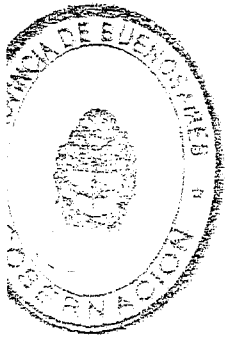


*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

LA PLATA, 6 ABR 2009



VISTO el Expediente N° 2100-22233/07 por el cual la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación gestiona el llamado a Licitación Pública N° 01/09 tendiente a otorgar en concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento, el "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y el "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist, y



CONSIDERANDO:

Que la Provincia ha instrumentado diversas medidas tendientes a la recuperación de sus espacios y al fomento del turismo;

Que por ello, a través de la Licitación Pública N° 1/08 de la Secretaría General de la Gobernación, autorizada por Decreto N° 625/08 y por medio del Decreto N° 1140/08, se ha otorgado en concesión el Hotel Provincial y Hotel Departamento Casino de la Ciudad de Mar del Plata, Municipio de General Pueyrredón;

Que durante el año 2007, mediante Decreto N° 1737/07 de fecha 31 de julio de 2007, se propició la concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist que resultó fracasada por falta de propuestas idóneas conforme surge del Decreto N° 751/08.

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

Que no obstante ello, y atento al cambio de circunstancias socioeconómicas que han tenido en el turismo un fuerte factor de potenciación y el antecedente del otorgamiento de la concesión de los Edificios citados más arriba, el procedimiento licitatorio resulta replicable en esta oportunidad con las diferencias y salvedades de su Pliego de Bases y Condiciones;

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

Que con la finalidad de incentivar los proyectos de inversión a formular y realizar y, consecuentemente, fomentar la presentación de ofertas, la Honorable Legislatura de la Provincia dictó la Ley N° 13.889 por medio de la cual, además de facultar a este Poder Ejecutivo a dar en concesión mediante Licitación Pública el uso de los bienes de dominio del Estado Provincial denominados "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" para la explotación hotelera y actividades afines, estableció en su artículo 7° que la "actividad comercial derivada de la explotación ... se encontrará exenta del pago del impuesto sobre los Ingresos Brutos durante el plazo que determine el Poder Ejecutivo";

Que además, y a fin de brindar seguridad jurídica al futuro Concesionario, la Ley Provincial N° 13.889 exceptuó a la presente de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 28° inciso a) y 32° inciso d) del Decreto-Ley 9.533/80;

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

de Buenos Aires de los archivos correspondientes para que puedan ser descargados por los Interesados en forma remota desde cualquier lugar, y por otro, dar a conocer a través de su publicación en el Boletín Oficial y en dos diarios de circulación nacional, el Digesto Digital Seguro (Hash), obtenidos a partir del procesamiento mediante algoritmo MD5, de los referidos documentos, según lucen en el Anexo 2, 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.466), informado la Contaduría General de la Provincia (fs. 468) y tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs.470);

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 y el Artículo 1º de la Ley Nº 13.889;

Por ello,

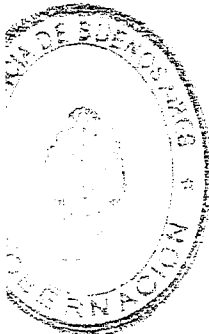
**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 DECRETA**

ARTÍCULO 1º. Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones para la concesión de uso para la restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento del valor arquitectónico del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" – Partido de Tornquist, el que, como Anexo 1, forma parte integrante del presente Decreto y autorizar, con arreglo al mismo, a la Dirección General de Administración, dependiente de la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Secretaría General de la Gobernación, a efectuar el llamado a Licitación Pública Nº 01/09 encuadrado en las previsiones del

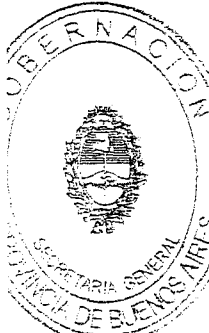
M/

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Artículo 25 de la Ley de Contabilidad (Decreto-Ley N° 7764/71 y modificatorios) y Ley Provincial N° 13.889.



ARTÍCULO 2°. Publicar en los términos establecidos en el Anexo 2, los Digestos Digitales Seguros (*Hash*), procesados mediante algoritmo MD5 y expresados en formato hexadecimal, correspondientes a los archivos digitales de los documentos integrantes del Anexo 1 del presente Decreto.



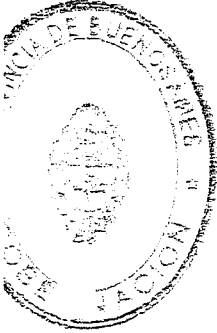
ARTÍCULO 3°. Fijar el precio del Pliego de Bases y Condiciones en la suma de PESOS NUEVE MIL (\$9.000), el que podrá ser abonado a través de la boleta de pago obtenida en la Guía Única de Trámites (www.gba.gov.ar) o mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 229/7 – Sucursal 2000 del Banco de la Provincia de Buenos Aires, orden Tesorero General de la Provincia o Contador General de la Provincia, 2100-22233/07 “.

ARTÍCULO 4°. 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 1 del presente, cuando las mismas no alteren su sustancia.
- 2) aprobar los reglamentos que fueren necesarios para la evaluación de las Ofertas en forma previa a su apertura.
- 3) fijar, prorrogar y/o modificar la fecha y lugar de presentación y apertura de las Ofertas.

M/

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



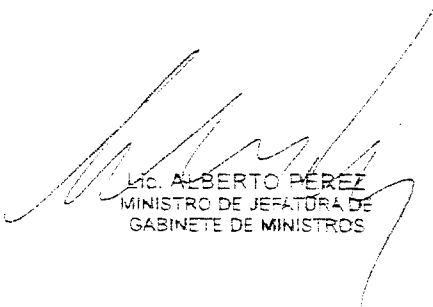
ARTÍCULO 5º. Establecer que la Secretaría General de la Gobernación será la unidad orgánica que actuará como contraparte y administrará la relación contractual que se establezca con el Concesionario.




ARTÍCULO 6º. El presente Decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTÍCULO 7º. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, 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 Nº 463

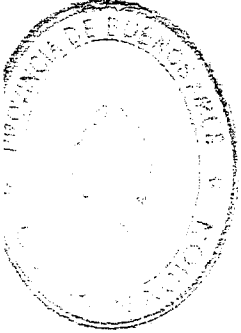


LIC. ALBERTO PÉREZ
MINISTRO DE JEFATURA DE
GABINETE DE MINISTROS



DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires

Pliego de Bases y Condiciones - Documentos Integrantes

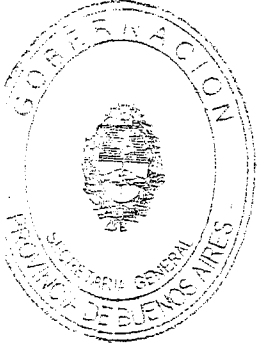


I. Condiciones Generales

Anexo A - Datos Básicos del Oferente.

Anexo B - Declaración Juicios con la Nación, Provincia de Buenos Aires y/o sus Municipios.

Anexo C - Declaración no utilización Mano de Obra Infantil.



II. Condiciones Particulares

Anexo A - Listado de personas contratadas que actualmente se desempeñan en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana.

III. Especificaciones Técnicas

Anexo A - Planos.

IV. Contrato de Concesión

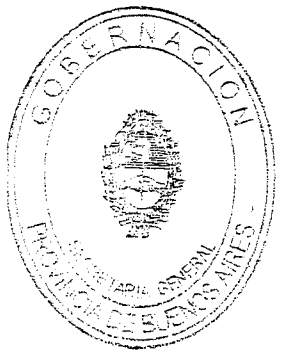
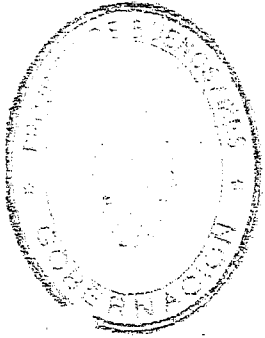
Anexo- Integración y Autoridades del Concesionario.

M

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

I. CONDICIONES GENERALES

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



121

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

I. CONDICIONES GENERALES

1. Apertura

Las propuestas se abrirán el día y hora fijado por la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa, en presencia de las autoridades correspondientes e interesados que concurren, labrándose acta que será firmada por los representantes del Fisco y demás asistentes que lo deseen.

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

2. Responsabilidad Interesados

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

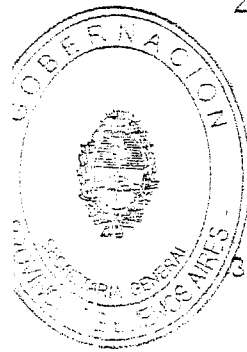
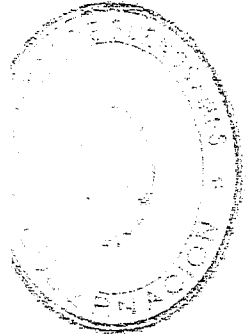
3. Pliego - Documentos Integrantes

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

4. Conocimiento y Aceptación

La formulación y presentación de la Oferta, implica el conocimiento y aceptación de este Pliego de Bases y Condiciones y su sometimiento a todas sus disposiciones y las de la Ley N° 13889, la Ley de Contabilidad, dada por el Decreto-Ley N° 7754/71 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, en lo que resulta de aplicación a la presente licitación, y demás normativa aplicable.

5. Domicilios - Jurisdicción



H. M.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 Juzgados de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial La Plata, de acuerdo a la Ley N° 12008 y sus modificatorias.

6. Inscripciones – Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

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

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

7. Moneda de Cotización

La cotización se efectuará en moneda de 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 cumplir 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 igual término.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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:

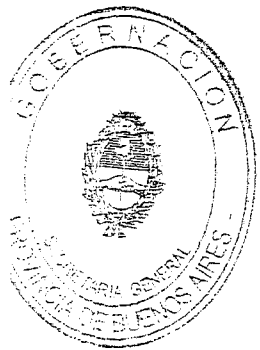
- Vencido el plazo de mantenimiento de oferta y sus eventuales prórrogas.
- Resuelta su no adjudicación conforme lo previsto en el Punto 15- Condiciones Generales.
- Al constituirse la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

11.2. Garantías de Cumplimiento de Contrato

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

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

11.3. Formas de Afianzamiento



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

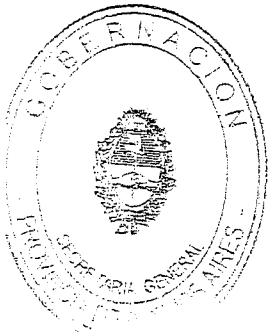
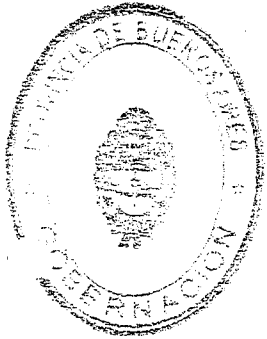
11.3.1.1. Depósito y/o cheques certificados o transferencia a la Cuenta Fiscal 2111/1- Gobernación - Dirección de Contabilidad, Depósitos en Garantía, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Casa Matriz de la ciudad de La Plata o cualquiera de sus sucursales con transferencia a dicha casa Matriz.

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.).

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



Handwritten initials or signature.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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.

11.3.1.6. Asimismo la Garantía de Oferta podrá ser afianzada mediante seguro de caución o aval personal de los socios si su patrimonio neto en conjunto cubriera el monto de lo garantido.

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 Nº 1344/98 –Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias, Ley Nº 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

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

- 12.1. Fueren formuladas y presentadas o estuvieren asistidas por Sujetos no Admisibles (Punto 9- Condiciones Particulares).
- 12.2. No hubieren abonado el valor fijado al Pliego de Bases y Condiciones.
- 12.3. No estuvieren firmadas por el Oferente o su representante legal.
- 12.4. Estuvieren escritas con lápiz.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

12.5. 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.

12.6. Tuvieren raspaduras, enmiendas o interlineas en partes que hicieren a la sustancia de la Oferta por no revestir carácter leve o tener virtualidad invalidatoria y no estuvieren debidamente salvadas.

12.7. Integráren, 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)

12.8. No contemplare su Plan de Explotación Integral, la utilización plena y total del Edificio Hotel Provincial Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist, conforme lo demandan los Puntos 1.2 y 2- Condiciones Particulares.

12.9. No incluyeren en el Plan de Negocio propuesto el monto del Canon o no lo hiciera en las condiciones establecidas en los Puntos 1.4 y 2.1.2- Condiciones Particulares.

12.10. No contemplaren en el Plan de Inversiones Iniciales propuesto, el nivel de Inversión Mínima o el Plazo Total Máximo de Ejecución requeridos por el Punto 1.5- Condiciones Particulares.

12.11. Contuvieren condicionamientos o formularen cláusulas o determinaciones en expresa contradicción con las normas que rigen el Llamado.

12.12. 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.

12.13. Contuvieren, a exclusivo juicio del Concedente, falsedad en todo o en parte, en los datos requeridos para su evaluación.

12.14. Se encontraren alcanzadas por cualquier causal de inadmisibilidad previstas en las Condiciones Particulares.

13. Preadjudicación – Observaciones

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 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 cinco (5) 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 diera satisfacción adecuada al interés público que inspira 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.

Suscripto el Contrato de Concesión, la Secretaría de Turismo u organismo que en el futuro pueda reemplazarla, procederá a la entrega de la tenencia de la Unidad Turística, labrando el acta e inventario correspondiente.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Formarán parte del Contrato:

- El Decreto del Poder Ejecutivo que autorice el llamado y apruebe el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
- La Oferta del Adjudicatario.
- 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 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 General de la Gobernación será la jurisdicción responsable de controlar las obligaciones a cargo del Concesionario de acuerdo a los derechos y facultades que se prevén en el Contrato de Concesión.

19. Seguros

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

20. Incumplimientos

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

21. Transparencia

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

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

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

22. Plazos

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

23. Situaciones no Previstas - Normas Subsidiarias - Normativa Aplicable

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

- La Ley de Contabilidad (Decreto-Ley N° 7764/71 y sus modificatorias).
- Reglamento de Contrataciones (Decreto N° 3300/72, T.O. 2004).
- Ley N° 13889.
- 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).
- La Ley Procedimiento Administrativo Provincial (Decreto-Ley N° 7647/70).

Poder Ejecutivo

Provincia de Buenos Aires

- Decreto N° 659/07 "Reglamento de Reclasificación y Recategorización de los alojamientos turísticos de la Provincia Buenos Aires".

24. Consulta Normativa

El Concedente tiene a disposición de los interesados para su consulta, en los horarios habituales de labor, la normativa aplicable.

