.833.400,18
Alcance Turístico Hoteles - Hotel y/o Apart Hotel	35.000,00	50,72%	25.958.450,32
Centro Comercial y de Negocios	9.000,00	13,04%	6.878.020,06
Area de Espectáculos	-	0,00%	-
Estacionamiento Vehicular	5.000,00	7,23%	3.708.359,05
<b>VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES APROPIADO</b>		<b>100,00%</b>	<b>51.175.230,64</b>

AJUSTE VAI UEN CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS SOBRESASIGNACION ESPACIOS COMERCIALES

CONCEPTO	VAI
Centro Comercial y de Negocios - Superficie Centro Comercial	9.000,00
VAI Distribuido Atributable UEN Centro Comercial y de Negocios	6.878.020,06
Coeficiente de ajuste por sobrasignación de espacios	0,95
<b>VAI Distribuido Atributable UEN Centro Comercial y de Negocios Ajustado por Sobrasignación de Espacios</b>	<b>6.341.278,58</b>

REDETERMINACION INDICES

	Indice Pliego	UEN Propuesta	Indice Redeterminado
Centro de Convenciones y Congreso	40,00%	BI	44,44%
Alcance Turístico Hoteles - Hotel y/o Apart Hotel	40,00%	BI	44,44%
Centro Comercial y de Negocios	9,00%	BI	5,56%
Area de Espectáculos	10,00%	NO	0,00%
Estacionamiento Vehicular	5,00%	SI	5,56%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>

REDETERMINACION VAI - APLICACION INDICES

UEN	VAI	VAI Redeterminado
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>88.200,00</b>	
Centro de Convenciones y Congreso	14.833.400,18	6.582.832,30
Alcance Turístico Hoteles - Hotel y/o Apart Hotel	25.958.450,32	11.537.080,03
Centro Comercial y de Negocios	6.341.278,58	352.283,25
Area de Espectáculos	-	-
Estacionamiento Vehicular	3.708.359,05	206.019,45
<b>VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES FINAL</b>		<b>18.688.024,04</b>

*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

4.2 PLAN DE INVERSIONES INICIALES - HOTEL DEPARTAMENTOS CASINO

Unidad

1. 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	200.000,00	100.000,00	800.000,00	
Mes 3	20.000,00	500.000,00	520.000,00	
Mes 4	50.000,00	200.000,00	250.000,00	
Mes 5	1.500.000,00		1.500.000,00	
Mes 6			-	
Mes 7			-	
Mes 8			-	
Mes 9			-	
Mes 10			-	
Mes 11			-	
Mes 12			-	3.570.000,00
Mes 13			-	
Mes 14			-	
Mes 15			-	
Mes 16	500.000,00	50.000,00	550.000,00	
Mes 17	250.000,00	125.000,00	375.000,00	
Mes 18	300.000,00	100.000,00	400.000,00	
Mes 19			-	
Mes 20			-	
Mes 21			-	
Mes 22			-	
Mes 23			-	
Mes 24			-	1.325.000,00
Mes 25			-	
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	550.000,00	225.000,00	775.000,00	
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			-	
<b>TOTAL</b>	<b>5.120.000,00</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>6.620.000,00</b>	<b>6.620.000,00</b>

VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES \$ 5.651.976,57

PLAZO DE EJECUCION TOTAL Seleccionar: Menos de 36 meses

VALOR ACTUAL INVERSIONES INICIALES CORREGIDO POR PLAZO EJECUCION \$ 5.651.976,57



105

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**5.1 Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Hotel Provincial**

CRITERIOS	PUNTAJE
Propuesta de Conjunto	20,00
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
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

**PUNTAJE OBTENIDO (Supuesto) 80,00**

**DISTRIBUCIÓN DEL PUNTAJE POR ASIGNACIÓN ESPACIOS UEN**

UEN	M <sup>2</sup> UEN	Índice Superficie Asignada	Puntaje Total Distribuido
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>69.000,00</b>		
Centro de Convenciones y Congresos	20.000,00	28,99%	23,19
Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel	35.000,00	50,72%	40,68
Centro Comercial y de Negocios	9.000,00	13,04%	10,43
Área de Espectáculos	-	0,00%	-
Estacionamiento Vehicular	5.000,00	7,25%	5,80
<b>PUNTAJE OBTENIDO DISTRIBUIDO POR ASIGNACIÓN DE ESPACIOS</b>			<b>80,00</b>

**RECALIFICACION SUPERFICIE CENTRO DE CONVENCIONES Y CONGRESOS**

Puntaje UEN Centro de Convenciones y Congresos	23,19
Superficie (m2) UEN Centro de Convenciones y Congresos	20.000,00
Superficie Promedio (m2) UEN Centro de Convenciones y Congresos Ofertas declaradas admisibles	20.000,00
Índice de Recalificación	1,00
<b>PUNTAJE UEN CENTRO DE CONVENCIONES Y CONGRESOS RECALIFICADO</b>	<b>23,19</b>

**RECALIFICACION CLASE Y CATEGORIA - HOTEL Y/O APART HOTEL**

CONCEPTOS	Valor Índice	M <sup>2</sup>	SARCyC	Puntaje Recalificado
<b>Total Superficie (m2) - UEN Alojamiento Turístico Hotelero</b>		<b>35.000,00</b>		
Índice Hotel Categoría 5 estrellas	1,30	15.000,00	42,86%	22,61
Índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas	1,20	15.000,00	42,86%	20,87
Índice Hotel Categoría 4 estrellas	1,10	5.000,00	14,29%	6,38
Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas	1,00	-	0,00%	-
<b>PUNTAJE UEN ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO RECALIFICADO</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,86</b>

**AJUSTE PUNTAJE SOBRESIGNACION ESPACIOS COMERCIALES**

CONCEPTO	
Centro Comercial y de Negocios - Superficie Centro Comercial	9.000,00
Puntaje Distribuido Atribuible UEN Centro Comercial y de Negocios	10,43
Coefficiente de Ajuste por Sobreasignación de Espacios	0,95
<b>PUNTAJE OBTENIDO PONDERADO POR ASIGNACIÓN DE ESPACIOS</b>	<b>9,91</b>

**PUNTAJE FINAL**

Centro de Convenciones y Congresos	23,19
Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel	49,86
Centro Comercial y de Negocios	9,91
Área de Espectáculos	-
Estacionamiento Vehicular	5,80
<b>PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO</b>	<b>88,75</b>



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**5.2 Anteproyecto de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia - Hotel Departamentos Casino**

A evaluar por el Comité Evaluador y ponderaciones posteriores prescriptas en el Punto 16.4.2.2

CRITERIOS	PUNTAJE
Propuesta de Conjunto	20,00
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
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

**PUNTAJE OBTENIDO (Supuesto) 80,00**

**DISTRIBUCION DEL PUNTAJE POR ASIGNACIÓN ESPACIOS UEN**

UEN	Indice Superficie Asignada	Puntaje Total Distribuido
Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel	80,00%	64,00
Centro Comercial y de Negocios	20,00%	16,00
<b>PUNTAJE OBTENIDO DISTRIBUIDO POR ASIGNACIÓN DE ESPACIOS</b>		<b>80,00</b>

**RECALIFICACION CLASE Y CATEGORIA - HOTEL Y/O APART HOTEL**

CONCEPTOS	Valor Índice	M <sup>2</sup>	SARCyC	Puntaje Recalificado
Total Superficie (m2) - UEN Alojamiento Turístico Hotelero		8.006,32		
Indice Hotel Categoría 4 estrellas	1,05	5.000,00	62,45%	41,97
Indice Apart Hotel Categoría 4 estrellas	1,00	1.000,00	12,49%	7,99
Indice Hotel Categoría 3 estrellas	0,95	2.006,32	25,06%	15,24
Indice Apart Hotel Categoría 3 estrellas	0,90	-	0,00%	-
<b>PUNTAJE UEN ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO RECALIFICADO</b>			<b>100,00%</b>	<b>65,20</b>

**PUNTAJE FINAL**

Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel	65,20
Centro Comercial y de Negocios	16,00

**PUNTAJE FINAL ANTEPROYECTO**

**81,20**



*Handwritten signature and initials.*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

CAPACIDAD OPERACIONAL - TABLA DE PUNTAJES				
Centro de Convenciones y Congresos	Más de	Hasta	Unidad Medida	Puntaje
Antigüedad Gestión	5,00	6,00	años	2,00
Antigüedad Gestión	6,00	8,00	años	4,00
Antigüedad Gestión	8,00	10,00	años	6,00
Antigüedad Gestión	10,00	12,00	años	8,00
Antigüedad Gestión	12,00		años	10,00
Capacidad Atención Propia	500,00	1.000,00	personas	4,00
Capacidad Atención Propia	1.000,00	2.000,00	personas	8,00
Capacidad Atención Propia	2.000,00	3.000,00	personas	12,00
Capacidad Atención Propia	3.000,00	4.000,00	personas	16,00
Capacidad Atención Propia	4.000,00		personas	20,00
Superficie Total Dedicada	1.500,00	2.000,00	metros cuadrados	2,00
Superficie Total Dedicada	2.000,00	3.000,00	metros cuadrados	4,00
Superficie Total Dedicada	3.000,00	4.000,00	metros cuadrados	6,00
Superficie Total Dedicada	4.000,00	5.000,00	metros cuadrados	8,00
Superficie Total Dedicada	5.000,00		metros cuadrados	10,00
<b>Alojamiento Turístico Hotelero - Hotel y/o Apart Hotel</b>				
Antigüedad Gestión	5,00	6,00	años	2,00
Antigüedad Gestión	6,00	8,00	años	5,00
Antigüedad Gestión	8,00	10,00	años	10,00
Antigüedad Gestión	10,00	12,00	años	15,00
Antigüedad Gestión	12,00		años	20,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	1,00	1,50	veces el proyecto formulado	2,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	1,50	2,00	veces el proyecto formulado	4,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	2,00	3,00	veces el proyecto formulado	6,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	3,00	4,00	veces el proyecto formulado	8,00
Total Plazas Habilitadas y Funcionando	4,00		veces el proyecto formulado	10,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	20.000,00	25.000,00	metros cuadrados	2,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	25.000,00	30.000,00	metros cuadrados	4,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	30.000,00	35.000,00	metros cuadrados	6,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	35.000,00	40.000,00	metros cuadrados	8,00
Superficie Total Dedicada y Funcionando	40.000,00		metros cuadrados	10,00
<b>Centro Comercial y de Negocios</b>				
Antigüedad Gestión	5,00	6,00	años	0,20
Antigüedad Gestión	6,00	8,00	años	0,40
Antigüedad Gestión	8,00	10,00	años	0,60
Antigüedad Gestión	10,00	12,00	años	0,80
Antigüedad Gestión	12,00		años	1,00
Total Locales Comerciales Administrados	1,00	1,50	veces el proyecto formulado	0,40
Total Locales Comerciales Administrados	1,50	2,00	veces el proyecto formulado	0,80
Total Locales Comerciales Administrados	2,00	3,00	veces el proyecto formulado	1,20
Total Locales Comerciales Administrados	3,00	4,00	veces el proyecto formulado	1,60
Total Locales Comerciales Administrados	4,00		veces el proyecto formulado	2,00
Área Bruta Locativa	10.000,00	15.000,00	metros cuadrados	0,40
Área Bruta Locativa	15.000,00	20.000,00	metros cuadrados	0,80
Área Bruta Locativa	20.000,00	25.000,00	metros cuadrados	1,20
Área Bruta Locativa	25.000,00	30.000,00	metros cuadrados	1,60
Área Bruta Locativa	30.000,00		metros cuadrados	2,00
<b>Área de Espectáculos</b>				
Antigüedad Gestión	5,00	6,00	años	1,00
Antigüedad Gestión	6,00	8,00	años	2,00
Antigüedad Gestión	8,00	10,00	años	3,00
Antigüedad Gestión	10,00	12,00	años	4,00
Antigüedad Gestión	12,00		años	5,00
Total Salas Teatrales	2,00	4,00	salas	0,25
Total Salas Teatrales	4,00	6,00	salas	0,50
Total Salas Teatrales	6,00	8,00	salas	0,75
Total Salas Teatrales	8,00	10,00	salas	1,00
Total Salas Teatrales	10,00		salas	1,25
Total Pantallas Cinematográficas	10,00	15,00	pantallas	0,25
Total Pantallas Cinematográficas	15,00	20,00	pantallas	0,50
Total Pantallas Cinematográficas	20,00	25,00	pantallas	0,75
Total Pantallas Cinematográficas	25,00	30,00	pantallas	1,00
Total Pantallas Cinematográficas	30,00		pantallas	1,25
Superficie Total Salas	5.000,00	6.000,00	metros cuadrados	0,50
Superficie Total Salas	6.000,00	7.000,00	metros cuadrados	1,00
Superficie Total Salas	7.000,00	8.000,00	metros cuadrados	1,50
Superficie Total Salas	8.000,00	9.000,00	metros cuadrados	2,00
Superficie Total Salas	9.000,00		metros cuadrados	2,50
<b>Estacionamiento Vehicular</b>				
Antigüedad Gestión	5,00	10,00	años	0,50
Antigüedad Gestión	10,00		años	1,00
Total Establecimientos Explotados	2,00	5,00	establecimientos	1,00
Total Establecimientos Explotados	5,00		establecimientos	2,00
Total Plazas Habilitadas	500,00	800,00	plazas	1,00
Total Plazas Habilitadas	800,00		plazas	2,00

## CAPACIDAD ECONOMICA - TABLA DE PUNTAJES

Índice de Solvencia	Más de 3	Más de 2 y hasta 3	Más de 1,60 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]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**ANEXO 7**

2300

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

LA PLATA, 14 SET 2006

Visto el Expediente N° 2300-13350/06 Air 2 por el cual se propone la aprobación de la Carta Intención entre el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el Municipio del Partido de General Paz que suscribió con fecha 31 de agosto de 2006, y



**CONSIDERANDO:**

Que la Provincia de Buenos Aires tiene el propósito de concesionar el uso, explotación, refuncionalización, restauración, equipamiento y mantenimiento del Hotel Provincial de la Ciudad de Mar del Plata propendiendo a conservar su valor histórico y patrimonial y promover su más alta jerarquización arquitectónico-funcional.

Que con ello se busca no sólo mantener en perfecto estado un edificio emblemático en lo cultural, sino también proyectar el turismo de la ciudad de Mar del Plata durante todo el año al más alto nivel internacional, mediante la realización de obras de envergadura y el establecimiento de un "Centro de Convenciones y Congresos" de la más alta calidad y nivel, resultando imprescindible para su desarrollo ampliar fuertemente, en la zona circundante, la capacidad de estacionamiento vehicular para resolver la demanda asociada.

Que como las áreas aledañas de jurisdicción provincial no resultan aptas para resolver esa demanda, la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación, realizó gestiones ante las autoridades locales a fin de resolver ese déficit:

*[Handwritten signatures and initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

2300

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

para resolver la demanda asociada, que prevén generará la Unidad de Negocio "Centro de Convenciones y Congresos", en razón de las características y nivel exigidos para la misma;

Que como es sabido, el espacio disponible para tal fin ubicado bajo la plazoleta Almirante Brown, no supera las doscientas (200) plazas, convirtiéndose así en una importante restricción para la formulación de los proyectos y, por esa misma razón para el éxito del Llamado a Licitación;

Que como las áreas aledañas de jurisdicción provincial no resultan aptas para resolver esa demanda, los propios interesados visualizan a la Ufaco Colón como el ámbito alternativo que posibilitaría, mediante emprendimientos sustentables, la solución buscada;

Que fuere ése el espacio o cualquier otro alternativo, esa solución a esa restricción será siempre de jurisdicción o de decisión municipal;

Que en orden a que es un objetivo común de la Provincia y del Municipio no sólo propiciar sino lograr la recuperación, refuncionalización y categorización del Hotel Provincial y del espacio urbano que lo circunda, promoviendo proyectos de envergadura y calidad que redundarán en una mayor jerarquización de la ciudad de Mar del Plata, ambas jurisdicciones entienden que para el éxito del Llamado y de la futura concesión, resulta imprescindible resolver esa restricción e impulsar acciones concretas que atiendan a la ampliación de la capacidad de estacionamiento vehicular, pues cualquiera de las posibles explotaciones se encuentra fuertemente asociada a esa disponibilidad;

Que es sobre esas bases, que la Autoridad Municipal ha decidido acompañar este proceso de concesión de la Unidad Turística, comprometiendo el impulso de ese emprendimiento complementario, el cual adicionalmente, contribuirá a mejorar sustantivamente la circulación en la zona de más alto tráfico vehicular de su ciudad;

Que por otro lado, el Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones a someter a Consulta Pública contempla como requisito esencial para la presentación

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

2300

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

Que se ha puesto a disposición de las Autoridades Municipales el Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones, no mereciendo objeción alguna.

Que como consecuencia de ello, el Municipio del Partido de General Pueyrredón ha decidido sumarse en esta iniciativa, desde una visión estratégica, acompañando a la Provincia en la promoción de proyectos de envergadura y calidad que redundarán en una mayor jerarquía de la futura concepción y, consecuentemente, de la ciudad de Mar del Plata.

Que en ese marco de mutuo entendimiento, por una parte han suscripto una Carta Intención que por este acto se aprueba y por la cual las autoridades municipales se han comprometido a habilitar en un plazo no superior a ciento ochenta días, un Llamado para la construcción de un estacionamiento subterráneo bajo la Plaza Colón de la Ciudad de Mar del Plata;

Que por otro lado, y para el supuesto de que fuera incorporada al llamado público la Unidad Turística identificada como Hotel Departamentos Casino, el Municipio también se ha comprometido a adoptar aquellos recaudos que permitan integrar el lote de playa frente al Edificio Casino, de forma tal de otorgarle mayor nivel a la futura explotación y a toda el área circundante.

Que por último, y con el propósito de otorgar participación en la decisión de la Licitación al Municipio del Partido de General Pueyrredón, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires se ha comprometido a integrar, al Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edificios que formen parte de las Ofertas que se presenten al llamado público, un representante del gobierno municipal con conocimientos técnicos y experiencia para la evaluación.



*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

Que por las razones antes expuestas, corresponde aprobar por medio del presente Decreto, la Carta de Intención mencionada en el Visto.

Que sobre la Carta de Intención ha tomado la intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno (fs 7).

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 144 preveinco de la Constitución de La Provincia de Buenos Aires.

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
D E C R E T A**

**ARTÍCULO 1º.-** Aprobar la Carta Intención, suscripta entre el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el Municipio del Partido de General Pueyrredón, con fecha 31 de agosto de 2006 que, como Anexo, forma parte integrante del presente

**ARTÍCULO 2º.-** El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno

**ARTÍCULO 3º.-** Regístrese, notifíquese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial. Cumplido archívese.

DECRETO Nº

2300

**GUILLERMO RAMÍREZ**  
Ministro de Gobierno  
de la Provincia de Bs. As.

**Ing. Agr. FELIPE CARLOS SOLA**  
Declarado de la Provincia  
de Buenos Aires

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

2300

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

**CARTA INTENCIÓN ENTRE EL GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS  
AIRES Y EL MUNICIPIO DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDÓN**

En la ciudad de La Plata, a los treinta y un días del mes de agosto del año 2005, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en adelante LA PROVINCIA, representada por el señor Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Ing. Felipe LA MÁ, por una parte, y por la otra, el señor Intendente Municipal del Partido de General Pueyrredón, Arq. Víctor Daniel KATZ, en adelante EL MUNICIPIO

**CONSIDERAN:**

Que el Gobierno Provincial tiene el propósito de promover el uso, explotación, refuncionalización, restauración, equipamiento y mantenimiento del Hotel Provincial de la Ciudad de Mar del Plata.

Que en cumplimiento de la tarea encomendada a la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación ha elaborado un Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones para concretar el pertinente llamado a Licitación Pública que propende a conservar su valor histórico y patrimonial y promover su más alta jerarquización arquitectónico-funcional.

Que dicho Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones ha sido puesto oportunamente en conocimiento de las Autoridades Municipales, no mercedando objeción alguna.

Que con ello se busca no sólo mantener en perfecto estado un edificio emblemático en lo cultural, sino también proyectar el turismo de la ciudad de Mar del Plata durante todo el año al más alto nivel internacional, mediante la realización de obras de envergadura y el establecimiento de un Centro de Congresos y Convenciones de la más alta calidad y nivel.

Que en las reuniones preliminares mantenidas por las autoridades provinciales con potenciales interesados, éstos hicieron conocer la necesidad de ampliar fuertemente, en la zona circundante, la capacidad de estacionamiento vehicular

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

2300

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

de las propuestas, la formulación de un Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia, no solamente para verificar el respeto al valor patrimonial e histórico del Hotel Provincial, y por lo tanto a las instrucciones establecidas para la realización de reformas edilicias, sino también para verificar su debida articulación con el "Plan de Negocio" que cada Oferente presente y su valor y calificación como proyecto arquitectónico en sí mismo.

Que para esa etapa de evaluación de las Ofertas que pudieran presentarse, se ha previsto la intervención de un Comité Evaluador que evalúe específicamente y particularmente tales Anteproyectos Arquitectónicos, integrarlo por representantes de instituciones dedicadas a la preservación y conservación del patrimonio arquitectónico, como así también por académicos vinculados a Universidades con sede en la Provincia de Buenos Aires, además de funcionarios técnicos de la Provincia especialistas en el tema.

Que para que ese Comité Evaluador alcance el mayor grado de legitimidad es necesario que esté integrado además por un profesional del Municipio de General Pueyrredón, de forma tal que todos los actores representativos participen e intervengan en la evaluación de las distintas Ofertas.