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

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

CONDICIONES GENERALES - ANEXO A

DATOS BASICOS DEL OFERENTE - DECLARACION JURADA

Razón Social / Denominación : _____

CUIT : _____

Tipo Social : _____

Asiento Principal de la Actividad : _____

Objeto Principal : _____

Fecha Inicio Actividades : _____

Teléfono : _____

Fax : _____

e-mail : _____

Domicilio

	Comercial	Legal	Constitución
Calle :			
Numero :			
Piso :			
Departamento :			
Código Postal :			
Provincia :			
Localidad :			

Representación Legal

Nombre y Apellido Representante Legal : _____

Dirección Representante Legal : _____

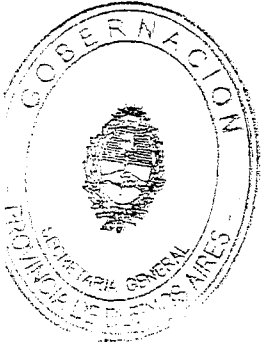
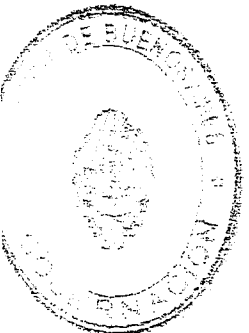
Firma : _____

Aclaración : _____

Carácter : _____

Lugar y Fecha : _____

(*) Constituido en el territorio de la Provincia de Buenos Aires



M

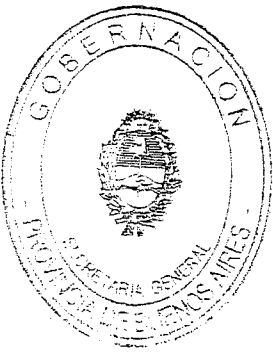
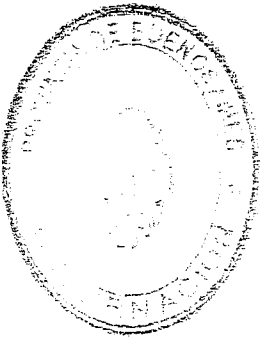
*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

CONDICIONES GENERALES - ANEXO B

JUICIOS - DECLARACION JURADA

Razón Social:	
Denominación:	
CUIT:	
Procedimiento Contractual	
Tipo:	Licitación Pública
Número:	
Expediente:	
Lugar, Día y Hora del acto de Apertura:	
El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que no ha sido demandado por el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial por causas fiscales o contractuales. (1)	
El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que los juicios que mantiene con el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial, en carácter de demandado por causas fiscales o contractuales son los que a continuación se detallan: (1)	
Carátula:	
Nº de Expediente:	
Monto de la Demanda:	
Fuero, Juzgado y Secretaría:	
Organismo Demandante:	
Procedimiento Judicial	
Carátula:	
Nº de Expediente:	
Monto de la Demanda:	
Fuero, Juzgado y Secretaría:	
Organismo Demandante:	
FIRMA	
DECLARACION	
CARÁCTER	
LUGAR Y FECHA	

(1) Eliminar lo que no corresponda



M

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

CONDICIONES GENERALES - ANEXO C

NO UTILIZACION MANO DE OBRA INFANTIL - DECLARACION JURADA

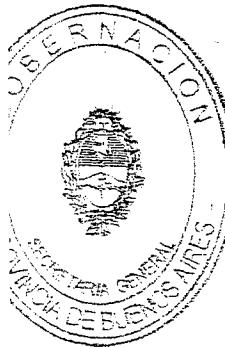
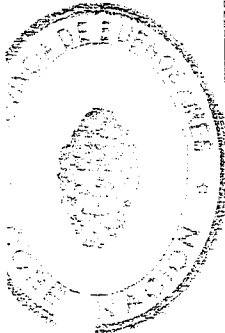
Razón Social:	
Denominación:	
CUIT:	

Procedimiento Contractual

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

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

FIRMA:	
ACLARACION:	
CARÁCTER:	
LUGAR Y FECHA:	

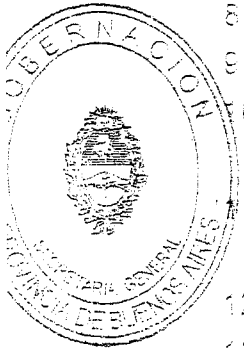
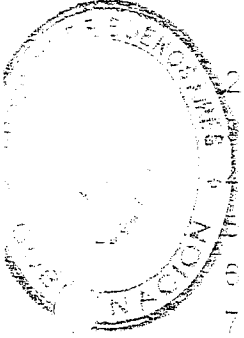


M

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

II. CONDICIONES PARTICULARES

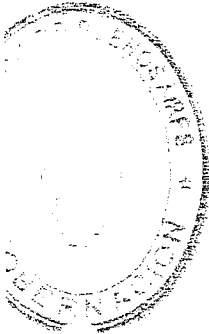
1.	Objeto - Utilización - Plazo - Canon - Inversión Mínima - Plazo Requerido y Máximo Ejecución - Marca - Finalidad.....	2
2.	Plan de Explotación Integral.....	4
3.	Adquisición Pliego - Constitución Domicilio Comunicaciones.....	11
4.	Consultas y Aclaraciones.....	12
5.	Mantenimiento Oferta.....	13
6.	Garantía de Oferta.....	13
7.	Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas.....	13
8.	Oferentes/Operadores - Sujetos - Tipo Social Admitido.....	15
9.	Oferentes/Operadores - Sujetos no Admisibles.....	16
10.	Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas Respecto del Sujeto.....	19
11.	Oferentes/Operadores - Idoneidad, Experiencia y Capacidad - Condiciones Exigidas según Tipo de Unidad/es Estratégica/s de Negocio.....	27
12.	Oferentes/Operadores - Relación Contractual Previa - Su Denuncia.....	28
13.	Ofertas - Su Presentación.....	29
14.	Ofertas - Documentación a Integrar.....	31
15.	Desestimación Ofertas.....	46
16.	Evaluación Ofertas - Proceso - Determinación Mejor Oferta.....	49
17.	Comisión Especial Preadjudicación - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	60
18.	Comité Evaluador de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edificia - Su Composición, Competencia y Funcionamiento.....	60
19.	Garantías Cumplimiento Contrato de Concesión.....	60
20.	Preadjudicación - Observaciones - Garantía de Impugnación.....	61
21.	Modificaciones Estatuto/s Social/es.....	62
22.	Seguros.....	62
23.	Visita Guiada - Certificado - Visitas Adicionales "No Guiadas".....	63
24.	Instancias Competentes.....	64



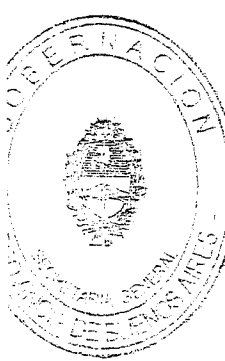
101

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

II. CONDICIONES PARTICULARES



Presentación Ofertas - La presentación de ofertas se realizará 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 el Edificio Administrativo de Calle 7 N° 399 esq. 50 de la ciudad de La Plata - Provincia de Buenos Aires - Argentina.



Apertura Ofertas- Acta - La fecha de apertura de las ofertas será fijada por la Subsecretaría de Gestión Tecnológica y Administrativa, y se realizará 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 que se determine, 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 los 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 (Punto 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 modalidades 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 el Punto 14.2.2.2 - Condiciones Particulares.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

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

Teniendo en consideración que en la actualidad el Estado Provincial carece de la tenencia del bien de su dominio identificado como "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", cuya nomenclatura catastral es: Partido de Tornquist, Circunscripción IX, Sección B, Quinta 15, Manzana 14a, Parcelas 7a 10, Pdas. 6.877/80, se han iniciado las actuaciones pertinentes a los fines de recuperar la tenencia del referido bien.

Por tal razón corresponde establecer que la entrega del referido predio se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que la Provincia recupere su tenencia.

Dado el carácter suspensivo de la condición, hasta tanto ésta se cumpla, EL CONCEDENTE no podrá exigir el cumplimiento del Plan de Inversiones Iniciales referido en el Punto 2.2 Condiciones Particulares respecto a dicho predio (cuyo monto mínimo de inversiones contempla el Punto 1.5.2.1. Condiciones Particulares), ni el pago del canon correspondiente al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", previsto en el Punto 2.1.2. Condiciones Particulares.

Asimismo, el plazo de gracia contemplado en el Punto 1.4.1. Condiciones Particulares respecto al predio antes indicado comenzará a computarse a partir del inicio de la Fase de Explotación Plena del mismo.

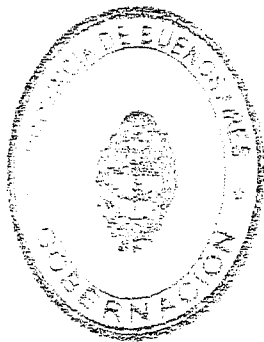
El establecimiento de la presente condición no implicará prórroga alguna del Plazo de Concesión previsto en el Punto 1.3 Condiciones Particulares.

En el supuesto de que la condición suspensiva mencionada se torne de cumplimiento imposible, no procederá indemnización y/o reembolso de gastos de ninguna naturaleza a favor de EL CONCESIONARIO.

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. Asimismo deberá prever la incorporación a la explotación del personal que se desempeñe en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana al momento de la firma del contrato de concesión, los cuales se individualizan en el Anexo A de las Condiciones Particulares.

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



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

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

1.3.3. Opción Prórroga: El Comitente, al finalizar el plazo de Concesión establecido en el Punto 1.3.2. - Condiciones Particulares, podrá ejercer la opción de prorrogar la Concesión hasta por el plazo de DIEZ (10) AÑOS, sin que la presente facultad implique derecho alguno a favor del Adjudicatario.

1.4. Canon:

1.4.1. Período de gracia: Durante los primeros diez (10) años de la Fase de Explotación Plena (Punto 1.3.2 - Condiciones Particulares), el Adjudicatario está exento del pago del Canon, con la salvedad prevista en el Punto 1.1. - Condiciones Particulares respecto al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana".

1.4.2. Período de pago: Con posterioridad al Período de Gracia, el Canon por la Concesión será un importe fijo anual, 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 ejecutado preferentemente, en el Plazo Requerido de DOS (2) AÑOS, el que podrá extenderse hasta un Plazo Total Máximo de CINCO (5) AÑOS; y

1.5.2. Contemplar, proponer y alcanzar una Inversión Mínima de:

1.5.2.1. "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana": PESOS TRESCIENTOS MIL (\$ 300.000), no pudiendo la inversión propuesta superar al monto equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del Plan de Inversiones Iniciales que se proponga para el "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" (Punto 1.5.2.2. - Condiciones Particulares).

1.5.2.2. "Hotel Provincial Sierra de la Ventana": PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (\$ 2.700.000).

1.6. Marca:

El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso en forma aislada, en conjunto o aditada a otras, de las marcas "Hotel Provincial Sierra

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", para el desempeño de la/s explotación/es que integre su Plan de Negocio.

1.7. Finalidad: La Concesión de la Unidad Turística 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.
- ✓ Asegurar su integridad arquitectónica
- ✓ Garantizar la continuidad de las fuentes de trabajo del personal que se desempeña en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana.

2. Plan de Explotación Integral

El Hotel Provincial de Sierra de la Ventana, se ubica en la Calle Drago nº 130 de la localidad de Sierra de la Ventana, Partido de Tornquist. Ubicado en el área céntrica y comercial de la ciudad, a una cuadra de la plaza principal, el edificio se desarrolla en tres plantas y cuenta con 4.132 m² cubiertos.

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

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

Destinado originariamente desde su construcción en el año 1949 a explotación como hotel familiar, disponía originalmente 60 habitaciones. Con la incorporación del Casino se realizaron distintas reformas al Edificio contando en la actualidad con 53 habitaciones, 34 entre dobles y triples con baños privados, calefacción y teléfonos y nueve departamentos con 2 y 3 habitaciones cada uno, con una disponibilidad total de 136 plazas.

H M

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

El terreno donde se encuentra emplazado el edificio ocupa la totalidad de la manzana con una superficie de 33.018 m².

Integra también la Unidad Turística, el terreno identificado como "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", expropiado mediante Decreto-Ley N° 9348/79 y ubicado en la manzana frente al Hotel, que posibilita una vista panorámica a las montañas que conforman el sistema orográfico de Ventania desde el frente del Hotel. El Parque complementario, ocupa una superficie total de 13.185,55 m². Si bien en la actualidad el Estado Provincial carece de la tenencia del bien de su dominio antes mencionado, se han iniciado las actuaciones pertinentes a los fines de recuperar la tenencia del referido bien, razón por la cual la entrega del referido predio se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que la Provincia recupere su tenencia.

Teniendo en cuenta las citadas consideraciones, el Poder Legislativo consideró necesario proceder a facultar al Poder Ejecutivo a concesionar mediante licitación pública los referidos bienes, lo que se materializó mediante el dictado de la Ley N° 13.889.

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

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

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

En principio, la UEN deberá ser concebida, explotada y administrada de forma tal

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

que se categorice como 3 estrellas o superior conforme la normativa de la Provincia de Buenos Aires vigente.

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

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

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

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

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

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

- ✓ propongan una intervención del edificio que, respetando su valor histórico y patrimonial, formulen y promuevan su más alta jerarquización arquitectónico-funcional.
- ✓ formulen la explotación en la mayor jerarquía, procurando técnicas constructivas con innovación tecnológica, optimización en la utilización del patrimonio natural, a través del desarrollo sostenible.
- ✓ mejoren sustancialmente el monto mínimo de inversiones.
- ✓ ofrezcan el mayor canon.
- ✓ demuestren experiencia y capacidad operativa nacional e internacional en el desarrollo y explotación de la hotelería.
- ✓ aumenten la capacidad funcional y demuestren una contribución sustantiva para la mejora de la competitividad local y regional.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

2.1. Plan de Negocio

Premisas

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

Atento a que plantear y formular un proyecto en el marco de las regulaciones que se explotan 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 veinte (20) años, tomando como momento inicial, la fecha de Entrega de la Tenencia.

Por ello, la estructuración de las previsiones comerciales, económicas y financieras a través de un Plan de Negocio hace manifiesta la visión que cada Interesado tiene sobre el futuro de la 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 bienes 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.

Sin perjuicio de 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.

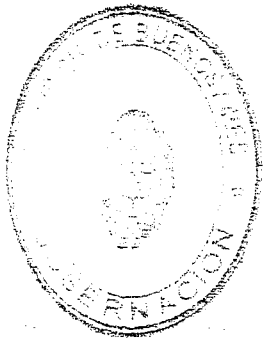
A fin de estructurar la presentación del negocio propuesto, cada Oferente deberá explicitar:

2.1.1. Plan de Negocio, para los primeros veinte (20) años, tomando como momento inicial, la fecha de Entrega de la Tenencia, que incluya, como mínimo, la siguiente información:

2.1.1.1. Resumen Ejecutivo

2.1.1.2. Análisis e Investigación del Mercado

M,



- Oferta y Demanda.
- Mercado actual.
- Mercado potencial (local, regional, nacional)

2.1.1.3. Factores Críticos de Éxito

2.1.1.4. Dirección, Management y Recursos Humanos

- 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

2.1.1.5. Factibilidad Económica – Financiera

- Estados de Resultados Proyectados;
- Estados de Flujo de Efectivo Proyectados - Necesidades, Fuentes y Costos de Financiación;
- Presupuestos y Bases de Estimación o Proyección.
- Inversiones (Justificación, cuantificación y cronograma)
- Costos operativos
- Ingresos
- Comercialización
- Política de Precios

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

2.1.1.7. Conclusiones del Negocio

2.1.2. Canon Anual - Canon Mínimo - Tasa Fija – Exención.

El Canon por la Concesión será un importe fijo anual, el que se incrementará en un SEIS POR CIENTO (6%) por cada año de la concesión, debiendo distinguirse el canon correspondiente al "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y el asignado al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", de conformidad a lo establecido en el Punto 1.1. – Condiciones Particulares.

El Canon será pagadero dentro de los NOVENTA (90) días corridos de vencido el año calendario al que corresponda.

El Canon Anual no podrá ser inferior al Canon Mínimo Anual, el que se ha previsto en la suma de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000), correspondiendo el noventa por ciento (90%) de dicha suma al canon por el "Hotel Provincial Sierra de la Ventana", y el diez por ciento (10%) restante al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana".

El Canon Anual será exigible de conformidad a lo establecido en el Punto

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

1.4. – Condiciones Particulares y en el Punto 1.1. –Condiciones Particulares.

La actividad comercial derivada de la explotación de los inmuebles objeto de la concesión quedará exenta del pago del impuesto a los Ingresos Brutos conforme al artículo 7º de la Ley N° 13.889 y la reglamentación que al efecto se dicte, por un plazo máximo de 10 años computados a partir del inicio la actividad.

2.1.3. Versión impresa y Digital Plan de Negocio

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

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

2.2. Plan Inversiones Iniciales

Premisas

El Hotel Provincial Sierra de la Ventana se encuentra actualmente en funcionamiento bajo explotación del Municipio de Tornquist. Sin embargo, el Estado Provincial juntamente con el Municipio, pretenden a través de la presente Licitación, dotar a la zona de un Hotel que satisfaga los estándares del turismo nacional de alta categoría e Internacional, movilizándolo el comercio y la industria local.

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

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

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

- ✓ Restauración

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

- ✓ Remodelación
- ✓ Equipamiento

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

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

Contenido Plan de Inversiones Iniciales

La formulación del Plan de Inversiones Iniciales para el "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y el "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", deberá prever:

2.2.1. Memoria

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

2.2.2. Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia

2.2.2.1. Contendrá la propuesta arquitectónica de intervención sobre cada bien 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.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

2.2.3. Cómputo y Presupuesto Global Anteproyecto Arquitectónico

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

2.2.4. Plan Adquisición Bienes de Capital

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

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

Contendrá, a nivel de anteproyecto, la propuesta de utilización del espacio correspondiente al Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana conforme a las limitaciones y restricciones establecidas en las Especificaciones Técnicas y a la condición suspensiva prevista en el Punto 1.1. - Condiciones Particulares y en la Cláusula 2 del Contrato de Concesión.

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 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 DIEZ (10) días corridos anteriores a la fecha prevista para la Apertura de las Ofertas, en el Proemio de las Condiciones Particulares, abonando su valor, que ha

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

sido fijado en la suma de PESOS NUEVE MIL (\$ 9000), ingresando al sito 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° ____/09".

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 recibido.

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 7 N° 899 esquina 50 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 15:00 horas, conforme lo determinado por el Decreto N° 2.127/92.

4. Consultas y Aclaraciones

Los Interesados que hayan adquirido el pliego podrán formular consultas aclaratorias por escrito, hasta DIEZ (10) 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.

Las Ofertas que formulen los Interesados se basarán en su propia evaluación e in-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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, como asimismo a aquellos que lo adquirieran con posterioridad.

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.

Producido el vencimiento del plazo de mantenimiento de Oferta, el mismo quedará automáticamente prorrogado por igual término.

Si los oferentes retiraren la Oferta antes del vencimiento de dicho plazo o el de su prórroga, perderán la Garantía de Oferta - Punto 11.1- Condiciones Generales y Punto 6 - Condiciones Particulares, 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.

6. Garantía de Oferta

La Garantía de Oferta se integrará por un importe no inferior al CINCO POR CIENTO (5%) calculado sobre el monto mínimo exigible del 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)

7. Oferentes - Experiencia y Capacidad Requeridas

Premisas

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 explotación/es propuesta/s y una responsabilidad patrimonial integrada, acorde con la envergadura de su proyecto.

Por ello, para lograr estos imperativos se ha previsto que el interesado debe poseer la capacidad económica y la experiencia requerida en la actividad a desarrollar, pudiendo vincularse con otro/s Interesado/s que posibiliten aportarla y concretarla, individualizándolos junto con su oferta:

- 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 ser denunciados al hacer la oferta y 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 UEN que integre al Plan de Negocio que formule para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística (Punto 11- Condiciones Particulares) y tenga la capacidad patrimonial mínima requerida (Puntos 10.1.8 ó 10.2.9 - Condiciones Particulares);
- 7.1.2. previera alcanzar esos atributos de idoneidad, experiencia y capacidad (Punto 11- Condiciones Particulares), mediante la incorporación como

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

socio/s identificados al momento de hacer la oferta de otros Interesado/s que tomare/n a su cargo la UEN, 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 identificados al momento de hacer la oferta 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, supervisión y/o gerenciamiento de las actividades de la UEN que integre al Plan de Negocio que formulen para conformar el Plan de Explotación Integral de la Unidad Turística, tengan la capacidad operativa mínima requerida (Punto 11 - Condiciones Particulares), reúnan en conjunto la 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, comprometiéndose a la integración del Capital Social/Patrimonio Neto en los términos del Punto 10.3.5 - Condiciones Particulares, como así también que se encuentren con trámite en formación ya iniciado, conforme lo establecido en el Punto 8.1. del presente.

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

8. Oferentes/Operadores - Sujetos - Tipo Social Admitido

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

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

M

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

Si parte de su capital accionario fuere detentado por una persona jurídica constituida en el extranjero, ésta deberá estar inscrita 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- Condiciones 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, inscrita 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- Condiciones 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 consecuencia de sanciones administrativas y/o judiciales o se les hubiere rescindido o hubieren hecho abandono de alguna concesión otorgada por el Estado nacional, provincial o municipal, en los últimos

Feder Especulativo
Provincia de Buenos Aires

diez (10) años. Asimismo, no podrán ser oferentes quienes sean morosos en el cumplimiento de obligaciones fiscales y/o previsionales ante el Estado Nacional, Provincial o de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, o en su caso, que no hubieren regularizado las mismas.

9.2.2. Se hallaren, actualmente, en estado de concurso preventivo o acuerdo preventivo extra judicial, quiebra, con o sin continuidad de la explotación, o liquidación sin quiebra.

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

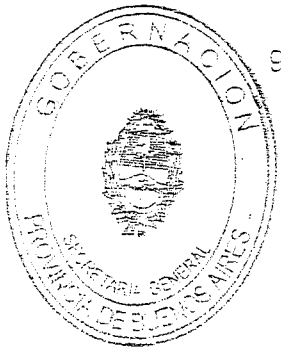
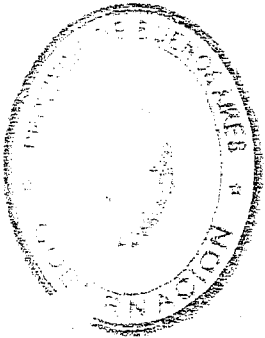
9.2.4. Integren, en cualquiera de los términos habilitados por los Puntos 7 y 8- Condiciones Particulares, Personas Jurídicas alcanzadas por las restricciones previstas en los tres Puntos precedentes.

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

En el caso de Oferentes, esta restricción alcanza a:

- ✓ Oferentes Individuales, Punto 10.1- Condiciones Particulares:
 - Al propio Oferente.
 - A los demás Interesados que se comprometieren a incorporarse como socios, en orden a las exigencias establecidas por este Pliego de Bases y Condiciones.
 - 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:



M/

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

9.4. Personas Jurídicas constituidas en países de baja o nula tributación, incluidos, en su caso, cominos, 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 ca-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

da uno de los Socios Fundadores.

- A todo sujeto -persona física o jurídica-, fuere de carácter intermedio o de última instancia, que integre el encadenamiento accionario del Oferente, de los Socios Fundadores o de las Personas Jurídicas que detenten el capital accionario tanto del propio Oferente como de cada uno de los Socios Fundadores, referidos en los dos Puntos precedentes.

En el caso de Operadores, esta restricción alcanza:

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

9.5. Oferentes que:

9.5.1. Integren más de una Oferta, presentándose como Oferentes Individuales (Punto 7.1- Condiciones Particulares) y/o además y a los fines del presente Llamado, otro Oferente o hubieren tomado compromiso de incorporarse a otro Oferente (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- 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, integren Ofertas independientes y tuvieren sus cuerpos directivos o sindicaturas, total o parcialmente integrados por los mismos miembros.

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

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

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

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

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

10.1.2. Contar con la Asistencia de Operador/es (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 de la UEN, 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, identificándolos, si previera incorporar como socio/s a otro/s Interesado/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- Condiciones Particulares), a efectos de poder formular su Oferta en el presente Llamado y acreditar la naturaleza de esa/s vinculación/es mediante el respectivo compromiso de incorporación, el que deberá preverla en forma previa a la suscripción del Contrato de Concesión.

10.1.4. Determinar, si fuere el caso, qué interesado -Sociedad Oferente e Interesado/s comprometido/s a incorporarse a la Sociedad Oferente-, tomará a su cargo la UEN.

10.1.5. Avalar en forma personal y solidaria, el compromiso expreso de/los interesado/s de incorporarse a la Sociedad Oferente:

10.1.5.1. para aquellos que sólo posibiliten alcanzar los atributos de idoneidad, experiencia y capacidad tomando la UEN (Punto 11- Condiciones Particulares), por el monto equivalente a la transferencia de titularidad del Capital Social y con vigencia hasta la suscripción del Contrato de Concesión;

10.1.5.2. para aquellos que posibiliten alcanzar esos atributos (Punto 11- Condiciones Particulares) más el de capacidad patrimonial o solamente éste, por un monto equivalente al aumento de Capital Social/Patrimonio Neto y con vigencia hasta su integración, en las siguientes condiciones:

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

10.1.5.2.1. Dentro de los noventa (90) días de firmado el Contrato de Concesión, integrar el porcentaje correspondiente sobre el Capital Social y además los recursos propios o de terceros por un mínimo del diez por ciento (10 %) 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 incorporación de recursos 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. Finalizado el Plan de Inversiones Iniciales Adjudicadas y Certificadas, los recursos aportados deberán alcanzar y haber completado el ciento por ciento (100%) del monto.

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados:

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

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

10.1.9. Acreditar el cumplimiento de los requisitos patrimoniales de los Puntos 10.1.8.1 y 10.1.8.2 - Condiciones Particulares, en el caso previsto en el Punto 7.1.3- Condiciones Particulares, mediante la ponderación de los respectivos Activos y Patrimonios Netos Integrados, de acuerdo a la información expuesta en los Estados Contables de la Sociedad Oferente y del/de los Interesado/s, correspondiente al último ejercicio finalizado a la fecha de apertura del presente Llamado y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado 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. Si el Sujeto Oferente -Sociedad Original e Interesado/s comprometido/s a incorporarse- quedara formando parte de un Grupo o Conjunto Económico, deberá regirse, indefectiblemente, bajo los términos y condiciones estipulados en el Punto 10.2 - Condiciones Particulares.

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

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

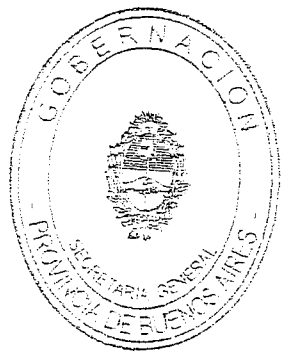
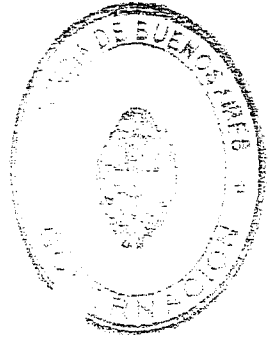
10.2.1. Tener Idoneidad, Experiencia y Capacidad Propias, fuere por parte de la/s Sociedad/es Controlante/s, de la Sociedad Oferente y/o, si procediera, de las restantes Sociedades Controladas afectables a la Oferta, para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de las actividades de la UEN.

10.2.2. Contar con la Asistencia de Operador/es (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, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones para la explotación de la UEN, vinculador/s mediante un Contrato de Operación que establezca sus obligaciones y en cual declare/n explícitamente

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

te, 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 cuál o cuáles de las Sociedades afectadas -Oferente, Controlante, Controladas- tomará/n a su cargo la explotación de la UEN.
- 10.2.6. Suscribir un compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada entre la/s Sociedad/es Controlante/s y todas las Sociedades Controladas que se han de integrar a la Oferta, en orden al cumplimiento de todas las obligaciones de la presentación de esa Oferta y eventualmente del Contrato de Concesión, su responsabilidad patronal, civil frente a terceros y todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales emergentes.
- 10.2.7. Estar debidamente inscripto/s, por ante la Autoridad Registral
- 10.2.8. Tener un plazo de duración de su Contrato Social que supere en al menos tres (3) años calendarios el vencimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato de Concesión, requisito extensivo a la/s Sociedad/es Controlante/s y/o, si procediera, de las restantes Sociedades Controladas afectables a la Concesión y, si cualquiera de esos plazos fuese inferior al indicado, deberá adjuntarse en forma previa a la:
- 10.2.8.1. Adjudicación: testimonio mecanografiado del Acta de Asamblea debidamente certificada por ante Escribano 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 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



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados.

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

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

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 y experiencia para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento de la/s actividades de la UEN y por la cual, se asociará para la integración al Sujeto Oferente.

10.3.2. Poder contar con la Asistencia de Operadores (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 la UEN, 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.

10.3.4. Determinar si los Interesados -Socios Fundadores- que componen la Sociedad Oferente, tomará/n a su cargo la UEN.

10.3.5. Afianzar de forma principal, mancomunada e ilimitada la exigencia de integrar el Capital Social/Patrimonio Neto, por un monto no menor a PESOS UN MILLÓN (\$ 1.000.000) y de reunir los recursos propios o de terceros necesarios, acorde a las condiciones, cronograma y evolución del

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 inscrita, 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 calendario 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 adjudicación:

10.3.7.1. 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 inscrita por ante la Autoridad Registral.

10.3.8. Poseer, conforme la información expuesta en un Estado Contable Consolidado de los Socios Fundadores de fecha anterior a la constitución de la Sociedad Oferente, ponderando los Activos y Patrimonios Netos integrados -que surjan de sus respectivos Estados Contables correspondientes al último ejercicio cerrado a esa fecha y siempre que durante ese lapso no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados- sobre la base de la participación de cada uno de ellos en el Capital Accionario de esa Sociedad Oferente constituida a los fines del presente Llamado y confeccionado sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas:

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

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

10.3.9. Comprometer que la Persona Jurídica constituida a los fines del presente Llamado (tal como lo autoriza el Punto 7.2- Condiciones Particulares y conforme las prescripciones del Punto 8.1- Condiciones Particulares) integrará su Capital Social/Patrimonio Neto por un monto no inferior a PESOS UN MILLON (\$1.000.000) y reunirá los recursos propios o de terceros 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 Con-

M/

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

cesión, integrar su porcentaje sobre el Capital Social y además recursos propios o de terceros por el diez por ciento (10 %) 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), la incorporación de recursos 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).

10.3.9.3. Finalizado el Plan de Inversiones Iniciales Adjudicadas y Certificadas, los recursos aportados deberán alcanzar y haber completado el ciento por ciento (100%) del monto.

10.3.10. 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 UEN a la que los vincule el Contrato de Operación, que les permita aportar los conocimientos técnicos, gerenciamiento, dirección, tecnología, capacitación y demás condiciones que, para tal propósito, el Oferente no posee. Inclúyese dentro del contrato de operación, cualquier contrato de cambio que otorgue al Oferente el conocimiento de la explotación de la cual se trate, como los de gerenciamiento y *franchising*.

10.4.2. Haber suscripto el/los pertinente/s Contrato/s de Operación que los vincule al Oferente para brindarle su aporte a la UEN, 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. Verificar, como Sujetos comprendidos en el Punto 7.3- Condiciones

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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.

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 actividades principales y accesorias asociadas a la UEN, sino que también deberá especificar puntualmente, el Sujeto Responsable de su Explotación. Así, en el caso de:

- ✓ Oferente Individual (Punto 10.1- Condiciones Particulares): deberá indicar si será el propio Oferente quien la tomará a su cargo o, si procediera, la respectiva sindicación de el/los Interesado/s que hubiere/n de incorporarse como socio/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3 - Condiciones Particulares) o, finalmente, si hubiere vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.
- ✓ Grupos o Conjuntos Económicos (Punto 10.2- Condiciones Particulares): si será la Sociedad Controlante o alguna o varias de las Controladas, las afectadas a la UEN o, si hubiere vinculado a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.
- ✓ Conjunto de Interesados (Punto 10.3- Condiciones Particulares): sindicación de los Socios Fundadores que tomarán a su cargo la explotación de la UEN o, si oportunamente se vinculara a Operador/es (Punto 10.4- Condiciones Particulares), su afectación.

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

- ✓ Experiencia específica con su antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento del tipo de establecimientos a que se refiere la UEN.
- ✓ Organización empresarial y currículum del personal jerárquico.
- ✓ 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.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

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

11.4. En el caso de Operadores, la acreditación de esa idoneidad y experiencia específicas para afrontar la gestión, explotación y gerenciamiento o para demostrar su capacidad operativa, en orden a los requerimientos establecidos por los Puntos 11.2 y 11.3- Condiciones Particulares, respectivamente, podrá corresponder tanto a su actividad actual como a aquella que hubieren desarrollado al menos durante cinco (5) años en los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado, en explotaciones equivalentes a aquellas para la/s cual/es han sido convocados, conforme su respectivo Contrato de Operación.

11.5. A los fines de la acreditación y evaluación de la idoneidad, experiencia y capacidad operacional requeridas en los Puntos 11.3, 11.4 y 11.3-1- Condiciones Particulares, no se considerará que la autorización al Oferente/Operador para comercializar productos o servicios con un nombre y marca registrada (franchising), constituye experiencia propia.