Que dados estos pasos, se completará el Anteproyecto de Pliego de Bases y Condiciones y quedará entonces, en condición de ser inmediatamente sometido a un proceso de Consulta Pública, en el marco de las normas provinciales que regulan esa materia.

Que por último y en razón que mediante ese proceso se consulta a la vez, respecto de interesados en que la Provincia integre al llamado público la Concesión de la Unidad Turística identificada como Hotel Departamentos Casino y los locales no afectados a uso alguno, el Municipio entiende que, en caso positivo sería procedente complementarlo con el lote de playa ubicado frente a ese edificio.

POR ELLO, han considerado apropiado suscribir la presente Carta de Intención, comprometiéndose

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

2300

## El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

**EL MUNICIPIO**, a habilitar en un plazo no superior a ciento ochenta (180) días un Llamado para la construcción de un estacionamiento subterráneo bajo la Plaza Colón de la Ciudad de Mar del Plata

**LA PROVINCIA**, a integrar, al Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Calificación Edilicia que formen parte de las Ofertas que se presenten al llamado público para la concesión de uso, explotación, refuncionalización, restauración, equipamiento y mantenimiento del Hotel Provincial de la Ciudad de Mar del Plata, un (1) representante del Municipio con conocimientos técnicos y experiencia para la evaluación

**LA PROVINCIA y EL MUNICIPIO**, a adoptar los recaudos que prescriba para integrar el lote de playa frente al Edificio Casino, si la Unidad Turística identifica el como Hotel Departamentos Casino, fuere incorporada al llamado público

La presente Carta de Intención se suscribe en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, con un total de cuatro (4) fojas.

Ing. FELIPE SOLÁ  
Gobernador  
de la Provincia de Buenos Aires

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**  
**ANEXO 8 – PLIEGO DE ILUMINACION**

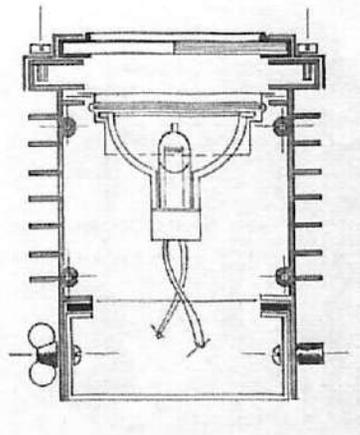
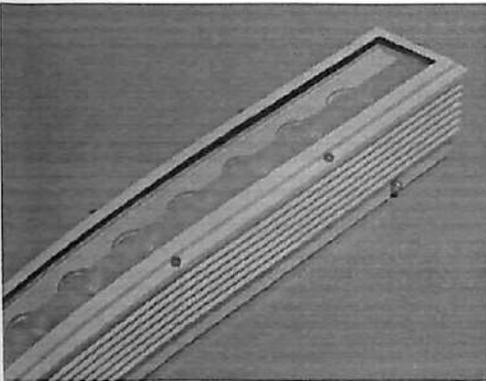
**ITEM HD1**

**Modelo de referencia: Herce de dicroicas (Fass yakol) o similar**

Luminaria lineal para intemperie con lámparas conectadas en serie.  
Cuerpo en extrusión de aluminio con aletas de disipación térmica  
Cierre de vidrio extratemplado transparente.  
Tornillería de acero inoxidable  
Cableado y portalámparas cerámicos de alta resistencia térmica.

Lámpara dicroica con reflector recubierto en aluminio (ALU)  
20 x 12V 50W 38° (OSRAM)  
Índice de protección: IP55

Dimensiones: 110x130x1600 mm.



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM HD/HD2**

**Modelo de referencia: Herce de dicroicas (Fass yakol) o similar**

Luminaria lineal para intemperie.

Cuerpo en extrusión de aluminio con aletas de disipación térmica

Cierre de vidrio extratemplado transparente.

Tornillería de acero inoxidable

Cableado y portalámparas cerámicos de alta resistencia térmica.

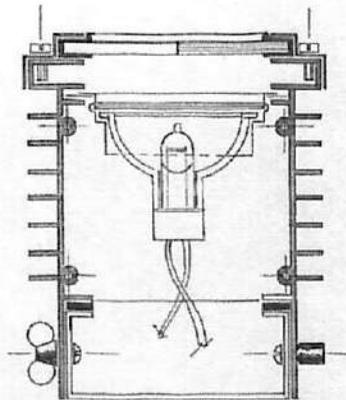
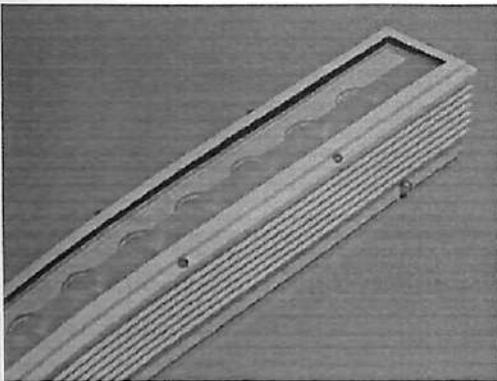
Lámpara dicroica con reflector recubierto en aluminio (ALU)

10 x 12V 50W 38° (OSRAM)

Índice de protección: IP55

Dimensiones HD: 110x130x1200 mm.

Dimensiones HD2: 110x130x1000 mm.



*[Handwritten signature]*  
F

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM HX**

**Modelo de referencia: Herce xenón (Kohen Iluminación) o similar.**

Luminaria lineal hermética

Cuerpo en aluminio

Cierre de vidrio templado

Con lámparas de xenón 18 x 12V 10W con 20.000 hs de vida media, conectadas en paralelo por metro lineal.

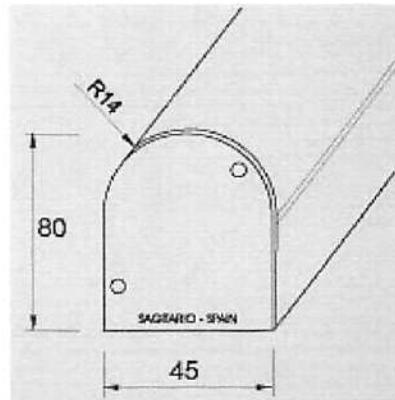
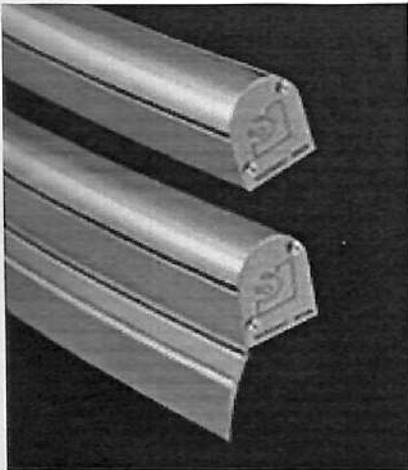
Horquilla para fijación a muro.

Con aleta reflectora asimétrica.

Índice de protección: IP 65. Prensacables: IP 68.

Transformador electrónico 220/12V-200W en caja estanca.

Ubicación a definir con la dirección de obra.



*[Handwritten signature]*  
F

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM HX1**

**Modelo de referencia: Herce xenón (Kohen Iluminación) o similar.**

Luminaria lineal hermética

Cuerpo en aluminio

Cierre de vidrio templado

Con lámparas de xenón 18 x 12V 10W con 20.000 hs de vida media, conectadas en paralelo.

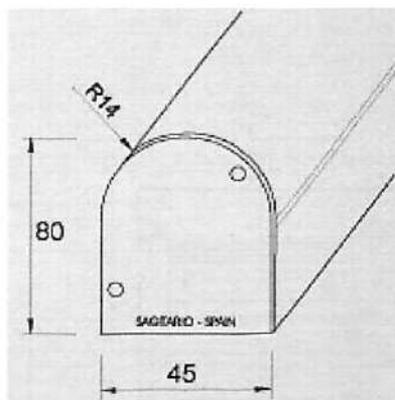
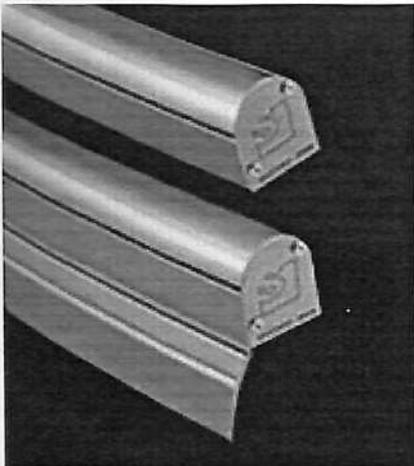
Horquilla para fijación a muro.

Índice de protección: IP 65. Prensacables: IP 68.

Transformador electrónico 220/12V-200W en caja estanca.

Ubicación a definir con la dirección de obra.

Longitud : 1000 mm.



*[Handwritten signature]*

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires

ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN

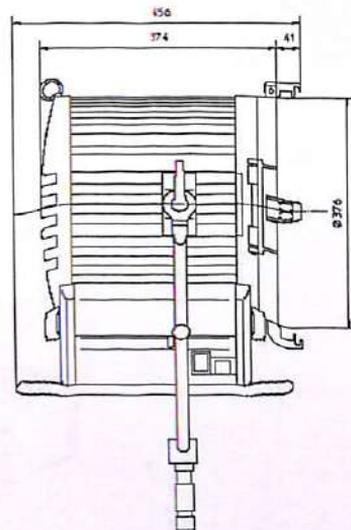
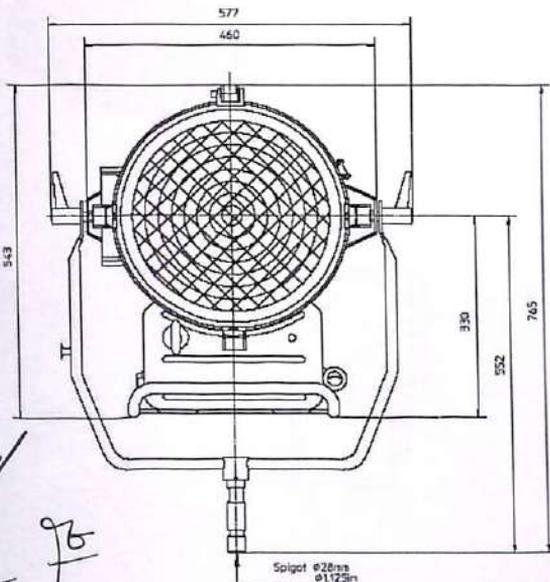
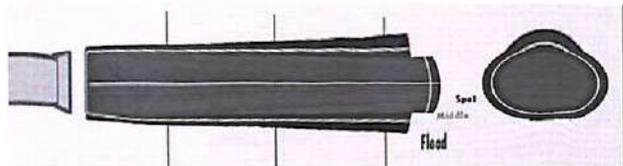
**ITEM PF**

Modelo de referencia: Daylight Compact 4000 (ARRI) o similar.