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

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

Esta exigencia alcanza a:

- ✓ Los Oferentes Individuales (Punto 10.1- Condiciones Particulares) y, si procediera, a el/los Interesado/s que hubiere/n de incorporarse como socio/s (Puntos 7.1.2 y 7.1.3- Condiciones Particulares).
- ✓ Los Grupos o Conjuntos Económicos, a la Sociedad Controlante y a las Controladas afectadas al Plan de Negocio (Punto 10.2- Condiciones Par-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ticulares).

- ✓ 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 7 N° 899 esquina 50 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° 25.245 de "Encubrimiento y Lavado de Activos de Origen Delictivo".

13.4. La documentación relacionada con la Memoria y el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia previstas en el Punto 2.2.2- Condiciones Particulares, deberá ser presentada por

Feder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CUADRUPLICADO, en iguales condiciones que el Original e integrada en el mismo paquete. Esta copia adicional, que deberá ser presentada debidamente identificada como "CUADRUPLICADO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN Y CATEGORIZACIÓN EDILICIA" será entregada al Comité Evaluador referenciado en el Punto 18- Condiciones Particulares, para su cometido.

- 13.5. Las Ofertas, así como toda solicitud o presentación, deberán estar mecanografiadas y redactadas en idioma nacional, salvándose toda testadura, enmienda o palabra interlineada.
- 13.6. La documentación que integren las Ofertas, deberá estar foliada en todas sus hojas y firmada por quien detente el uso de la firma social o poder suficiente.
- 13.7. La documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, deberá ser presentada en original o en copia autenticada por Escribano Público de jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires y, en caso que fuere de extraña jurisdicción, adjuntar certificación del Colegio Público de Escribanos correspondiente.
- 13.8. Los Estados Contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, deberán valuarse, confeccionarse y dictaminarse por auditor, sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias y legalizada por ante Consejo Profesional correspondiente.
- 13.9. La documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones que proviniera del extranjero, deberá ser autenticada en legal forma en el país de origen, con la apostilla correspondiente -en el caso de países incorporados al régimen de la Convención de La Haya- o legalizada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto y, si procediere, traducida a idioma nacional conforme lo previsto en el Punto 13.11- Condiciones Particulares.
- 13.10. Los Estados Contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones que proviniera del exterior, deberán valuarse, confeccionarse y convertirse a moneda de curso legal de la República Argentina, sobre la base de Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, traducidos al idioma nacional, dictaminada por auditor y legalizada por ante Consejo Profesional correspondiente.
- 13.11. La documentación extranjera podrá estar redactada en el idioma del Oferente, pero deberá adjuntarse la correspondiente traducción al idioma nacional, efectuada por Traductor Público Nacional matriculado y su firma

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

sobre o paquete debe contener 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 fuentes de recursos 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 indicación del monto ofrecido como Canon - Punto 2.1.2- Condiciones Particulares
- 14.1.5. Declaración determinando los Interesados integrantes del Sujeto Oferente -Sociedad Original e interesado/s comprometido/s a incorporarse-, si fuere el caso, que tomarán a su cargo la UEN propuesta (Punto 10.1.4- Condiciones Particulares).
- 14.1.6. Declaración determinando si fuere el caso, cuál o cuáles de las Sociedades afectadas -Oferente, Controlante, Controladas- tomará/n a su cargo cada una de ellas (Punto 10.2.5- Condiciones Particulares).
- 14.1.7. Declaración determinando los Socios Fundadores integrantes de Sociedad Oferente, si fuere el caso, que tomarán a su cargo la UEN (Punto 10.3.4- Condiciones Particulares).

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

14.2. Plan de Explotación Integral - Plan de Inversiones Iniciales

La presentación de los Planes de Inversiones Iniciales para cada una de la Unidad Turística, 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 la 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 período de concesión.

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

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

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

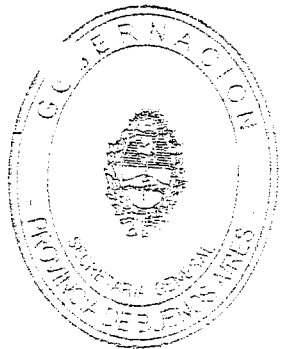
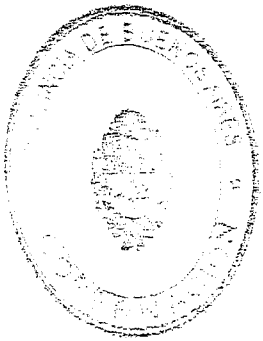
14.2.2.2.1. La documentación técnica, generada del modo indicado, deberá ser procesada mediante algoritmo MD5 a fin de obtener el "Digesto Digital Seguro" (Hash) en formato hexadecimal y presentada en sus versiones impresa y óptica digital, en las siguientes condiciones:

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

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

14.2.2.2.1.3. Ambas versiones debidamente identificadas y firmadas por el Oferente y por el Escribano Público interviniente, éste último sólo a los fines de la identificación y certificación requeridas en el Punto 14.2.2.2.1.4- Condiciones Particulares.

Fe de Erratas
Provincia de Buenos Aires



ticulares. 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 conteniendo la 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 sean grabados de forma que no puedan realizarse agregados ni modificaciones, debiendo contener cada uno de ellos en formato AutoCAD, ese archivo y, además, como único archivo.

14.2.2.3. Plan de Trabajo Específico de Demoliciones, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.3- Especificaciones Técnicas.

14.2.2.4. Restauración, proponiendo y definiendo la metodología de relevamiento de patologías y la propuesta de restauración, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.4- Especificaciones Técnicas.

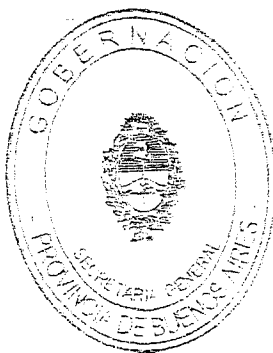
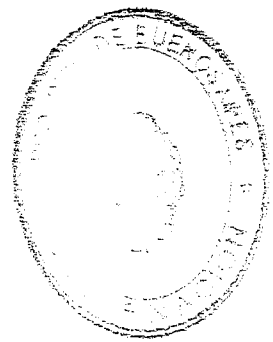
14.2.2.5. Equipamiento, Mobiliario y Decoración, en las condiciones requeridas por el Punto 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas.

14.2.2.6. Cronograma con los trabajos e inversiones en obra con el tiempo de refuncionalización de la Unidad Turística, requerido por el Punto 2.2.2.2- 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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



"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 sean grabados de forma que no puedan realizarse agregados ni modificaciones, conteniendo cada uno de ellos en formato Excel, ese único archivo.
- 14.2.4. Plan de Adquisición de Bienes de Capital a incorporar a la explotación de la Unidad Turística, requerido por el Punto 2.2.4- Condiciones Particulares y en las condiciones definidas por el Punto 2.2.2- Especificaciones Técnicas.
- 14.2.5. Declaración informando los profesionales que, en caso de resultar el Oferente Adjudicatario, asumirán la responsabilidad del proyecto y dirección de las obras, así como el de los profesionales o técnicos idóneos que actuarán como asesores para los diferentes trabajos de

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

restauración

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

4.3. Documentación General

Deberá integrarse a la Oferta:

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

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

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

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

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

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

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 Aboderados del Operador.

14.3.5. Contratos 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, están siendo actualmente 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, en la forma indicada en el Punto 11.3.1.6. - Condiciones Generales, 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 autorizadas a brindar referencia sobre la capacidad del/los Sujetos Involucrados en la Oferta.

14.3.10.2. Constancias emitidas por entidades que integren esa nómina, sobre la calificación conceptual que el referenciado le merece y la antigüedad de la relación comercial.

14.3.10.3. Información relativa a líneas de créditos bancarios o de otra índole que les hayan otorgado, con indicación de entidades, montos autorizados y plazos brindados, montos disponibles, tipo de garantía requerida y, en su caso, bienes que los garantizan, etc.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 detentan 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 detentan el capital accionario de cada uno de los Socios Fundadores.

En el caso de Operadores, esta exigencia alcanza a:

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

Documentación a presentar:

14.4.1. Copia debidamente autenticada de:

14.4.1.1. Acta Constitutiva, Contrato Social, Estatutos, Reformas Inscripciones, Reglamentos, Actas de Directorio, Actas de Asamblea y demás documentos relativos a la capacidad jurídica de la sociedad y a la

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

representación de sus directores o administradores y sus eventuales modificatorios, debidamente actualizados e inscriptos ante la Autoridad Registral que en cada caso corresponda. En cada documentación deberá resaltarse:

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

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

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

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

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

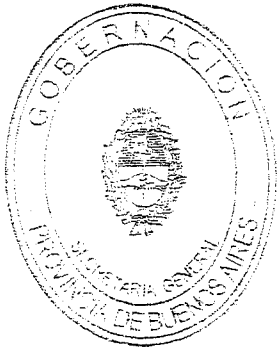
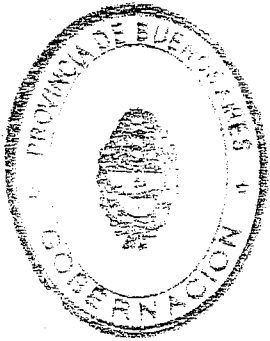
14.4.4. Declaración informando y precisando que el Oferente, las restantes personas jurídicas señaladas en el Punto 9.3- Condiciones Particulares (*societades off shore*) involucradas en la Oferta o sus respectivos accionistas, no se encuentran alcanzados en ninguno de los casos, por las restricciones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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 de/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 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



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

y eventualmente del Contrato de Concesión, su responsabilidad patrimonial, 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 detenten capital accionario de una Sociedad Anónima constituida en el territorio de la República Argentina (Punto 8.1 segundo párrafo- Condiciones Particulares), deberán, además de cumplimentar los requerimientos establecidos en los Puntos precedentes, acompañar:

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

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

- 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.

4.5. 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 dictamen 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 calendario anteriores a la de apertura del presente Llamado y siempre que no se hubieren producido hechos conocidos que hubieren modificado sustancialmente su situación patrimonial y financiera y los resultados.

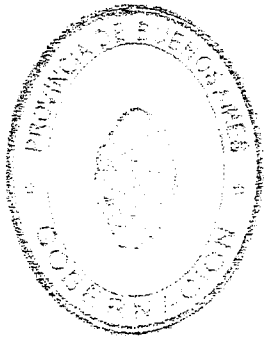
14.5.2. Inventario correspondiente al último ejercicio anual cerrado.

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.

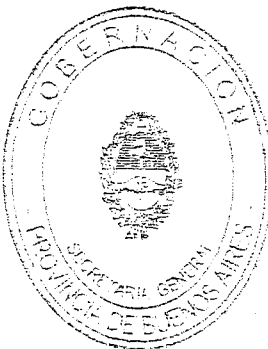
14.5.4. Dictamen de Auditor que certifique la existencia (o inexistencia)

Poder Específico
Provincia de Buenos Aires

de variaciones sustanciales negativas que pudieren haberse producido en la situación patrimonial y financiera y los resultados durante el período comprendido entre la fecha de cierre del último Estado Contable integrado a la Oferta y hasta seis (6) meses calendarios anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado.



14.5.5. Informe Contable, si fuere el caso del Sujeto Oferente - Sociedad Original e Interesado/s comprometido/s a incorporarse-, ponderando la información expuesta en los Estados Contables de cada uno de ellos, correspondiente al último ejercicio finalizado a la fecha de apertura del presente Llamado, los respectivos Activos y Patrimonios Netos integrados antes de la incorporación como socios a la sociedad afectada a la Oferta y sobre la base de las respectivas participaciones, tal como lo requiere el Punto 10.1.9- Condiciones Particulares.



14.5.6. En el caso de Grupo o Conjunto Económico o Conjunto de Interesados:

14.5.6.1. Estados Contables Consolidados, requeridos en los Puntos 10.2.9 y 10.3.8- Condiciones Particulares.

14.5.6.2. Estados Contables Individuales de las Personas Jurídicas Involucradas.

14.5.6.3. Dictamen de Auditor que exprese que los Estados Contables Individuales empleados para la preparación del Estado Contable Consolidado fueron preparados a una misma fecha, la que no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha de apertura del presente Llamado y que exponga que se dieron cumplimiento a los requerimientos sobre empleo de iguales criterios de medición y valuación, mostrando, de corresponder, los ajustes y eliminaciones necesarios para la consolidación, establecidos en las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

14.6. Documentación Personas Físicas

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

Peder Espallora
Presidente de Promociones Lomas

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 afectados a la explotación de la UEN.

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

14.7.1. Experiencia específica con su antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento del tipo de establecimientos a que se refiera la UEN.

14.7.1.1. Declaración/es mediante la/s que informe/n con el mayor detalle posible, su/s experiencia/s y antigüedad en la gestión, explotación y gerenciamiento de ese tipo de establecimientos, la/s que deberá/n estar en línea con su/s objeto/s social/es y no ser inferior a cinco (5) años, lo que deberá estar suficientemente acreditado.

14.7.1.2. Referencias emitidas por Cámaras empresarias u organizaciones similares que acrediten su/s antigüedad/es en la gestión, explotación y gerenciamiento, emitidos específicamente para el presente Llamado.

14.7.1.3. Certificados de inscripción emitidos o habilitaciones otorgadas en Registros u Organismos Oficiales, si fuere el caso, sobre la/s actividad/es propuesta/s.

14.7.1.4. Documentos con las políticas empresariales, visión y misiones.

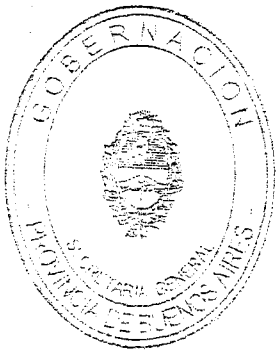
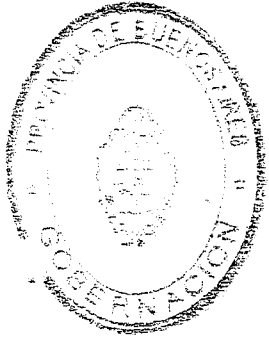
14.7.1.5. Informe/s Contable/s certificando el volumen de ingresos anuales obtenidos por la venta de productos o prestación de servicios directamente relacionados a la explotación de la UEN, correspondientes a los últimos cinco (5) ejercicios comerciales cerrados a la fecha de apertura del presente Llamado o de los últimos cinco (5) ejercicios comerciales en el supuesto contemplado en el Punto 14.4- Condiciones Particulares.

14.7.2. Organización empresarial y curriculum del personal jerárquico y cantidad de personal afectado durante los últimos años.

14.7.2.1. Declaración sobre la/s Organización/es empresarias y sus organigramas/s y curriculum del personal jerárquico.

14.7.2.2. Copia de títulos académicos y curriculum vitae del personal jerárquico.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



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 subuesto 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 hallen 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 subuesto 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 UEN, destacando, de corresponder, número de plazas habilitadas, capacidad de atención, equipamiento, infraestructura y tecnología utilizada.

14.7.4. Certificado/s de cumplimiento de normas de calidad.

14.7.4.1. Certificado/s emitidos por organismos que certifiquen los procesos de calidad que la empresa hubiera alcanzado;

14.7.5. Indicadores de niveles de operación de los últimos años:

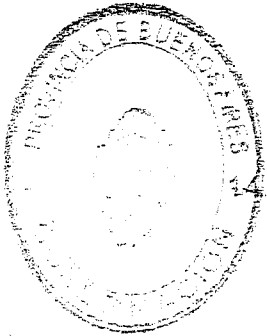
14.7.5.1. Informe profesional que certifique que la persona jurídica afectada a la explotación cuenta con equipamiento, tecnología y prestaciones acordes al nivel del proyecto formulado y propuesto.

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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.

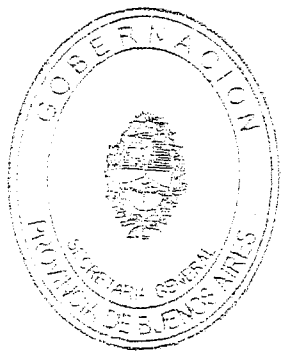


14.8. Documentación Complementaria - Comisión Especial Preadjudicación - Facultades - Autorización Expresa

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

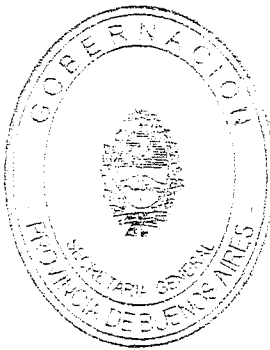
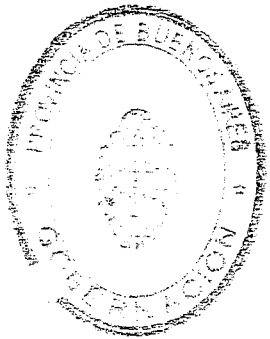
Serán desestimadas, sin perjuicio de lo establecido en el Punto 12- Condiciones Generales, aquellas Ofertas que:

- 15.1. Tuvieran folios que no se encuentren debidamente firmados (Punto 13.6- Condiciones Particulares), los que se tendrán por no presentados.
- 15.2. Tuvieran folios sin la foliatura requerida por el Punto 13.6- Condiciones Particulares, los que se tendrán por no presentados.
- 15.3. Existieran defectos de forma en la documentación referida en el Punto 15.4- Condiciones Particulares.
- 15.4. No presentaran la documentación exigida en los Puntos de las

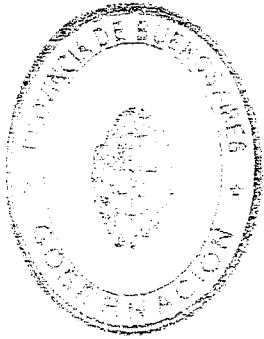
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Condiciones Particulares que seguidamente se indican:

- ✓ 14.1- El Plan de Negocio en la forma y condiciones allí estipuladas y requeridas, con la sola excepción prevista en el Punto 13.7- Condiciones Particulares, si los OD'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 debidamente autenticada de la 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- Declaración de los Miembros del Directorio y Síndicos de los casos previstos en el Punto 9.5.- Condiciones Particulares.
- ✓ 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 per-



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



sonería.

- ✓ 14.4.14- Compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada entre socios Grupo o Conjunto Económico.
- ✓ 14.4.15- 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 de medidas cautelares y de su vigencia expedido por el órgano de contralor de la jurisdicción de origen.
- ✓ 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.

- 15.5. Contuviera el Plan de Negocio o se determinarán al momento de su evaluación, distorsiones significativas en su formulación, en los términos definidos por el Punto 16.1- Condiciones Particulares.
- 15.6. Contuviera el Plan de Inversiones Iniciales o se determinarán al momento de su evaluación, distorsiones significativas en su formulación, en los términos definidos por el Punto 16.1- Condiciones Particulares.
- 15.7. 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 12.14- Condiciones Generales.
- 15.8. Previera la explotación de espacios no Concesionados, más allá del Uso Permitido regulado por el Punto 1.1- Especificaciones Técnicas.
- 15.9. No respetaran las restricciones sobre disposición, imposición de uso o destino o condiciones de desarrollo de determinadas actividades, sobre los espacios de la Unidad Turística que regulan el Punto 1 - Especificaciones Técnicas.
- 15.10. Tuvieran otras falencias relacionadas tanto con las condiciones y formalizaciones de presentación establecidas en el Punto 13- Condiciones Particulares, como con la restante documentación exigida en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

15.11. 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 14.8.- Condiciones Particulares para ello o en el plazo máximo fijado por el propio Punto o la documentación presentada, a exclusivo juicio y criterio de esa Comisión, fuera insuficiente para la toma de conocimiento deseada.

15.12. Respecto de los subuestos señalados en los Puntos 15.1., 15.2., 15.3. y 15.10.- Condiciones Particulares, la Comisión Especial de Preadjudicación, a su exclusivo juicio y criterio, podrá considerar subsanables las deficiencias observadas, pudiendo en ese caso intimar al oferente a hacerlo dentro del plazo que fije en el marco de las facultades y condiciones establecidas por el Punto 17.- Condiciones Particulares, vencido el cual, la oferta será desestimada sin más trámite, en concordancia con lo dispuesto por el Punto 15.11.-Condiciones Particulares. Cuando los CD's presentados tuvieren fallos no imputables al oferente, también podrá intimar a su reemplazo dentro del plazo que fije y en iguales condiciones que la subsanación.

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.
- ✓ 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.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

no, 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 General de la Gobernación.

16.2. Proceso de Evaluación

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

La evaluación se efectuara 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 el Punto 15.12- Condiciones Particulares, 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 podrá ser 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.

16.3. Plan de Negocio - Criterios de Evaluación

16.3.1. Sujeto - Evaluación

16.3.1.1. Sujeto - Capacidad Operacional

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

16.3.1.1.1. Sujeto - Su Calificación

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

16.3.1.1.1.1.1. Antigüedad Gestión

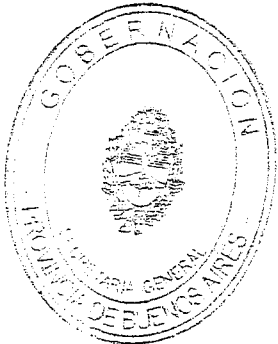
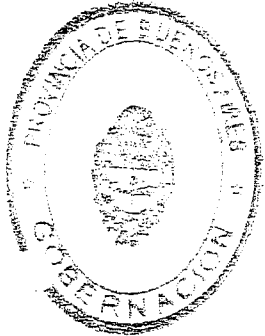
- ✓ Más de tres (3) y hasta cuatro (4) años: 5 puntos.
- ✓ Más de cuatro (4) años y hasta seis (6) años: 12,50 puntos
- ✓ Más de seis (6) años y hasta ocho (8) años: 25 puntos.
- ✓ Más de ocho (8) años y hasta diez (10) años: 37,50 puntos.
- ✓ Más de diez (10) años: 50 puntos.

16.3.1.1.1.1.2. Total Plazas Habilitadas y Funcionando

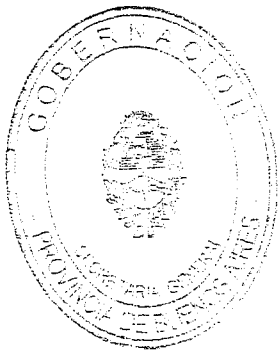
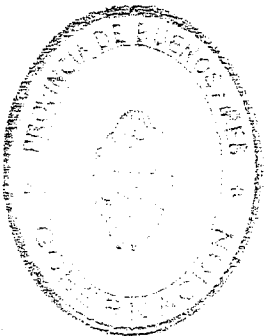
- ✓ Más de una (1) vez y hasta una vez y media (1,50) el proyecto formulado y propuesto: 5 puntos.
- ✓ Más de una vez y media (1,50) y hasta dos (2) veces el proyecto formulado y propuesto: 10 puntos.
- ✓ Más de dos (2) veces y hasta tres (3) veces el proyecto formulado y propuesto: 15 puntos.
- ✓ Más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

16.3.1.1.1.1.3. Superficie Total Dedicada y Funcionando

- ✓ Más de tres mil seiscientos metros cuadrados (3.600m²) y hasta tres mil novecientos metros cuadrados (3.900 m²): 5 puntos.



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



- ✓ Más de tres mil novecientos metros cuadrados (3.900 m²) y hasta cuatro mil doscientos metros cuadrados (4.200 m²): 10 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil doscientos metros cuadrados (4.200 m²) y hasta cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²): 15 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²) y hasta cuatro mil ochocientos metros cuadrados (4.800 m²): 20 puntos.
- ✓ Más de cuatro mil ochocientos metros cuadrados (4.800 m²): 25 puntos.

16.3.1.1.1.2. Sujeto- Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero

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

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

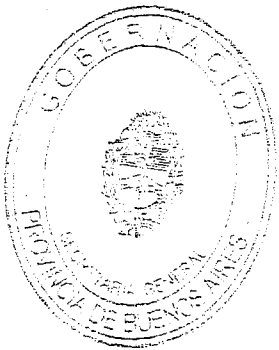
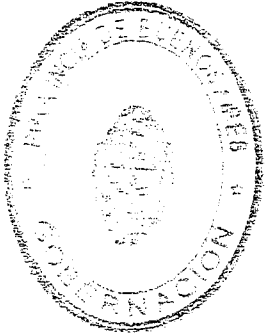
Cada uno de los índices anteriores se ponderará por la incidencia de la superficie destinada a cada clase y categoría propuestas para la Unidad Turística identificada como Hotel Provincial, respecto a la superficie total de la UEN, conforme la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



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

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

16.3.1.1.1.3. Sujeto- Sobrecalificación Capacidad Propia

Cuando la capacidad operacional fuere aportada directamente por el/los interesado/s (cualquiera fuere la forma en que se integren; Punto 16- Condiciones Particulares) sin la asistencia de Operadores, el puntaje, resultante de Punto 16.3.1.1.1.1 Condiciones Particulares, recalificado, de corresponder, por aplicación del Punto 16.3.1.1.1.2- Condiciones Particulares, se sobrecalificará, mediante el siguiente índice:

- Índice Aporte Capacidad Propia: 1,10

16.3.1.1.2. Sujeto- Calificación Capacidad Operacional - Puntaje Final

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

16.3.1.2. Sujeto - Capacidad Económica

16.3.1.2.1. Sujeto - Capacidad Económica - Calificación

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

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

Los valores determinados para cada Índice se calificarán de acuerdo a la siguiente Tabla:

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

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

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

16.3.1.2.2. Sujeto - Calificación Capacidad Económica - Puntaje Final

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Punto 16.3.1.2- Condiciones Particulares.

16.3.1.3. Sujeto - Prioridad Oferta Nacional

Se otorgará prioridad a las Ofertas Nacionales, sobrecalificán-
dolas 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 confor-
me los Puntos 8.1 y 5.3- Condiciones Particulares, que estuvie-
ren constituidos en el territorio de la República Argentina, condi-
ción extensiva (y por lo tanto excluyente) a las Personas Jurídicas
que detenen la titularidad de sus respectivos encadenamien-
tos accionarios, fueren de carácter intermedio o de última
instancia.

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

16.3.2. Evaluación Económica - Canon

Para su calificación y ponderación, se tomará en cuenta el canon
ofrecido sobre el mayor valor registrado.

16.4. Plan de Inversiones Iniciales - Criterios de Evaluación

16.4.1. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales - Evaluación

16.4.1.1. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales - Hotel Provincial

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

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

$$VA_{II} = \left(\sum_{i=1}^n \frac{II_i}{(1 + t_c)^i} \right)$$

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

Donde:

VAll: Valor Actual del Nivel de Inversiones Iniciales.

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

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

n : cantidad de periodos 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.

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

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

16.4.1.1.2. Valor Actual Nivel de Inversiones Iniciales Final Hotel Provincial

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

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

16.4.2.1. Anteproyecto Hotel Provincial - Su Calificación

Feder Especulativo
Provincia de Buenos Aires

Arquitectónica

El Anteproyecto será valorado por el Comité Evaluador definido en el Punto 18- Condiciones Particulares, conforme los criterios técnicos-generales que el propio Comité defina y que constituirán el "Documento de Bases de Evaluación de los Anteproyectos Arquitectónicos de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia", que guiará la ponderación de los distintos componentes del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 2.2.1- Especificaciones Técnicas) y su calificación sobre la base de los puntajes que seguidamente se determinan:

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

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

16.4.2.1.1. Anteproyecto Recalificación Clase y Categoría Alojamiento Turístico Hotelero

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

- Índice Hotel Categoría 5 estrellas: 1.30
- Índice Apart Hotel Categoría 5 estrellas: 1.25
- Índice Hotel Categoría 4 estrellas: 1.15
- Índice Apart Hotel Categoría 4 estrellas: 1.10
- Índice Hotel Categoría 3 estrellas: 1.00
- Índice Apart Hotel Categoría 3 estrellas: 0.90

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

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

Donde:

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

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

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

16.4.2.1.2. Calificación Anteproyecto Hotel Provincial- Puntaje Final

El Puntaje del Anteproyecto (Punto 16.4.1.1- Condiciones Particulares), corregido, de corresponder, por aplicación del Punto 16.4.2.1.1- Condiciones Particulares, se normalizará mediante la aplicación del procedimiento establecido en el Punto 16.5- Condiciones Particulares, determinándose así el Puntaje Final correspondiente al Punto 16.4.2- Condiciones Particulares.

16.5. Normalización Indicadores

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

$$\text{Valor Normalizado} = \frac{Vi}{Vi\text{Máximo}}$$

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Donde:

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

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

16.6. Mejor Oferta - Su determinación

16.6.1. Los puntajes resultantes de las calificaciones realizadas en la evaluación de los Puntos 16.3.1.1.2, 16.3.1.2.2, 16.3.2, 16.4.1.1.2 y 16.4.2.1.2 - Condiciones Particulares, normalizados por aplicación del procedimiento previsto en el Punto 15.5- 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- Monto del Canon: diez por ciento (10 %).
- 16.6.1.4. Plan Inversiones Iniciales- Valor Actual Nivel Inversiones Iniciales: cincuenta por ciento (50 %).
- 16.6.1.5. Plan Inversiones Iniciales- Anteproyecto Arquitectónico: veinte por ciento (20 %).

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

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

Donde:

RF: Resultado Final de cada Oferta.

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

I_i: Valor Normalizado de cada Indicador *i*, conforme al procedimiento

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 la integración del Comité Evaluador de 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, estableciendo además su competencia y modo de funcionamiento.

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

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

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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. Específica- Cumplimiento Contrato de Concesión

Esta destinada a cubrir el debido cumplimiento de todas las obligaciones previstas en el Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000) 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 ofrecido (Punto 2.1.2- Condiciones Particulares) y se deberá presentar dentro de los sesenta (60) días corridos siguientes a la primer factura emitida.

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 la Unidad Turística 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 General de la Gobernación, 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, debiendo en tal caso dar vista al interesado para que en el término de CINCO (5) días formule los descargos a que se considere con derecho.

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

20.4. Mantenimiento Valor Patrimonial

Está destinada a preservar el Valor Patrimonial de la Unidad Turística durante to-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

do el período de vigencia del Contrato de Concesión. Se integrará por la suma de PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000).

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 sus Estatutos Sociales e inscribir tales modificaciones ante la Autoridad Registral pertinente, estableciendo expresamente:

- 21.1. La obligatoriedad de requerir (a) previa aceptación o autorización, según correspondiere, del Poder Ejecutivo para toda transmisión del paquete accionario.
- 21.2. El deber de la Asamblea de requerir la previa aceptación o autorización según correspondiere al Poder Ejecutivo todo cambio en la integración de los órganos de administración (directorio) y de fiscalización (sindicatura).
- 21.3. La constitución del domicilio social en el territorio de la Provincia de Buenos Aires y su inscripción ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, para el caso de las sociedades nacionales, o la fijación de domicilio especial en la jurisdicción provincial, para el caso de las sociedades extranjeras.
- 21.4. La extensión de los plazos de duración Puntos 10.1.7; 10.2.8; 10.3.7 y 10.4.4- Condiciones Particulares, si fuera menester, hasta que alcancen los tres (3) años posteriores al vencimiento de todas las obligaciones que pudieran emerger del Contrato de Concesión.

22. Seguros

- 22.1. Las pólizas respectivas deberán mantener plena vigencia durante todo el plazo de Concesión (Punto 1.3.- Condiciones Particulares). Se renovarán anualmente de manera que cubran riesgos en forma ininterrumpida, determinando que el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires será el asegurado secundario (coasegurado).
- 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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Reglamentarios Nº 170/96 y Nº 354/96 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

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 CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 150.000) por evento y PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 450.000) 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) Daños a cosas ajenas que se encuentren en poder del asegurado o miembros de su familia;
- c) Escape de gas, incendio o explosión o descargas eléctricas;
- d) Ascensores y/o montacargas;
- e) Los daños que podrían producir el uso de carteles, letreros, marquesinas, toldos, farolas, y/u objetos afines;
- f) Guarda y/o depósito de vehículos;
- g) Demoliciones-excavaciones, construcción, instalaciones y montaje con motivo de la construcción y refacción de las Unidades Turísticas;
- h) Hechos de tumulto popular, huelga o lock-out que fueren normalmente asegurables.