Proyector Fresnel, para lámpara de mercurio halogenado 400W/6000 K.

Cuerpo de aluminio extruido. Lente fresnel de Ø300mm. Con equipo electrónico incorporado.

Índice de protección: IP23. Con protección para intemperie.



## ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN

### ITEM PM

**Modelo de referencia: Albatros (Fass Yakol) o similar.**

Proyector extensivo con reflector asimétrico, para lámpara a descarga en vapor de mercurio halogenado 150w/WDL.

Cuerpo: aluminio inyectado con aletas de enfriamiento. Marco portavidrio abisagrado.

Reflector: difusor de aluminio de alta pureza, martillado y anodizado.

Difusor: vidrio frontal templado de 4 mm.

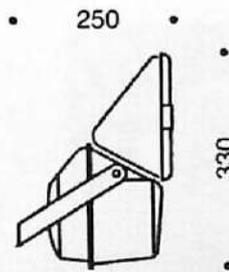
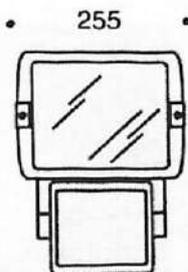
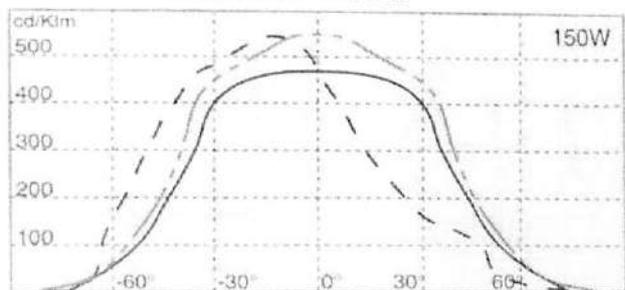
Equipo: alojado en caja portaequipo incorporada, de nylon con fibra de vidrio.

Montaje: escuadra de fijación de acero.

Accesorios: louver y visera.



Distribución luminosa



*[Handwritten signature]*

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM PM1**

**Modelo de referencia: Leo /A (Fass Yakol) o similar.**

Proyector de distribución extensiva, para lámpara de descarga en vapor de mercurio halogenado 1000w.

Cuerpo de aleación de aluminio moldeado por presión.

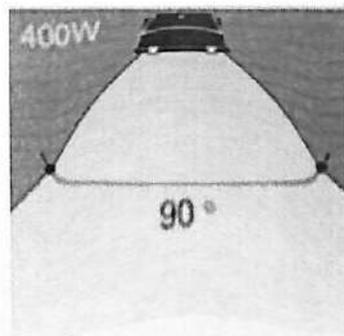
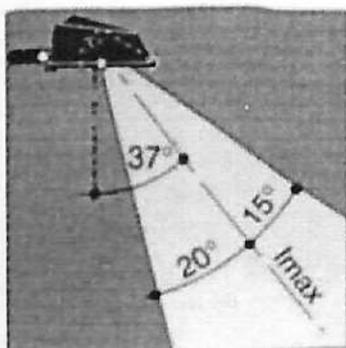
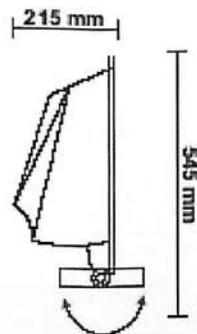
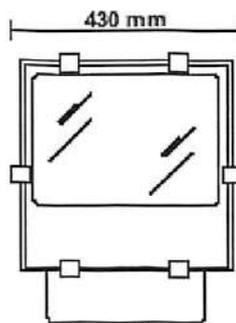
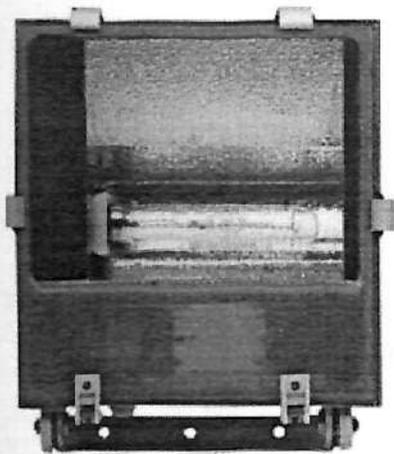
Vidrio templado ensamblado con bisagra al cuerpo.

Clips de cierre de aluminio extruído con muelles inoxidables.

Tornillería exterior inoxidable.

Reflector asimétrico de aluminio purísimo 99.85%.

Índice de protección: IP65.



*Handwritten signature or initials.*

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM PS**

**Modelo de referencia: Leo S (Fass Yakol) o similar.**

Proyector extensivo simétrico, para lámpara de descarga de sodio 400w.

Cuerpo: de aluminio inyectado en una sola pieza con aletas de enfriamiento y tabique interior separador entre la cavidad óptica y portaequipo.

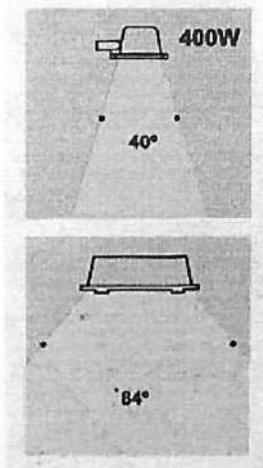
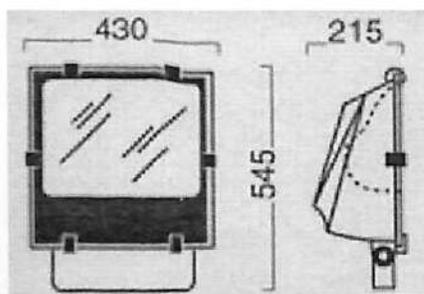
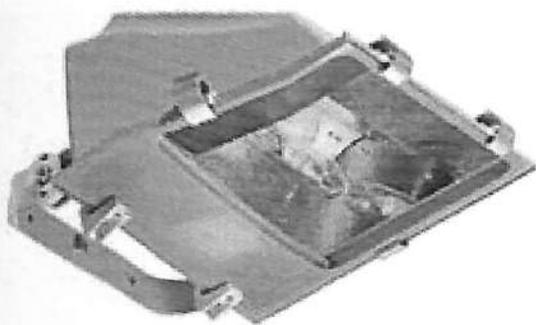
Reflector: difusor simétrico de aluminio, martillado.

Difusor: vidrio frontal templado de 4 mm, serigrafiado, abisagrado y sujeto con cuatro ganchos tipo clip.

Montaje: escuadra de fijación de acero con goniómetro para facilitar la alineación del artefacto.

Accesorios: con louver y visera.

Indice de protección: IP 65



*FE*

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**TEM QD**

**Modelo de referencia: Phastoso 946H7510 (Fass Yakol) o similar.**

Proyector con base portatransformador

Cuerpo en presofusión de aluminio con aletas disipadoras de temperatura.

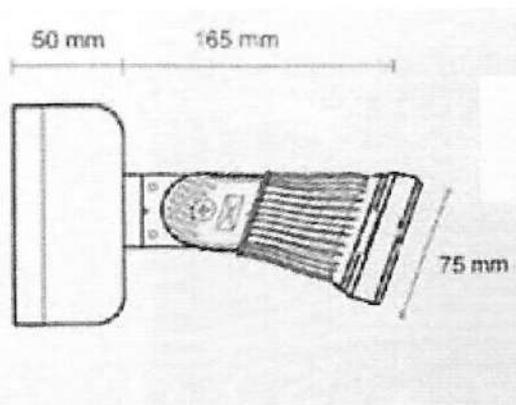
Cierre a media vuelta con junta de goma siliconada.

Cristal templado de alta resistencia.

Transformador toroidal 220-12V/50W.

Con lámpara halógena dicroica tipo TITAN, 4000 hs, 12V 50W 38°.

Grado de protección: IP 55



*[Handwritten signature]*  
F

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM RM**

**Modelo de referencia: PR-30 (IEP) o similar.**

Proyector con óptica de revolución, de distribución intensiva con lámpara elipsoidal de mercurio halogenado 1000w.

Cuerpo: en fundición de aluminio.

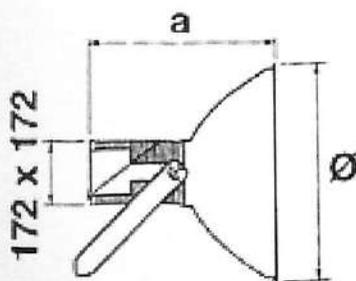
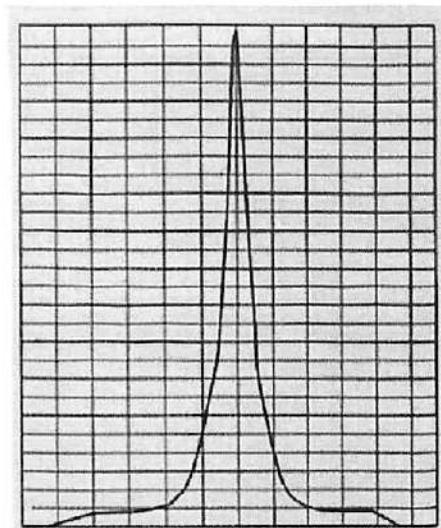
Medidas (mm): a: 505, Ø: 590

Cierre: de vidrio templado

Horquilla: acero zincado y pintado

Con equipo incorporado.

Índice de protección: IP 65. Clase I



*[Handwritten signature]*

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN

### ITEM ZM

**Modelo de referencia: Neptuno HQI-TS (Fass Yakol) o similar.**

Artefacto para empotrar en piso, de distribución lumínica asimétrica para lámpara de mercurio halogenado 70w/WDL.

Cuerpo en aluminio inyectado con poros tapados por electroanodizado y esmaltado para evitar la corrosión, aro superior en acero inoxidable, terminación pulido mate.

Cristal frontal extra templado de 8 mm de espesor.

Cierres con tornillos Alem de acero inoxidable.

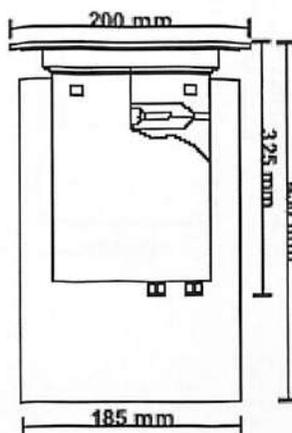
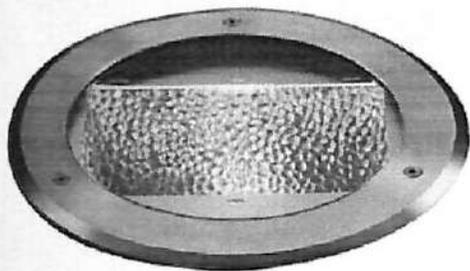
Acometida inferior con prensa cable de Zamak permitiendo entrada y salida para conexiones en guirnaldas.

Con equipo auxiliar incluido.

Hueco



φ 155 mm  
Para caja Housing  
provista con el  
artefacto.



*[Handwritten signature]*  
7

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

## ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN

### ITEM ZN

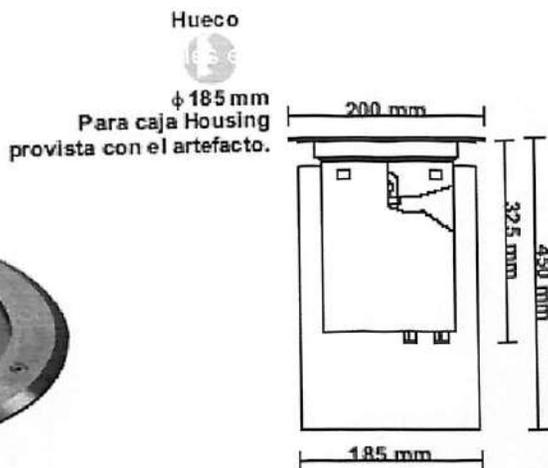
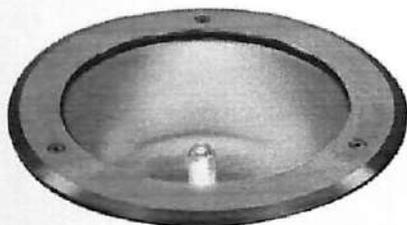
**Modelo de referencia: Neptuno CDM-R (Fass Yakol) o similar.**

Artefacto para empotrar en piso, para lámpara CDM-R 35w 10° E27.

Cuerpo en aluminio inyectado con poros tapados por electroanodizado y esmaltado para evitar la corrosión, aro superior en acero inoxidable, terminación pulido mate.  
Cristal frontal extra templado de 8mm.

Cierres con tornillos alem de acero inoxidable.

Acometida inferior con prensa cable de Zamak, permitiendo entrada y salida para conexiones en guirnalda.



*[Handwritten signature]*  
 F

**ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN**

**ITEM ZS**

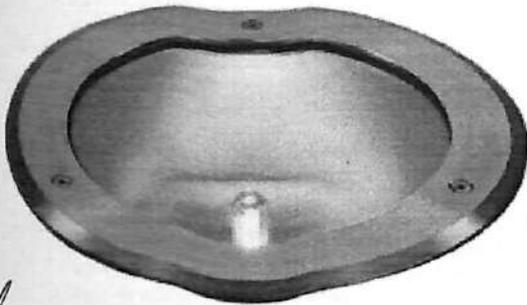
**Modelo de referencia: Neptuno Sodio (Fass Yakol) o similar.**

Artefacto para empotrar en piso, para lámpara de sodio 70w.

Cuerpo en aluminio inyectado con poros tapados por electroanodizado y esmaltado para evitar la corrosión, aro superior en acero inoxidable, terminación pulido mate. Cristal frontal extra templado de 8mm.

Cierres con tornillos alem de acero inoxidable.

Acometida inferior con prensa cable de Zamak, permitiendo entrada y salida para conexiones en guirnalda.



*Handwritten signature*  
F7

## ESPECIFICACIÓN DE ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN

OBRA: ILUMINACIÓN FACHADA HOTEL PROVINCIAL - MAR DEL PLATA

ESPECIFICACIÓN ESTIMADO DE LUMINARIAS

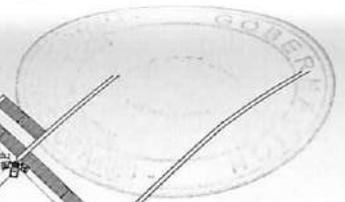
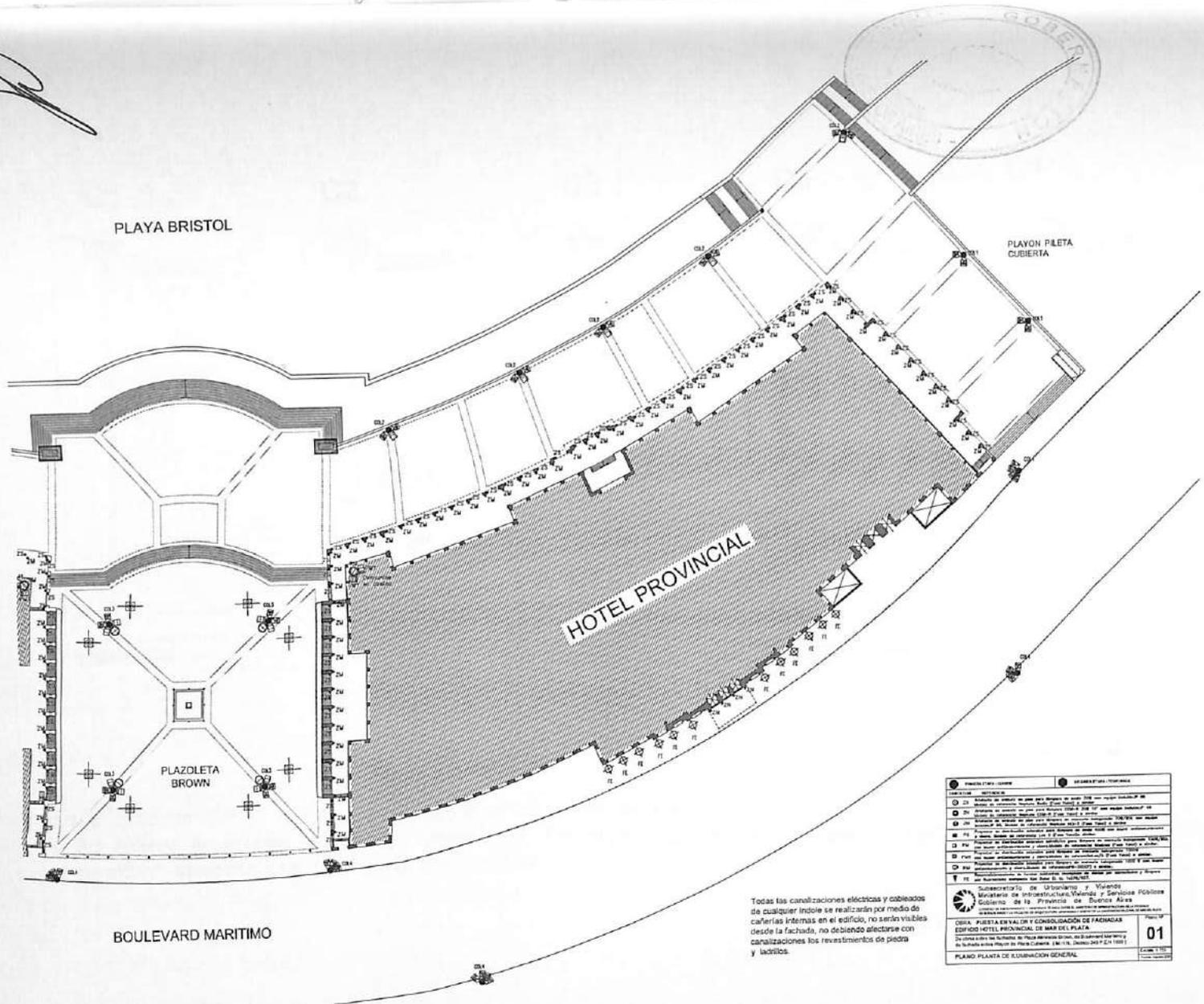
HOTEL PROVINCIAL DE MAR DEL PLATA

Item	Descripción	Cant.
HX	Luminaria lineal hermética para lámparas de xenón 18 x 12V 10W conectadas en paralelo con transformador electrónico en caja estanca. Modelo de referencia: Herce xenón (Kohen Iluminación) o similar.	11
HX1	Luminaria lineal hermética con lámparas de xenón 18 x 12V 10W x metro transformador electrónico en caja estanca. Largo: 1000 m Modelo de referencia: Herce xenón (Kohen Iluminación) o similar.	36
HD	Luminaria lineal estanca para lámpara dicroica tipo ALU 10x12V 50W 38° Longitud:1200mm Modelo de referencia:Herce dicroicas (Fass Yakol) o similar	111
HD1	Luminario lineal estanca con lámpara dicroica tipo ALU 20x12V 50W 38°. conectadas en serie. Longitud:1600mm Modelo de referencia: Herce de dicroicas (Fass Yakol) o similar.	220
HD2	Luminaria lineal para intemperie para lámpara dicroica 10x12V 50W 38°. Con reflector recubierto en aluminio.Longitud:1000mm Modelo de referencia: Herce de dicroicas (Fass Yakol) o similar.	57
QD	Artefacto estanco de aplicar con base portatransformador. con lámpara dicroica tipo Titan 12V 50W 38°. Modelo de referencia: Phastoso (Fass Yakol) o similar	394
XR	Artefacto estanco de aplicar con lámpara AR 111 12V 50W 24°. Modelo de referencia: Especial de acuerdo a detalle.	47
ZM	Artefacto de embutir en piso, de distribución lumimica asimétrica para lámpara de mercurio halogenado 70W/WDL con equipo incluido. IP 68. Modelo de referencia: Neptuno HQI-T (Fass Yahol) o similar.	60
ZS	Artefacto de embutir en piso, para lámpara de sodio 70W con equipo incluido.IP 68. Modelo de referencia: Neptuno Sodio (Fass Yakol) o similar.	61
ZN	Artefacto de embutir en piso, para lámpara de descarga CDM-R 35W 10° E27 con equipo incluido.IP 68 Modelo de referencia: Neptuno CDM-R (Fass Yakol) o similar.	4
FE	Reacondicionamineto farolas existentes: reemplazo de vidrios por esmerilados y reemplazo lámpara por fluorescente compacta tipo Dulux EL LL 1x23W/827 Modelo de referencia: Farola Existente	12

PROYECTORES SOBRE AZOTEA PARA ILUMINACION LOBOS Y PLAYON

Item	Descripción	Cant.
PM1	Proyector de distribución extensiva, para lámpara de descarga de mercurio halogenado 1000w con louver antideslumbrante y visera. Modelo de referencia: Leo/A (Fass Yakol) o similar.	4
RM	Proyector con óptica de revolución, de distribución intensiva para lámpara de mercurio halogenado 1000W . Con louver antideslumbrante y visera. Modelo de referencia: PR-30 (IEP)	2

*El Poder Ejecutivo*  
de la  
*Provincia de Buenos Aires*



*Handwritten signature or initials in the top left corner.*

Todas las canalizaciones eléctricas y cableados de cualquier índole se realizarán por medio de cañerías íntimas en el edificio, no serán viables desde la fachada, no debiendo afectarse con canalizaciones los revestimientos de piedra y ladrillos.