23. Visita Guiada – Certificado - Visitas Adicionales "No Guiadas"

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

Con la finalidad de facilitar esa toma de conocimiento, se ha previsto para quienes hayan adquirido el presente Pliego de Bases y Condiciones y constituido su "Domicilio de Comunicaciones", la realización de una "Visita Guiada" a las instalaciones de

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

la Unidad Turística, a llevarse a cabo al menos hasta VEINTE (20) días corridos anteriores a la fecha fijada para la Apertura de las Ofertas. El Comitente dará a conocer la fecha de la visita guiada 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 corridos anteriores a la fecha de apertura. Punto 4- Condiciones Particulares.

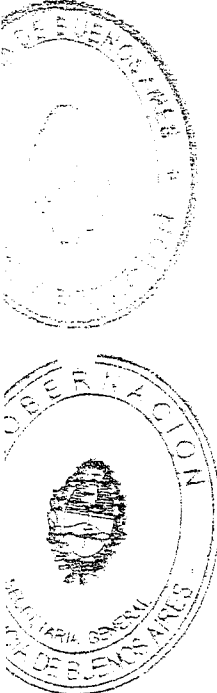
Los pedidos formulados serán comunicados a todos los restantes interesados que hubieren constituido el "Domicilio de Comunicaciones" - Punto 3 - Condiciones Particulares y se llevarán a cabo hasta cinco (5) días corridos anteriores a la fecha de apertura.

24. Instancias Competentes

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

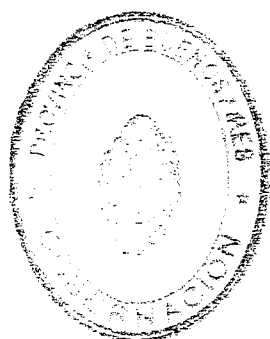


[Handwritten signature]

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Anexo A de las Condiciones Particulares - Listado de personas contratadas que actualmente se desempeñan en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana

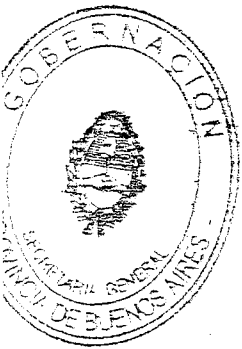
NOMBRE	DOCUMENTO
ALBANESE, PAOLA V.	D.N.I. 27.829.568
CASTIA, CARLOS	D.N.I. 10.105.616
CASTRO, SILVANA M.	D.N.I. 23.871.721
ESMOLI, ARIANA YANELA	D.N.I. 32.985.856
GALEANO, CLAUDIA	D.N.I. 20.049.425
GIL, CAROLINA	D.N.I. 31.611.598
GIORGETTI, LUIS	D.N.I. 08.312.483
GOMEZ PEREYRA, MARIA	D.N.I. 92.947.694
HECKER, MARIA ROSA	D.N.I. 24.834.244
MARTIN, OLGA	D.N.I. 10.105.571
MARTINEZ, LUIS	D.N.I. 05.881.381
MONTIBELLER, CLAUDIO	D.N.I. 23.920.245
MUÑOZ, NORA	D.N.I. 21.507.023
MUNOZ, ANDREA J.	D.N.I. 25.447.756
ORTOLANO, GUILLERMO	D.N.I. 13.512.393
ROTH, ROMINA M.	D.N.I. 31.561.090
SAUER, ESTER	D.N.I. 10.105.610
SEGHETTA, EMILCE	D.N.I. 20.049.445
SGAMINNI, RUBEN H.	D.N.I. 11.160.084
VAZQUEZ, MARTA	D.N.I. 10.105.719
WAIMANN, CESAR OMAR	D.N.I. 11.611.097



*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

III. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Integración Unidad Turística a Concesionario.....	1
Plan de Explotación Integral.....	3



14

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

III. ESPECIFICACIONES TECNICAS

1. Integración Unidades Turísticas a Concesionar

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

- ✓ Hotel Provincial Sierra de la Ventana. Nomenclatura Catastral: Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 15 b, Parcela 1a – Pda. 687.
- ✓ Parque del Hotel Provincial: Nomenclatura Catastral: Circ. IX – Sección B – Quinta 15, Mza. 14 a, Parcelas 7 a 10, Pdas. 6877/80.

Teniendo en consideración que en la actualidad el Estado Provincial carece de la tenencia del bien de su dominio identificado como "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", cuya nomenclatura catastral es: Partido de Tornquist, Circunscripción IX, Sección B, Quinta 15, Manzana 14a, Parcelas 7 a 10, Pdas. 6877/80, se han iniciado las actuaciones pertinentes a los fines de recuperar la tenencia del referido bien.

Por tal razón corresponde establecer que la entrega del referido predio se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que la Provincia recupere su tenencia.

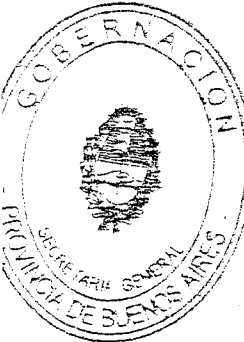
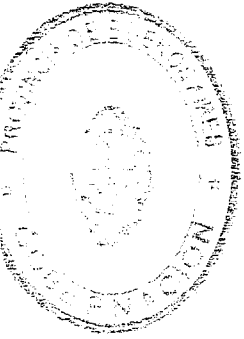
El Concesionario podrá utilizar durante la vigencia de la Concesión las marcas "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana".

1.1. Espacio No Concesionado – Sala de Casino

No se encuentra incluida en la presente Concesión la explotación comercial ni la ocupación del sector del Edificio, ubicado en Planta Baja, que actualmente ocupa el Instituto de Lotería y Casinos para la explotación del Casino, mientras se desarrolle allí dicha actividad.

Expresamente se establece que:

- 1.1.1. Se encuentra a su cargo la conservación, remodelación y mantenimiento de la estructura edilicia y condiciones de seguridad donde se encuentra la sala de juegos;
- 1.1.2. El funcionamiento, horario, épocas o cesación de la Sala de Juegos es resorte exclusivo del Instituto de Lotería y Casinos (Artículo 37 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires);
- 1.1.3. Deberá habilitar y mantener un lugar apropiado para el vestuario y



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

descanso del personal;

- 1.1.4. Todos los gastos e insumos necesarios para la permanencia del actual Casino, incluyendo pero no limitándose a energía eléctrica, calefacción y agua, estarán a cargo del Instituto de Lotería y Casinos.
- 1.1.5. El Concesionario no podrá restringir el acceso al Casino del público visitante ni limitar de manera alguna el uso de los sanitarios generales ubicados dentro del Edificio del Hotel a las personas que ingresaran al Casino.

Para el supuesto que se discontinúe el uso del Casino en el espacio no concesionado, ya sea en forma estacional o temporal, la autoridad competente podrá disponer nuevamente del espacio con iguales obligaciones para el Concesionario. En el supuesto que el cese del uso del Casino en el espacio no concesionado revista carácter definitivo, el referido espacio pasará a formar parte de la concesión, encontrándose facultado el concesionario a explotarlo en iguales condiciones que el restante espacio concesionado.

El Concesionario podrá ofrecer al Instituto de Lotería y Casinos la relocalización del Casino en otros sectores del predio concesionado a los fines de que el referido organismo realice su explotación o desarrolle las actividades que estime convenientes. En tal supuesto, el Proyecto de construcción deberá ser puesto a consideración del Instituto de Lotería y Casinos, quien determinará su viabilidad, y en su caso, acordarán las contraprestaciones a cargo de cada una de las partes.

Queda establecido que el Instituto tendrá a su cargo la totalidad de los gastos que demande la instalación y puesta en funcionamiento de la Sala de Juegos. Entiéndase por ello todo lo relativo a montaje del mismo y/o cualquier otro gasto para el desarrollo de la actividad lúdica.

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

- 1.2.1. La actividad principal y sustantiva de la Unidad Turística sobre la que los Interesados podrán basar su Plan de Explotación Integral, es el Alojamiento Turístico Hotelero en sus diferentes clases: Hotel y/o Apart Hotel.
- 1.2.2. Si el Plan de Explotación Integral previera la utilización del Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana, deberá ajustarse a las siguientes condiciones y restricciones:
 - 1.2.2.1. No podrá realizar construcciones que limiten o modifiquen la actual vista desde el frente del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana".
 - 1.2.2.2. Ubicar las instalaciones dentro de los límites del lote asignado, el

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

que será entregado debidamente amojonado.

1.2.2.3. Habilitar sectores al tránsito del público en general y espacios libres para los paseantes.

1.2.3. Deberá adoptar las medidas necesarias de seguridad para evitar cualquier tipo de accidente que se produzca por la existencia de las piscinas, durante las veinticuatro horas del día y durante todos los días del año.

Plan de Explotación Integral

Premisas

Tal como lo establece el Punto 2- Condiciones Particulares, a los fines de facilitar 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 veinte (20) años, tomando como momento técnico 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 refundacionalización y habilitación de cada Unidad Turística, conforme los parámetros de restauración, adecuación y categorización edilicia.

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

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

2.1. Plan de Negocio – Unidad Estratégica de Negocio

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

2.1.1.1. Integrar conforme lo requerido por los Punto 2 - Condiciones Parti-

ML

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

culares, entre sus UEN, Alojamiento Turístico Hotelero (Hotel y/o Apart Hotel tres (3) estrellas como mínimo).

2.1.1.2. Determinar la superficie del espacio físico de cada Unidad Turística asignada a cada UEN, perfectamente cuantificada y articulada con el Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia (Punto 2.2.1-Especificaciones Técnicas).

2.2. Plan de Inversiones Iniciales

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

- la ejecución del Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia, y
- la adquisición de Bienes de Capital.

2.2.1. Anteproyecto Arquitectónico de Restauración, Adecuación y Categorización Edilicia

Premisas

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

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

- Las obras a realizar sobre el Edificio, incluso las ampliaciones si se previeran, deberán respetar la fisonomía del Hotel.
- Los trabajos de restauración deberán realizarse, preferentemente, con materiales originales y comprenderán las terminaciones y decoración.
- La propuesta de ejecución debe estar a cargo de personal especializado. No podrán colocarse elementos extraños en el frente del

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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.

- Las obras que pudieren proyectarse sobre el Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana deberán respetar las restricciones establecidas en el Punto 1.2.2.1 – Especificaciones Técnicas

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

2.2.1.1. Conjunto

2.2.1.1.1. Propuesta arquitectónica de intervención sobre el Edificio por medio de plantas, cortes, vistas y perspectivas a nivel anteproyecto, que responda a la memoria descriptiva requerida en el Punto 2.2.1- Condiciones Particulares y Punto 2.2.1- Premisas- Especificaciones Técnicas.

2.2.1.1.2. Cómputo de superficies y etapas de desarrollo dando cuenta de las áreas de ampliación y de demolición, demostrando cumplir con el conjunto de condiciones y capacidades definidos en este Pliego de Bases y Condiciones y por la normativa vigente.

2.2.1.1.3. Memoria donde se detallen los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y patrimoniales, con afectación de superficies o volúmenes a las UEN que lo integren, las distintas unidades funcionales y núcleos de servicios ilustrados con croquis, perspectivas y montajes que faciliten su comprensión.

2.2.1.2. Resolución Técnica

2.2.1.2.1. Planos de planta, cortes y vistas, en escala apropiada.

2.2.1.2.2. Estructura Portante. Evaluación de las estructuras existentes y las propuestas en relación al conjunto estructural localizado en escala apropiada.

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 apropiada.

2.2.1.3. Plan de Trabajo Específico de Demoliciones

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

2.2.1.4. Restauración

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 la actividad propuesta.

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

2.2.1.6. Impacto Ambiental

Estudio y evaluación preliminar 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 la Unidad Turística, 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.

2.2.1.8. Cómputo y Presupuesto Global

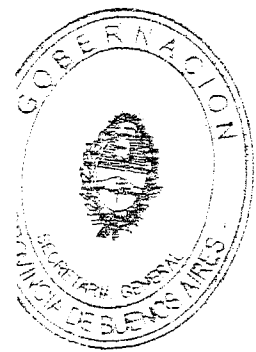
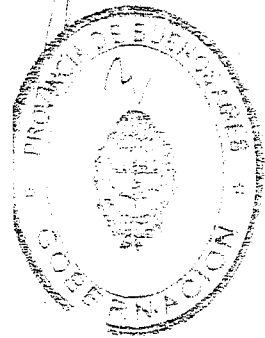
Computo global y mensual de las inversiones a realizar, el que deberá contener el presupuesto valorizado de las inversiones correspondiente a los componentes individualizados conforme lo previsto en los Puntos 2.2.1.2, 2.2.1.3 y 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas.

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 la Unidad Turística en el

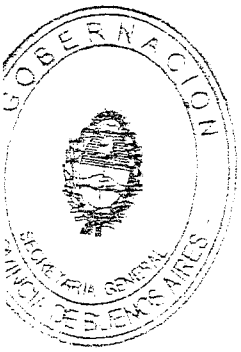
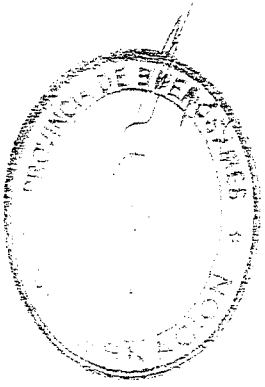
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

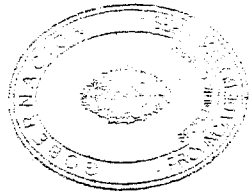
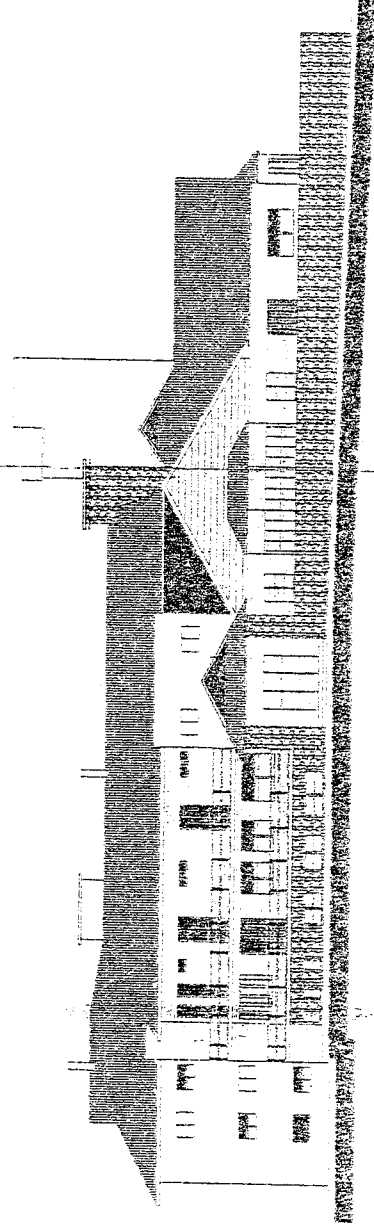
periodo de Inversiones Iniciales. Punto 2.2.1.5- Especificaciones Técnicas, detallando su cómputo y presupuesto global.