PROYECTOS Y OBRAS	ESTADO DE EJECUCIÓN
01	01
02	02
03	03
04	04
05	05
06	06
07	07
08	08
09	09
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50

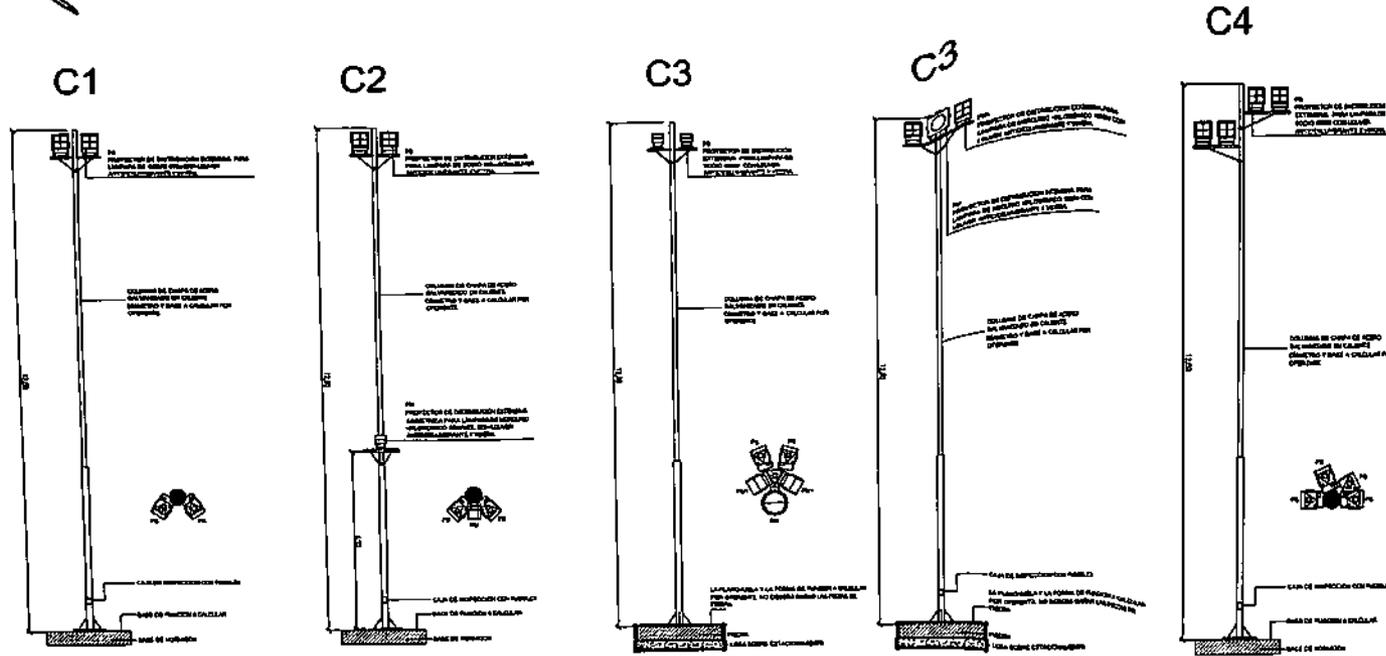
SECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA  
Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos  
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

OBRA: PUERTA EN VALDE IN COMEDICACIÓN DE FACHADAS  
EDIFICIO HOTEL PROVINCIAL DE MAR DEL PLATA  
De obra sobre las fachadas de Plaza Amélie Girard, del Barrio del Mar y de la fachada sobre Playa de Bristol, C.A.B. (C.A.B. Decreto 2007 y C.A. 1987)

PLANO PLANTA DE SUBSANCION GENERAL

01

3229

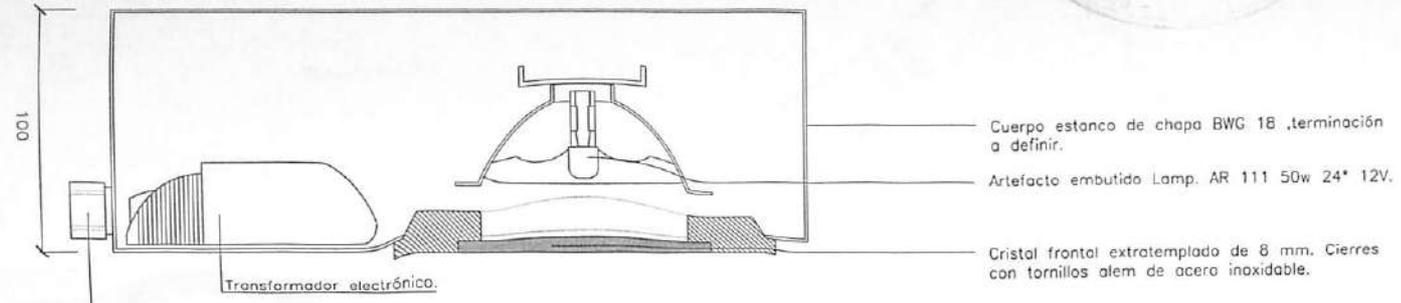


En el caso de que la columna este sobre el subsuelo de estacionamiento el dado de hormigón se tomará a los hierros de la losa sobre estacionamiento. Se deberá reconstruir la capa asfáltico niveladora, contrapiso y recolocar baldosón granítico idem al existente.

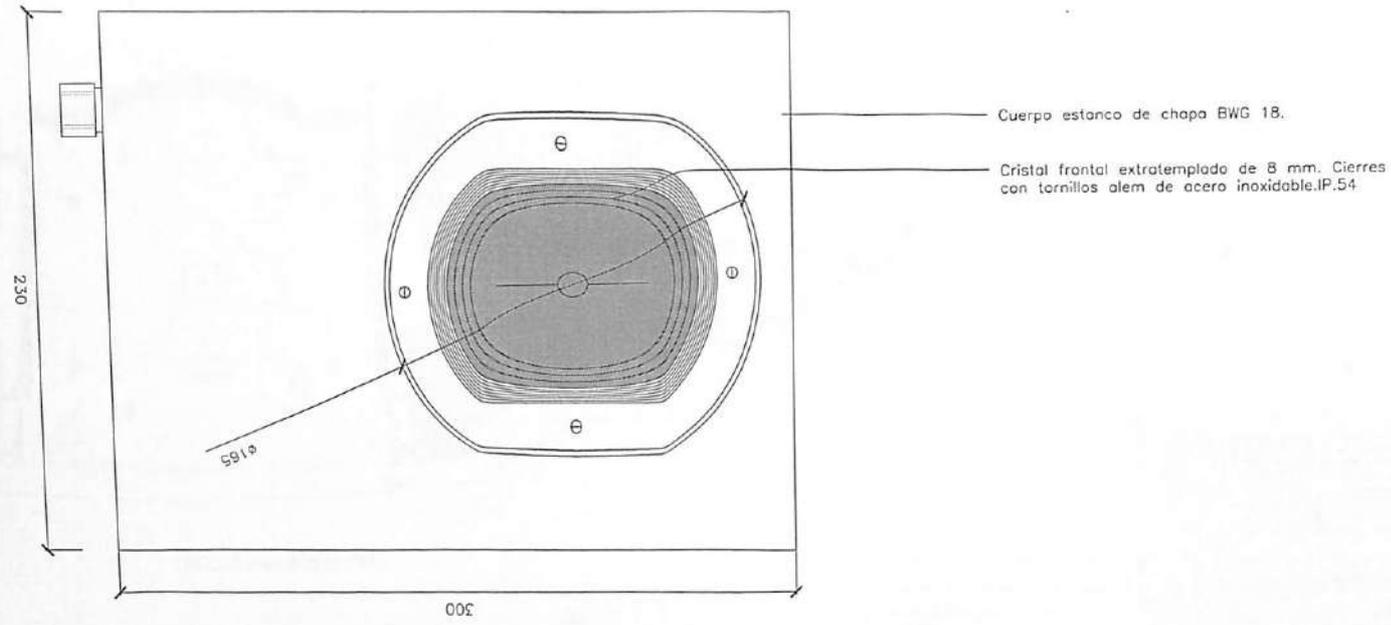
*El Poder Ejecutivo*  
de la  
Provincia de Buenos Aires



*72*



Acometida superior con prensa cable de Nylon de  $\phi 3/8$  para Sintenax.

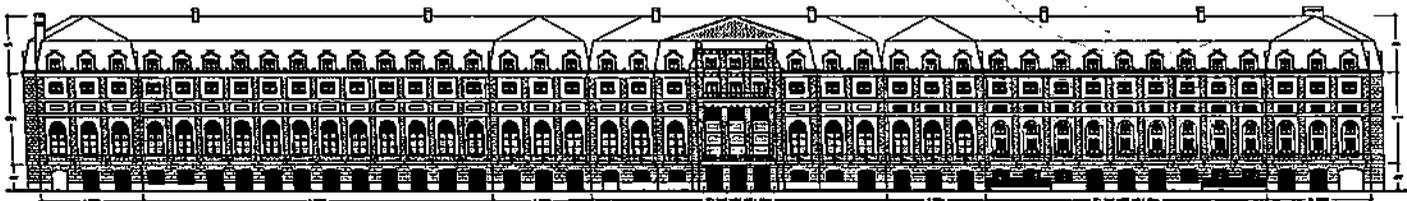


3229

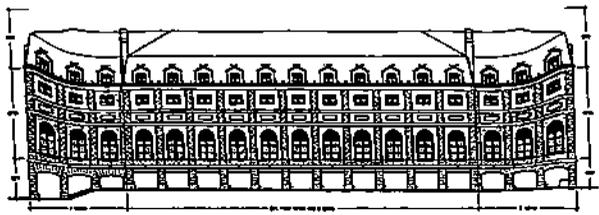


*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

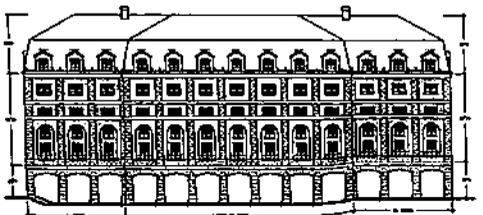
*9/22*



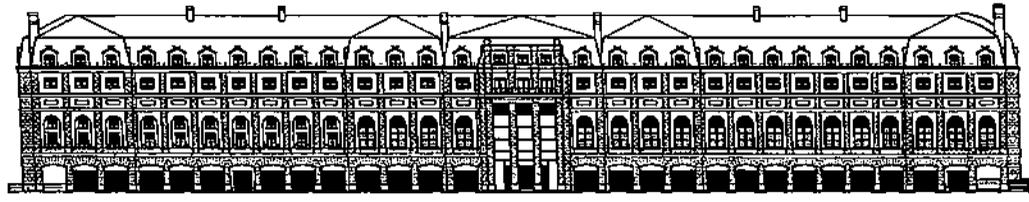
FACHADA HOTEL SI BOULEVARD MARTINI



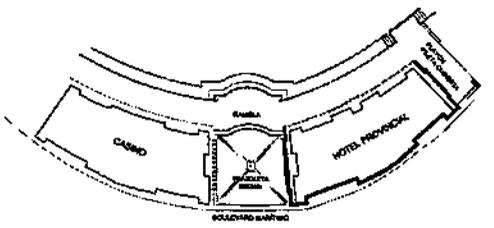
FACHADA HOTEL SI PLAZA BROWN



FACHADA HOTEL SI PLAZA PILETA CUBIERTA



FACHADA HOTEL SI RAMBLA

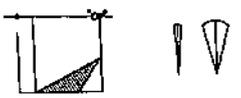
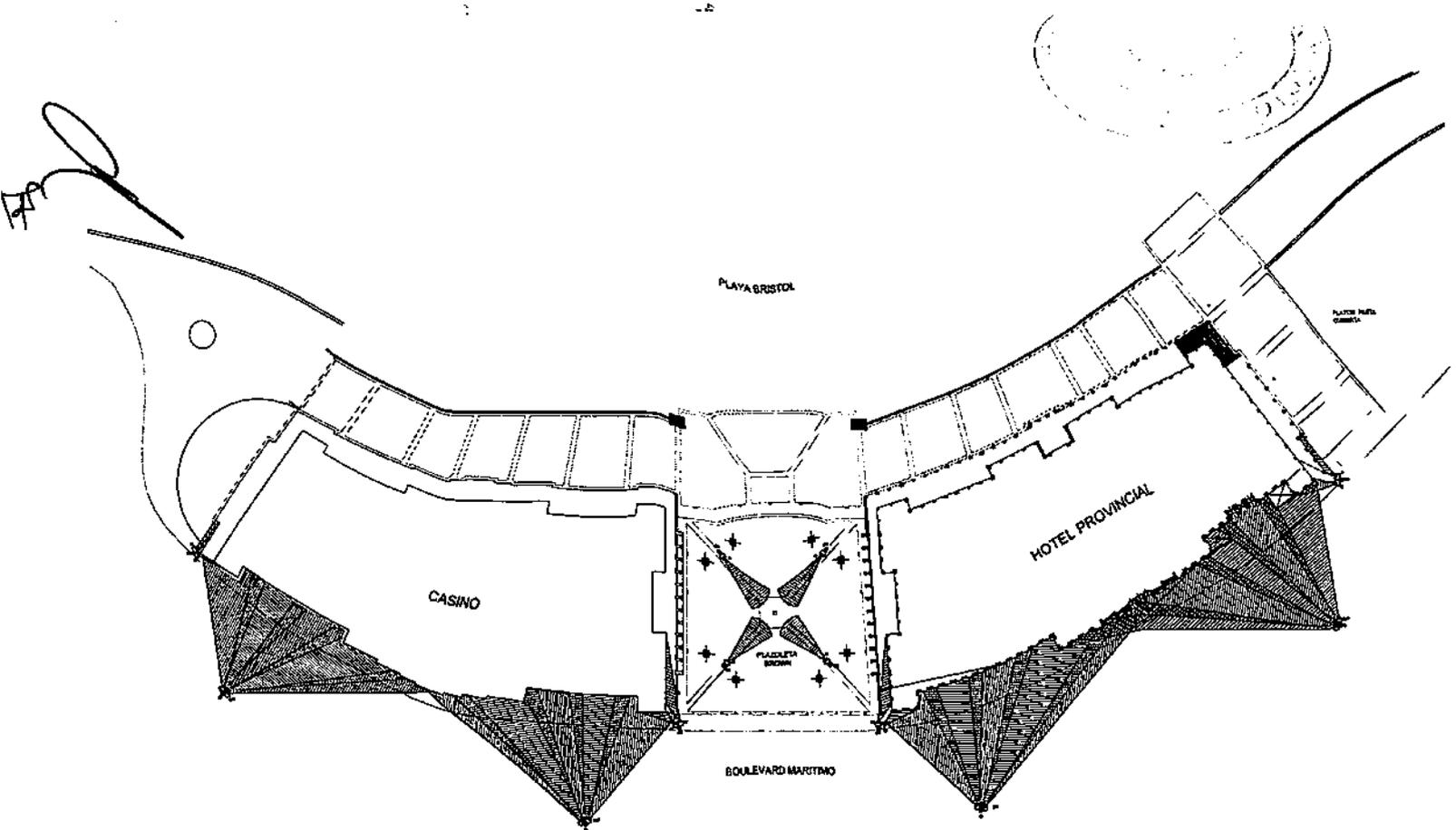


Todas las canalizaciones eléctricas y cableación de cualquier índole se realizarán por medio de cañerías incrustadas en el edificio, no serán visibles desde la fachada, no deberán afectarlas con canalizaciones las revestimientos de piedra y ladrillos.

Ministerio de Urbanismo y Vivienda Dirección de Infraestructura Urbana y Servicios Públicos Dependencia de la Provincia de Buenos Aires	
Obra: PLANTA DE CALZOS Y CUBIERTAS DE LA FACHADA FONDO: HOTEL PROYECTADA SI RAMBLA	
El plano que se acompaña del Poder Ejecutivo, de Buenos Aires, el día... se publica en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Buenos Aires...	
PLANO: SANEAMIENTO DE FACHADA - HOTEL PROYECTADA	
<b>05</b>	

3229

*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*



Subsecretaría de Urbanismo y Obras Ministerio de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos Gobierno de la Provincia de Buenos Aires	
<b>OBRA: PUERTA DE VIGIL Y CONSERVACIÓN DE FACHADA</b> CASINO HOTEL PROVINCIAL, DEL MAR DEL PLATA	
PLAN: 06 Escala: 1:100	Fecha: 1988
PLANO: EJECUTIVO TEMPORAL	

3229

**VI - CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO PARA LA RESTAURACIÓN,  
REFUNCIONALIZACIÓN, EXPLOTACIÓN, EQUIPAMIENTO, CONSERVACIÓN Y  
MANTENIMIENTO DE LAS UNIDADES TURÍSTICAS HOTEL PROVINCIAL Y  
HOTEL DEPARTAMENTOS CASINO DE LA CIUDAD DE MAR DEL PLATA -  
MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDÓN**

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 ...	4
TÍTULO I - AUTORIDADES DE INSPECCIÓN Y CONTROL .....	4
TÍTULO II - INSPECCIÓN Y APROBACIÓN DE TRABAJOS E INVERSIONES EN OBRA .....	5
TÍTULO III - OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN .....	6
TÍTULO IV - FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN .....	6
TÍTULO V - SUSPENSIÓN E INTERVENCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN .....	7
TÍTULO VI - LIBRO DE REGISTRO .....	8
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 .....	23
TÍTULO I - TENENCIA PRECARIA .....	23
TÍTULO II - PAGO DEL CANON - REVISIÓN CANON ANUAL BASE MÍNIMO ...	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
ANEXO - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCECIONARIO .....	29

**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" de la ciudad de Mar del Plata, la cual se encuentra integrada por el bien identificado por la nomenclatura catastral: Circ. I; Secc. C; Fracc. III; Parc. 2, Partido de General Pueyrredón (45), con todo lo adherido; su playa de estacionamiento y locales comerciales; así como por la playa de estacionamiento ubicada bajo la plazoleta Almirante Brown y el lote de playa y piscina ubicados frente al Edificio del Hotel Provincial y la Unidad Turística "Hotel Departamentos Casino" de la misma ciudad, conjuntamente con el lote de playa ubicado frente al Edificio Hotel Departamentos Casino, en adelante las "Unidades Turísticas".

El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso de la marca "Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino – Ciudad de Mar del Plata", para el desempeño de la/s explotación/es que integre su Plan de Negocio.

*[Handwritten signature]*  
97

**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 obras conforme al Plan de Trabajo original aprobado (CLÁUSULA 12) y el término de TREINTA (30) AÑOS COMPLETOS, computados a partir del 1° 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 hasta por el plazo de QUINCE (15) AÑOS, 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 las Unidades Turísticas 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 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 las Unidades Turísticas 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 conforman las Unidades Turísticas 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.

Las fachadas exteriores de las Unidades Turísticas y sus cubiertas de pizarra han sido puestas en valor y consolidación por EL CONCEDENTE, asumiendo EL CONCESIONARIO la obligación de mantenerlas en perfecto estado de conservación.

**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 las Unidades Turísticas cuando se extinga la concesión.

**CLÁUSULA 6.** Las obligaciones derivadas de la explotación de los espacios definidos en la CLÁUSULA 1 y que conforman las Unidades Turísticas, serán 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 RAZÓN SOCIAL DE LA ADJUDICATARIA.
5. El "Manual de Conservación de las Fachadas, Mansardas, Recovas, Hall de Acceso y Salones Principales del Hotel Provincial" aprobado por Resolución N° \_\_\_\_\_ del Señor Subsecretario de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.
6. 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.

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 los Edificios Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino, 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 la unidad arquitectónica y paisajística del complejo.

**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 las Unidades Turísticas.

**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.

*[Handwritten signature]*

**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 cumplimente los puntos observados, dentro de los diez (10) días de la notificación.

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.

De conformidad con lo establecido en EL PLIEGO (Punto 2.2.1.3.2 - Especificaciones Técnicas), todos los materiales y productos extraídos de las demoliciones y extracciones que posean valor patrimonial y no sean reutilizados en las Unidades Turísticas, deberán ser conservados en depósito de la obra para su posterior entrega a EL CONCESIONARIO.

Durante el plazo de ejecución del Plan de Inversiones Iniciales, EL CONCESIONARIO pondrá a disposición de LA SECRETARÍA un espacio de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) para el asiento del Cuerpo de los Auditores.

**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.

**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 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN**

**CLÁUSULA 18.** Las disposiciones previstas en la presente Sección serán 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 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.

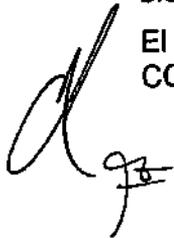
**CLÁUSULA 20.** LA SECRETARÍA verificará periódicamente, tanto la efectiva incorporación de aquellos bienes inmuebles por accesión que formen parte del Plan de Inversiones Iniciales, como su estado de conservación y mantenimiento.

**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 o explotación de la/s Unidad/es Estratégica/s 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, CLÁUSULA 15, CLÁUSULA 19, CLÁUSULA 50, 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 fechador 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 ese personal o de otros 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.

**TÍTULO II - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

**CLÁUSULA 28. RESTAURACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN** - EL CONCESIONARIO deberá restaurar, refuncionalizar, explotar, equipar, conservar y 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 29. 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 30. 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 31. 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.

En particular, si contemplara la habilitación y uso del Lote de Playa como Balneario, lo que incluye su disposición a favor del público en general, deberán adoptarse todas las medidas de vigilancia y seguridad de playa y atender la seguridad de los

bañistas, disponiendo de personal de guardavidas y elementos de salvataje, conforme las reglamentaciones vigentes.

**CLÁUSULA 32. 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 las Unidades Turísticas (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 fehacientemente a EL CONCESIONARIO.