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Anexo A de las Especificaciones Técnicas - Planos





[Handwritten signature]

Arq. Marcelo J. Andujar
 Director Provincial de Bienes y Servicios
 Calle 14 de Mayo 1000, Montevideo

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

RECEBIDO EN:

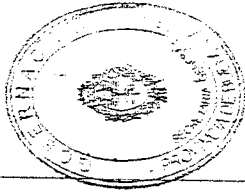
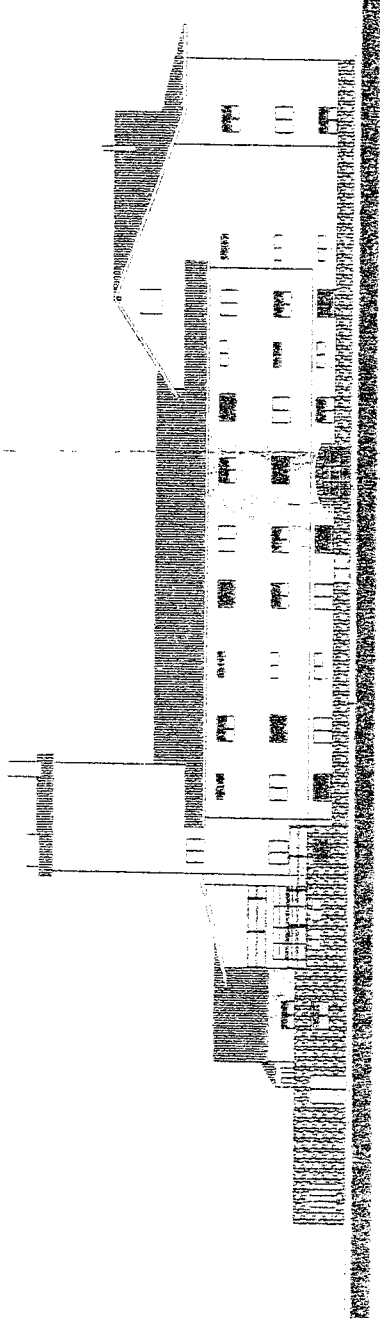
SECRETARÍA GENERAL
 DE LA GOBIERNACIÓN


ENTRE RÍOS
 LA PROVINCIA

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE BIENES Y SERVICIOS

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

1900 Montevideo, Uruguay
 Montevideo, Uruguay
 1900 Montevideo, Uruguay




 Arq. Marcelo C. Ambrós
 Director Provincial de Bienes y Servicios
 Gobernación Pcia. Bs. As.

M

REPUBLICA

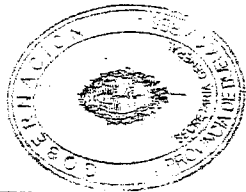
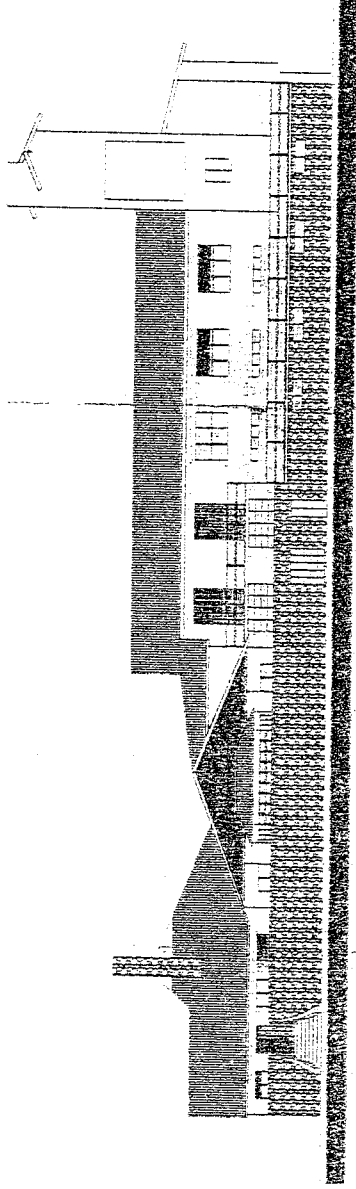
Secretaría General
 de la Gobernación

GOBIERNO DE BUENOS AIRES
 LA PROVINCIA

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE BIENES Y SERVICIOS
 de la Gobernación

Calle 14 de Mayo, 100
 Montevideo, Uruguay

Teléfono: 11111111
 Telefax: 11111111



Al Sr. Director General de Ingenieros y Servicios
de la Gobernación de Buenos Aires

(Handwritten signature)

DEFERENCIAS.

Secretaría General
de la Gobernación de Buenos Aires
LA PROVINCIA

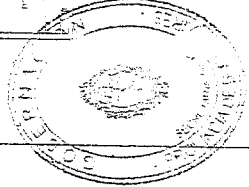
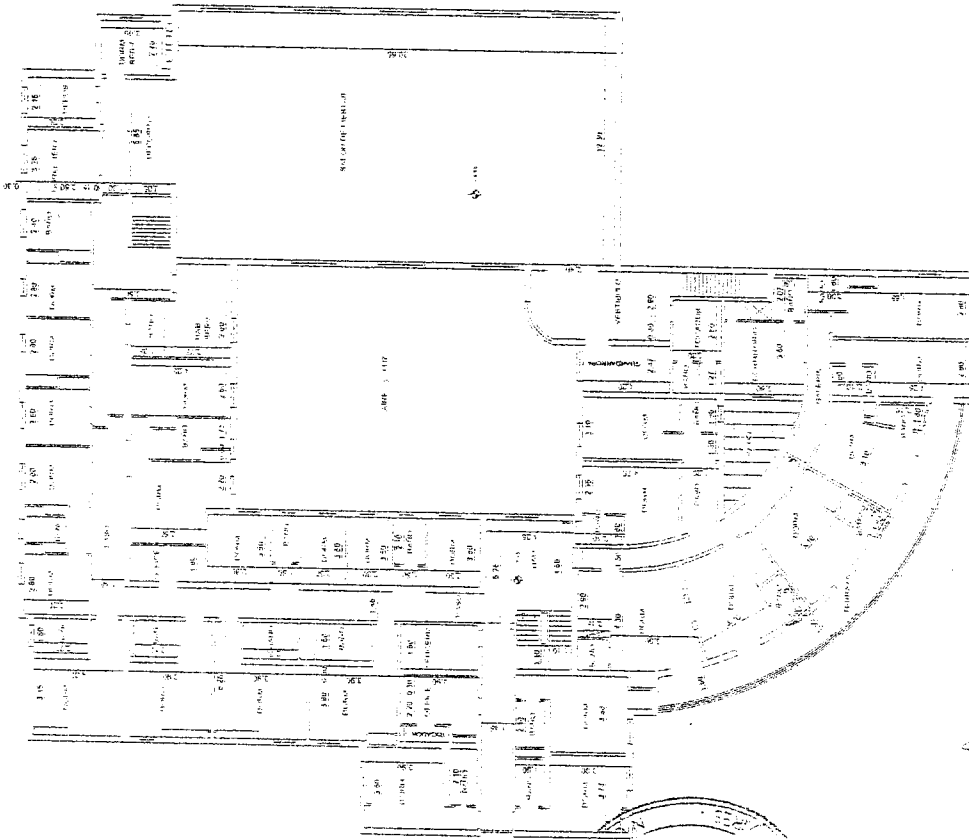
DEPARTAMENTO DE INGENIEROS Y SERVICIOS

GOBIERNO DE BUENOS AIRES

SECRETARÍA GENERAL DE INGENIEROS Y SERVICIOS

SECRETARÍA GENERAL DE INGENIEROS Y SERVICIOS

SECRETARÍA GENERAL DE INGENIEROS Y SERVICIOS



Don, Marcelo J. Anhalt
 Ingeniero Arquitecto, Matr. N.º 10000
 Colegiado en la Provincia de Buenos Aires

(CP)

SEDE BUENOS AIRES

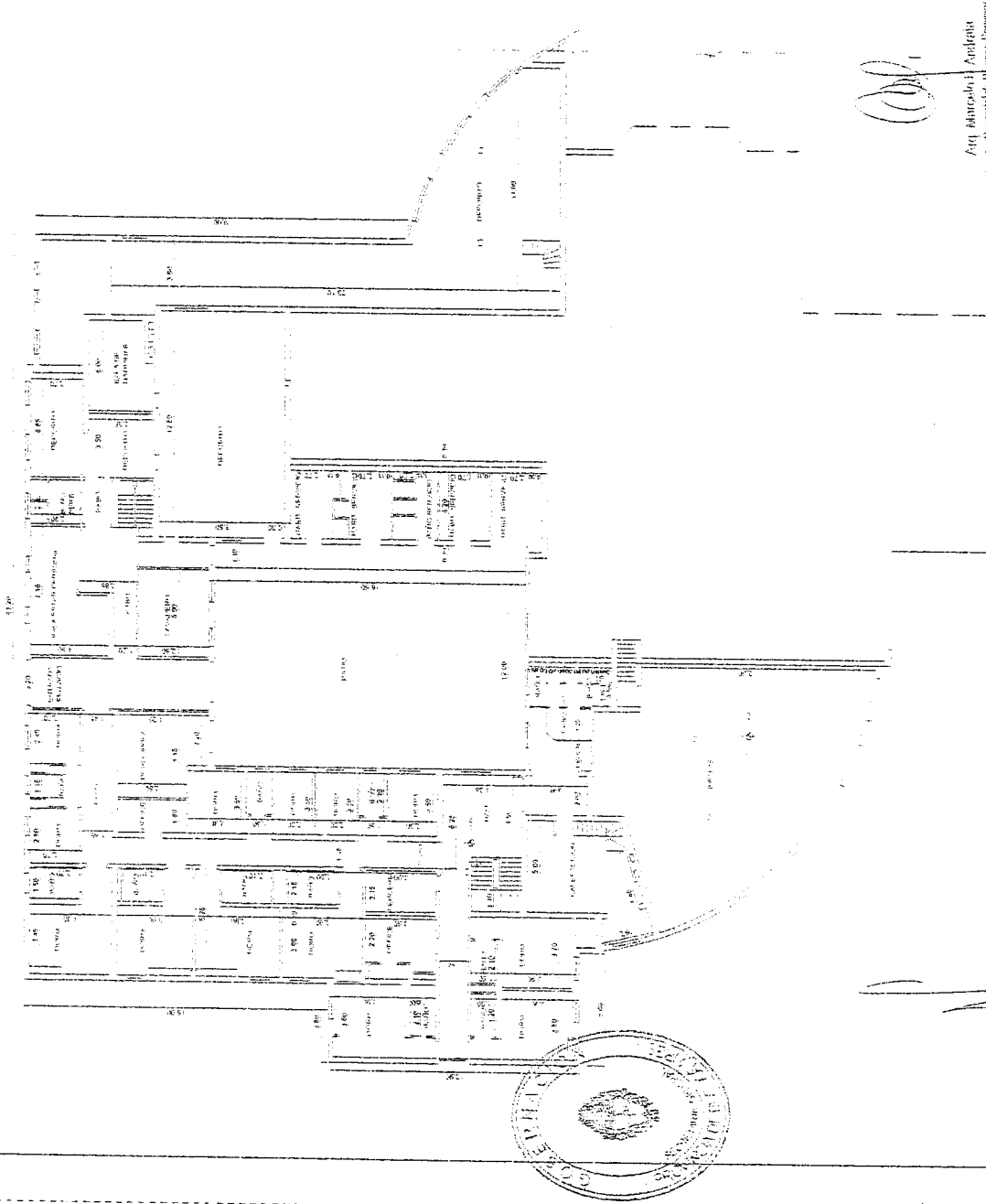
Sociedad Anónima de Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires

LA PROVINCIA


DIRECCIÓN PROVINCIAL DE BIENES Y SERVICIOS PÚBLICOS

ESTADO CIVIL: Soltero
 D.N.I.: 10.000.000
 Matr. Profesional: 10000
 Colegiado en la Provincia de Buenos Aires

Figura N.º 1700



PLANTA BAJA

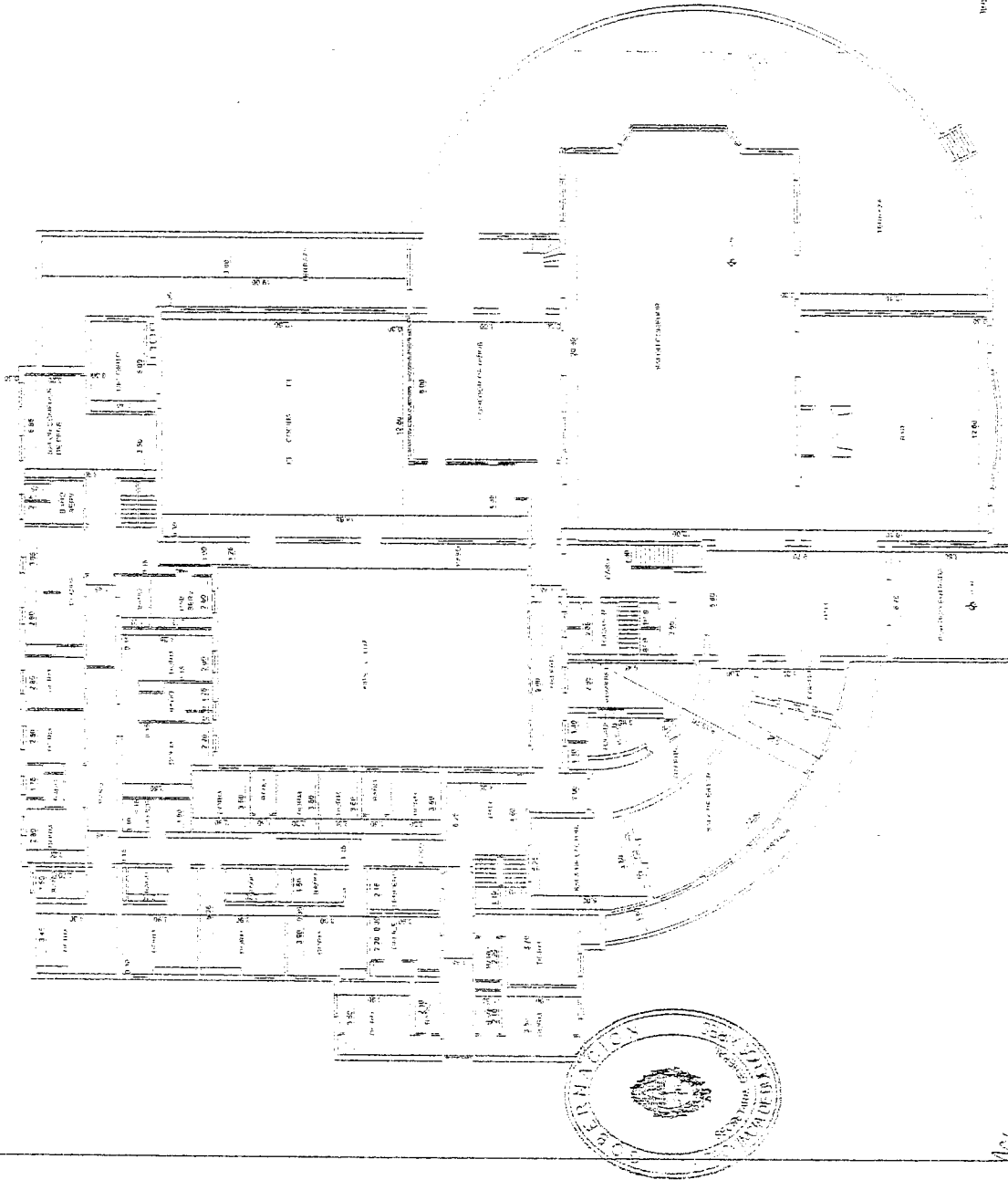

 Arquitecto J. Antón
 Autor, Director de planos y dibujos
 Calificación: 10/10

RECORRIDOS


SECRETARÍA GENERAL
 de la Gobernación

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
 DIRECCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Calle: 40, 10
 40000, Santa de la Cruz
 Teléfono: 40000
 Fax: 40000



PLANTA PRINCIPAL


 Arq. Alejandro J. Solera
 Ingeniero Transmisionista Electrico y Sismico
 Columna del Pinar, 36

SECRETARIA GENERAL DE LA PROVINCIA
DIRECCION DE INGENIERIA
DIRECCION DE OBRAS Y SERVICIOS
 Calle de la Libertad, No. 100, Pinar del Rio
 Pinar del Rio, Pinar del Rio, Pinar del Rio

100 P. 100


Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

APERTURA.....	1
SECCIÓN PRIMERA - OBJETO Y DOCUMENTACIÓN.....	1
TÍTULO I - OBJETO Y PLAZO DE LA CONCESIÓN.....	1
TÍTULO II - DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL CONTRATO.....	3
SECCIÓN SEGUNDA - FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN.....	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 AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.....	6
TÍTULO IV - FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	6
TÍTULO V - SUSPENSIÓN E INTERVENCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	7
TÍTULO VI - LIBRO DE FISCALIZACIÓN.....	8
SECCIÓN TERCERA - OBLIGACIONES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS PARTES	8
TÍTULO I - OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE.....	8
TÍTULO II - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	8
TÍTULO III - INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO.....	13
TÍTULO IV - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.....	15
SECCIÓN CUARTA - FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	18
SECCIÓN QUINTA - DISPOSICIONES FINALES.....	21
TÍTULO I - BIENES MUEBLES.....	21
TÍTULO II - PAGO DEL CANON.....	22
TÍTULO III - SEGUROS.....	22
TÍTULO IV - REVOCACIÓN POR RAZONES DE ILEGITIMIDAD.....	22
TÍTULO V - GARANTÍAS CUMPLIMIENTO CONTRATO.....	23
TÍTULO VII - DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS.....	23
TÍTULO VII - ACTOS DEL CONCEDENTE.....	24
TÍTULO VIII - PLAZOS, VIGENCIA, DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.....	24
CIERRE.....	25
ANEXO - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCESIONARIO.....	26

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

APERTURA



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



SECCIÓN PRIMERA - OBJETO Y DOCUMENTACIÓN

TÍTULO I - OBJETO Y PLAZO DE LA CONCESIÓN

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

Teniendo en consideración que en la actualidad el Estado Provincial carece de la tenencia del bien de su dominio identificado como "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", cuya nomenclatura catastral es: Partido de Tornquist, Circunscripción IX, Sección B, Quinta 15, Manzana 14a, Parcelas 7 a 10, Pdas. 6877/80, se han iniciado las actuaciones pertinentes a los fines de recuperar la tenencia del referido bien.