**CLÁUSULA 33. 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 registrá a su respecto ninguna excepción que le garantice exenciones ni estabilidad tributaria de impuestos, tasas o gravámenes nacionales, provinciales o municipales.

**CLÁUSULA 34. CANON** - La Concesión es a título oneroso, quedando el CANON establecido en el \_\_\_\_ POR CIENTO ( \_\_\_\_ %) de su facturación total.

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 integran 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.

A partir del año calendario siguiente al vencimiento del Plazo Requerido de TRES (3) AÑOS del Plan de Inversiones Iniciales, el monto a abonarse en concepto de Canon no podrá ser inferior al Canon Anual Base Mínimo, fijado en la suma de PESOS QUINIENTOS MIL (\$ 500.000).

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 - Hotel Departamentos Casino - Mar del Plata - Licitación Pública N° \_\_\_\_" o en la cuenta que en el futuro la reemplace.

**CLÁUSULA 35. 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 36. 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 37. 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 38. 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 39. 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.

**CLÁUSULA 40. CARGOS SOCIETARIOS** - De conformidad con lo establecido en EL PLIEGO (Punto 21 - Condiciones Particulares), no podrán asumir en los cargos los nuevos integrantes de los órganos de administración (directorío) y de fiscalización (sindicatura), hasta la aprobación expresa por parte de EL CONCEDENTE.

Los aspirantes a la integración de los órganos de administración (directorío) 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).

**CLÁUSULA 41. 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 42. 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, 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.

**CLÁUSULA 43. 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 las Unidades Turísticas (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 conforman las Unidades Turísticas 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.

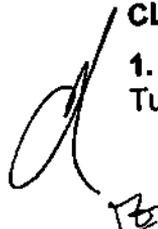
**CLÁUSULA 44. INOPONIBILIDAD -** La suscripción o modificación de cualquier contrato por parte de EL CONCESIONARIO que requiera la previa autorización de EL CONCEDENTE o que fuere celebrado con otras condiciones o cláusulas distintas a las admitidas, le será inoponible a este en tanto no la hubiere otorgado y no liberará a EL CONCESIONARIO de sus obligaciones.

**CLÁUSULA 45. 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).

**CLÁUSULA 46. 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 47. EL CONCESIONARIO además deberá:**

1. Adoptar las medidas de vigilancia y seguridad dentro de las Unidades Turísticas.



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 periodo de la Concesión y/o mientras ostente la tenencia.

**CLÁUSULA 48.** 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 contratante.

### TÍTULO III – INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO

**CLÁUSULA 49.** 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 las Unidades Turísticas, 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.
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 35.
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 46.
12. Incumpla las disposiciones reglamentarias que LA SECRETARÍA dicte en ejercicio del poder de policía sobre las Unidades Turísticas.
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 las Unidades Turísticas en la calidad comprometida, que no revista carácter de grave.

**CLÁUSULA 50.** 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 las Unidades Turísticas, 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.
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 en más de cinco (5) oportunidades en un año o veinte (20) en forma discontinua en el lapso de cinco (5) años.
6. Incumpla reiteradamente el deber de información y/o de colaboración con el Cuerpo de Auditores y/o con Interventor Veedor.
7. Abone el Canon o cualquier sanción económica 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 SECRETARIA, 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.
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.

Handwritten signature and initials, possibly 'B', located at the bottom left of the page.

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

**CLÁUSULA 52.** 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 69.

#### **TÍTULO IV - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO**

**CLÁUSULA 53.** 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.

**CLÁUSULA 54.** 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 55.** 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 treinta y seis (36) 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 treinta y seis (36) 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 56.** 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.

**CLÁUSULA 57.** 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 del Canon determinado para el año calendario anterior por día hasta su regularización.

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

*[Handwritten signature]*  
**CLÁUSULA 58.** 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 59.** Las infracciones descriptas a título enunciativo en la CLÁUSULA 49, serán gravadas mediante la aplicación del siguiente esquema de penalización sobre el monto del Canon 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 60.** 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 50, serán gravadas mediante la aplicación de una multa equivalente al veinticinco por ciento (25 %) del monto del Canon determinado para 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.

**CLÁUSULA 61.** 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 62.** 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 63.** 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 64. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN** - La Concesión se extinguirá por:

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 49 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 65. ABANDONO** - Se considerará que existe abandono de la Concesión cuando EL CONCESIONARIO:

- a. No concorra a la entrega en el día y hora previstos para la recepción de las Unidades Turísticas;
- 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 las Unidades Turísticas 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 66. EXTINCIÓN - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO** - Al extinguirse la Concesión, EL CONCESIONARIO deberá reintegrar las Unidades Turísticas, libres y desocupadas al solo requerimiento de LA SECRETARÍA, con 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 67. 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 Nº 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 Nº 24.522, se seguirá el procedimiento previsto en el CLÁUSULA 69 del presente Contrato, con las siguientes aclaraciones:

- a. EL CONCEDENTE recurrirá al procedimiento previsto en la CLÁUSULA 69 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.
  - 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 68. PROCEDIMIENTO** – Extinguida la Concesión por cualquiera de las causales establecidas en la CLÁUSULA 64 o cuando cualquiera de las Unidades Turísticas se hubieren 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 69. 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 las Unidades Turísticas 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 las Unidades Turísticas, 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.

## **SECCIÓN QUINTA - DISPOSICIONES FINALES**

### **TÍTULO I - TENENCIA PRECARIA**

**CLÁUSULA 70.** La tenencia de las Unidades Turísticas 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 71.** Los bienes individualizados en la Propuesta de Utilización del Mobiliario Originario de la Unidad Turística Hotel Provincial que se han de destinar a los espacios a preservar como Memoria del Sitio y los que prevea utilizar en la/s Unidad/es Estratégica/s de Negocio contenida/s en el Plan Integral de Explotación adjudicado de conformidad con lo establecido en EL PLIEGO (Puntos 2.2.5 - Condiciones Particulares y 1.4. - Especificaciones Técnicas), se entregarán bajo inventario y con fotografías, con la intervención del Registro Patrimonial respectivo, de todo lo cual se dejará debida constancia en EL ACTA o en ACTAS COMPLEMENTARIAS, si ello ocurriere con posterioridad.

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 72.** El monto del Canon Anual Base Mínimo podrá ser revisado y reajustado por EL CONCEDENTE en forma bianual, teniendo en cuenta la evolución del valor locativo de las Unidades Turísticas u otros indicadores hábiles para ese fin.

**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.

**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 Nº 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

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.

**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.



*El Poder Ejecutivo*  
*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

3229

**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 2006.



**ANEXO - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCECIONARIO**

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

MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE "EL CONCECIONARIO"

SÍNDICO/S DE "EL CONCECIONARIO"



**ANEXO II**

**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 I, se efectuará por tres (3) días en el Boletín Oficial y por un (1) día 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](http://www.gba.gov.ar)).
- 2 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](http://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 de las Unidades Turísticas denominadas Hotel Provincial y Hotel Departamentos Casino de la ciudad de Mar del Plata - Municipio de General Pueyrredón. 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	.pdf	8d0e89975d223acb04aec483a66f78c5
Documentos Integrantes del Pliego de Bases y Condiciones	Decreto_Anexol	.pdf	8b1762e83ab4695c69e8ac38ada2df84

I. Condiciones Generales	Anexol_I_CondicionesG enerales	.pdf	e36df272c6444f261139b93 34e9e0e4c
I. Condiciones Generales – Anexo A	Anexol_I_AnexoA	.zip	8b0941b643e537e8b08695 cc15ce0e45
I. Condiciones Generales – Anexo B	Anexol_I_AnexoB	.zip	1c85461ed4e888e1a24d8d d1e596b138
I. Condiciones Generales – Anexo C	Anexol_I_AnexoC	.zip	e4864283c3ac0c5b9cd05d 2c24f96d2e
II. Condiciones Particulares	Anexol_II_CondicionesP articulares	.pdf	897c19ffc185b674cfee3aa 2bea6e259
III. Especificaciones Técnicas	Anexol_III_Especificacio nesTécnicas	.pdf	12d11d5031913189b315e7 9a4c201c1a
IV. Glosario	Anexol_IV_Glosario	.pdf	85f30180d6566e9e5802dfc 52f9adcc8
V. Anexo 1 A. Planos Hotel Provincial	Anexol_Anexo1A	.zip	0b2925578d2f8f55bbae960 501ae4799
V. Anexo 1. B. Plano Lote Playa Hotel Provincial	Anexol_Anexo1B	.zip	7cbdc072cc433e7353cbfc5 682e24d0c
V. Anexo 1. C Plano Playa Estacionamiento	Anexol_Anexo1C	.zip	f6b5e27e50a70ef5bae96eb 3b5461b8a
V. Anexo 1. D Parte 1. Hotel Departamentos Casino	Anexol_Anexo1D1	.zip	80e25a2cdf65deb0b8b998 b30a1aa0e
V. Anexo 1. D Parte 2. Hotel Departamentos Casino	Anexol_Anexo1D2	.zip	e67f35e7d9ee322249053 766ef53fea
V. Anexo 1. E Lote de Playa	Anexol_Anexo1E	.zip	9e8238cb7e14cfa9339025 e512e39fe7
V. Anexo 1. F Planos AutoCAD Hotel Provincial	Anexol_Anexo1F	.zip	56f3683b57164b898f8fb67 75b96b6fc
V. Anexo 2. Superficies Edilicias	Anexol_Anexo2	.pdf	b94e64a727c2caaf5d9e88 0417489e7b
V. Anexo 3. Recomendaciones Entidades Patrimonialistas	Anexol_Anexo3	.pdf	d0725a1e6c6be2d63753ae 3d9c49d41c
V. Anexo 4. Catálogo de Muebles	Anexol_Anexo4	.pdf	8367e0fa10f4590a2ee4229 f555c08cc
V. Anexo 5. Determinación Mejor Oferta - Proceso de Calificación y Ponderación Hotel Provincial	Anexol_Anexo5	.pdf	2950c7c3d449157e2208ffb 2856ded8f
V. Anexo 6. Planillas de Cálculo Resumen Integradoras de la Oferta	Anexol_Anexo6	.zip	a130e258941490ab7ac441 602c72ac53
V. Anexo 7. Carta	Anexol_Anexo7	.pdf	f838fc35ca22b055c260220

Intención Gobierno Provincia de Buenos Aires y Municipio Partido General Pueyrredón – Decre- to n° 2300/06			7630691f0
V. Anexo 8. Pliego de Iluminación. Parte 1	AnexoI_Anexo8_1	.zip	522d8967ff53b3eb0da02df e95550945
V. Anexo 8. Pliego de Iluminación. Parte 2	AnexoI_Anexo8_2	.zip	6b88c4549e96df02b4ef34c 4e6b75f27
VI. Contrato de Con- cesión	AnexoI_VI_ContratoCon cesion	.pdf	dbc35d02a1e9c2385e2a78 e66ca1085d

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