Por tal razón la entrega del referido predio se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que la Provincia recupere su tenencia.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Dado el carácter suspensivo de la condición, hasta tanto ésta se cumpla, EL CONCEDENTE no podrá exigir el cumplimiento del Plan de Inversiones Iniciales referido en el Punto 2.2 Condiciones Particulares respecto a dicho predio, ni el pago del canon correspondiente al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", previsto en el Punto 2.1.2. Condiciones Particulares.

Asimismo, el plazo de gracia contemplado en el Punto 1.4.1. Condiciones Particulares respecto al predio antes indicado comenzará a computarse a partir del inicio de la Fase de Explotación Plena del mismo.

La presente condición no implicará prórroga alguna del Plazo de Concesión previsto en el Punto 1.6 Condiciones Particulares.

En el supuesto de que la condición suspensiva mencionada se torne de cumplimiento imposible, no procederá indemnización y/o reembolso de gastos de ninguna naturaleza a favor de EL CONCESIONARIO.

El Concesionario podrá, durante la vigencia de la Concesión, hacer uso en forma aislada, en conjunto o aditada a otras, de las marcas "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana", para el desempeño de la explotación/es que integre su Plan de Negocio.

CLAUSULA 2. El Plazo de la Concesión se fija en el periodo 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 (CLAUSULA 12) y el termino de cincuenta (50) AÑOS, computados a partir del 1º de enero del año siguiente.

EL CONCEDENTE, al finalizar el plazo de Concesión establecido en el párrafo anterior, podrá ejercer la opción de prorrogar el Contrato hasta por el plazo de diez (10) AÑOS, sin que la presente facultad implique derecho alguno a favor de EL CONCESIONARIO.

LA SECRETARÍA de Turismo entregará la tenencia de la Unidad Turística, labrando el acta e inventario correspondiente dentro de los treinta (30) días de la suscripción del presente Contrato de Concesión, previa notificación fehaciente a EL CONCESIONARIO con al menos diez (10) días de anticipación y libre de todo ocupante y/o de cualquier dependiente de la misma, salvo las áreas identificadas con restricciones de uso (Punto 1.2 - Especificaciones Técnicas) y las correspondientes al "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana"; y la obligación de incorporar a la explotación al personal que se desempeñe en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana, conforme a lo exigido en el Punto 1.2. - Condiciones Particulares y en la CLAUSULA 47, apartado 4 del presente.

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.

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

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

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

CLÁUSULA 5. Todas las mejoras, instalaciones e inmuebles por accesión que hubieren sido incorporadas por EL CONCESIONARIO quedarán a favor de la Unidad Turística cuando se extinga la concesión.

CLÁUSULA 6. Las obligaciones y derechos derivados de la explotación de los espacios definidos en la CLÁUSULA 1 y que conforman la Unidad Turística, serán extensivas a las explotaciones en otros espacios, cuando se encuentren vinculados o asociados directamente a ella.

TÍTULO II - DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL CONTRATO

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

1. La Ley Nº 13.889 que faculta al Poder Ejecutivo a concesionar mediante Licitación Pública el uso del bien del dominio del Estado Provincial denominado "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana";
2. El Decreto Nº _____, de fecha ____ de _____ de _____, que autorizó el llamado y aprobó EL PLIEGO;
3. La Oferta presentada por EL CONCESIONARIO, incluyendo el Plan Integral de Explotación, que forma parte del Expediente Nº _____, Cueros Nº _____ de fs ____ a fs _____.

Poder Ejecutivo
Provincia de Tucumán

4. 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° _____, Cueros N° _____ de fs _____ a fs _____;

5. El Decreto N° _____, de fecha _____ de _____ de _____, mediante el cual se dispuso la Adjudicación a *RAZON SOCIAL DE LA ADJUDICATARIA*.

6. EL ACTA e inventario de entrega de tenencia de la Unidad Turística.

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 General de la Gobernación, en adelante LA SECRETARÍA, actuará como contraparte de EL CONCESIONARIO y es en consecuencia el Organismo responsable de la Inspección y control del cumplimiento de todas las obligaciones de EL CONCESIONARIO, 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 Inspectores de Obra.

CLÁUSULA 9. LA SECRETARÍA, en ejercicio de su poder de policía sobre la Unidad Turística, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 13.889, podrá dictar normas y reglamentaciones complementarias sobre el uso de los espacios, iluminación, sonidos máximos, señalética, publicidad y cualquier otra disposición que permita la adecuación de sus interiores a las actuales demandas y asegure la integridad arquitectónica del edificio.

CLÁUSULA 10. LA SECRETARÍA determinará la conformación de la Comisión de Seguimiento de Restauración del "Hotel Provincial Sierra de la Ventana" y del "Parque del Hotel Provincial Sierra de la Ventana" creada mediante el artículo 6° de

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

la Ley Nº 13.889, y designará los profesionales que la integrarán, los que controlarán la preservación arquitectónica del inmueble.

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

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

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

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

Dentro de los treinta (30) días 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.

Durante el plazo de ejecución del Plan de Inversiones Iniciales EL CONCESIONARIO pondrá a disposición de LA SECRETARÍA un espacio de cincuenta (50) metros cuadrados para el asiento de los representantes técnicos.

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.

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.


Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 comprometido, deberá notificar su reclamo fundado dentro del plazo de quince (15) días. LA SECRETARÍA se expedirá dentro del plazo de treinta (30) días. 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 dentro de los diez (10) primeros días a mes siguiente al de su producción, caducando el derecho a invocarlos transcurrido ese plazo.



CLÁUSULA 16. Dentro de los treinta (30) días de notificada por parte del EL CONCESIONARIO la finalización del Plan de Inversiones Iniciales, LA SECRETARÍA 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 del Plan de Inversiones Iniciales cada seis (6) meses, de conformidad con las mediciones parciales.

TÍTULO III – OBRAS DE AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

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

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

TÍTULO IV – FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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. EL CONCESIONARIO, su personal y sus co-contratantes deberán prestar toda su colaboración para facilitar el cumplimiento de las funciones de fiscalización de EL CONCEDENTE, debiendo 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 falta toda reticencia al respecto.

CLAUSULA 20. 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 adviniere *prima facie* la comisión de un delito dará cuenta inmediata a la autoridad administrativa y/o tribunal de justicia correspondiente.

CLAUSULA 21. LA SECRETARÍA verificará 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.

TÍTULO V - SUSPENSIÓN E INTERVENCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

CLAUSULA 22. EL CONCEDENTE a requerimiento de LA SECRETARÍA, se encuentra expresamente facultado para ordenar la suspensión y/o la intervención de cualquiera de las actividades de la Unidad Estratégica de Negocio o de la Concesión mediante el nombramiento de un Interventor Veedor, si como resultado de las tareas de fiscalización y control, y ante la existencia de indicios vehementes de incumplimiento grave por parte de EL CONCESIONARIO y/o de sus co-contratantes, surgiera 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 vigilara las operaciones y/o actividades de EL CONCESIONARIO, e informará de ello a LA SECRETARÍA.

CLAUSULA 23. La suspensión o intervención tendrá un plazo de duración no mayor a UN (1) MES, prorrogable por otro periodo igual, finalizado el cual EL CONCEDENTE adoptará la sanción que en derecho corresponda.

M

Poder Especial
Provincia de Buenos Aires

TÍTULO VI - LIBRO DE FISCALIZACIÓN

CLÁUSULA 24. Sin perjuicio de los libros que deberán habilitarse para la ejecución de la obra LA SECRETARIA habilitará un "Libro de Fiscalización" en el que se asentará y notificará a EL CONCESIONARIO el resultado de todas las acciones de inspección y fiscalización que realice

SECCION TERCERA - OBLIGACIONES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS PARTES

TÍTULO I - OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE

CLÁUSULA 25. 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. EL CONCEDENTE mantendrá indemne a EL CONCESIONARIO por reclamos originados en situaciones o hechos anteriores al acto de entrega.

CLÁUSULA 27. Si EL CONCESIONARIO pretendiere rescindir el Contrato de Concesión por incumplimiento de EL CONCEDENTE de las obligaciones del presente Título, deberá previamente intimarlo para que en el plazo de treinta (30) días, cese el acto u omisión.

TÍTULO II - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

CLÁUSULA 28. EL CONCESIONARIO deberá mantener como actividad principal y sustantiva de la Unidad Turística el Alojamiento Turístico Hotelero en las categorías ofertadas.

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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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

CLÁUSULA 29. 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 Unidad Estratégica de Negocio contenida 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 siempre que estas adecuaciones resulten necesarias para el cumplimiento de las premisas que rigen las condiciones de la Concesión.

CLÁUSULA 30. 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. En todos los casos, las explotaciones sustantivas integradas en la Unidad Estratégica de Negocio contenidas 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.

CLÁUSULA 32. EL CONCESIONARIO será el único responsable por las obligaciones laborales y/o de la seguridad social de su personal o de terceros que se vinculen contractualmente con él y desarrollen sus actividades en la Unidad Turística (co-contratantes). Todo embargo, condena u obligación de pago con este origen dictado contra la Provincia de Buenos Aires, deberá ser asumido por EL CONCESIONARIO en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles judiciales desde que le sea notificada fehacientemente.

CLÁUSULA 33. EL CONCESIONARIO será responsable del pago de todos los impuestos, tasas y/o contribuciones establecidas por las normas nacionales, provinciales y municipales, necesarias para el desarrollo de las actividades del Plan de Explotación Integral sin perjuicio de las exenciones que se otorguen en el marco de los artículos 7º y 8º de la Ley Nº 13.889 y su reglamentación.

Podar Ejecutiva
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 34. La Concesión es a título oneroso, quedando el CANON establecido en el importe de PESOS _____ (\$ _____), el que se incrementará en un SEIS POR CIENTO (6%) por cada año de la concesión.

El CANON será abonado dentro de los noventa (90) días de vencido el año calendario que corresponda mediante depósito en la Cuenta Fiscal N° 229/7 - Subcursal 2000 - del Banco de la Provincia de Buenos Aires, a la orden de la Tesorería General de la Provincia en concepto de "Canon- Explotación Hotel Provincial Sierra de la Ventana- Licitación Pública N° _____" o en la cuenta que en el futuro la reemplace.

CLÁUSULA 35. EL CONCESIONARIO deberá levantar cualquier embargo que pese sobre sus propios bienes afectados a la Concesión en el plazo de noventa (90) días desde que tome conocimiento del mismo.

CLÁUSULA 36. EL CONCESIONARIO será responsable por todos los daños y perjuicios causados a terceros o a bienes de propiedad de éstos como consecuencia de la elección de cualquiera de los derechos y obligaciones adquiridos en virtud de la Concesión o el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato de Concesión.

CLÁUSULA 37. 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. Los accionistas de EL CONCESIONARIO podrán transferir a terceros, o entre sí, todo o parte del capital accionario, mientras no se afecten los términos de la Concesión.

Podrá aumentarse el capital social de EL CONCESIONARIO para admitir la incorporación de nuevos socios, siempre 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)

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 39. Toda transferencia, aumento del capital social o cualquier modificación del Estatuto Social, deberá ser comunicada a EL CONCEDENTE a efectos de evaluar si se afectan los términos de la Concesión.

CLÁUSULA 40. Las personas que integren los Órganos de Administración (Directorio) y Fiscalización (Sindicatura) de EL CONCESIONARIO, deberán presentar la misma información y documentación requerida en el Pliego para las personas físicas (Punto 14.6- Condiciones Particulares).

CLÁUSULA 41. EL CONCESIONARIO deberá denunciar a LA SECRETARÍA con treinta (30) días hábiles de anticipación, su pretensión de modificar la Unidad Estratégica de Negocio contenida 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. 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 por presunción fundada.

A tal efecto, EL CONCESIONARIO deberá presentar ante LA SECRETARÍA el proyecto de addenda o de nuevo Contrato de Operación, acompañado de toda su documentación respaldatoria.

CLÁUSULA 43. Los contratos a celebrar por EL CONCESIONARIO con terceros (co-contratantes) y que tuvieren ejecución en el ámbito de la Unidad Turística (contratos de locación, cesión de espacios y otros) o que refieran a la ejecución de actividades de la Unidad Estratégica de Negocio contenida en el Plan Integral de Explotación adjudicado 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 la Unidad Turística y los que se afectan a la explotación por ser propiedad de la Provincia, y del deber de

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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. La suscripción o modificación de cualquier contrato por parte de EL CONCESIONARIO que afecte el Plan Integral de Explotación adjudicado y que se aparte de lo convenido en la Cláusula anterior, será nulo e inoponible a EL CONCEDENTE y no liberará a EL CONCESIONARIO de sus obligaciones.

CLÁUSULA 45. EL CONCESIONARIO no deberá realizar contrataciones que impliquen la prestación de servicios en la Unidad Estratégica de Negocio contenida en el Plan Integral de Explotación adjudicado que no se reflejen en la facturación propia (excluyendo comisiones de agencias de turismo).

CLÁUSULA 46. EL CONCESIONARIO renovará, dentro de los seis (6) primeros meses de cada año calendario, las certificaciones exigidas en el marco de la Ley Provincial Nº 16.074 y el Decreto Provincial Nº 340/04.

CLÁUSULA 47. EL CONCESIONARIO además deberá:

1. Adoptar las medidas de vigilancia y seguridad dentro de la Unidad Turística.
2. Dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones emergentes de este Contrato, en especial en lo referente a las inversiones y las explotaciones comprometidas.
3. Actualizar los datos y documentación que hubiere presentado al momento de la Oferta, tantas veces como le fuera requerido por LA SECRETARÍA durante todo el período de la Concesión y/o mientras ostente la tenencia.
4. Incorporar a la explotación el personal que se desempeñe en el Hotel Provincial Sierra de la Ventana al momento de la firma del contrato de concesión, los cuales se individualizan en el Anexo A de las Condiciones Particulares.

CLÁUSULA 48. Las obligaciones en cabeza de EL CONCESIONARIO descriptas en la presente Sección no lo liberan del resto de las obligaciones 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.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

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 sin causa justificante, que den origen a la aplicación de la sanción de multa.
2. Provoque daño a la Unidad Turística, actual o potencial, por su acción u omisión o permita la provocación de daños de tal entidad por terceros co-contratantes, fueren éstos causados con dolo, culpa o negligencia.
3. Abone el Canon o cualquier sanción económica, más allá de treinta (30) 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 fehacientemente comprobada hacia usuarios o sus propios agentes.
7. Incumpla su Plan de Inversiones iniciales con un Defecto de Inversión mayor o igual al diez por ciento (10 %) de la Inversión Total Comprometida.
8. Oculte bienes inmuebles por accesión afectados a la explotación o no los inventarie.
9. No levante el/los embargo/s sobre sus bienes afectados a la explotación dentro del plazo establecido en 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 la Unidad Turística.
13. Incumpla disposiciones legales, reglamentarias o contractuales.
14. Incumpla toda otra obligación de restauración, refuncionalización, explotación, equipamiento, conservación y mantenimiento de la Unidad Turística en la calidad comprometida, que no revista carácter de grave.

CLÁUSULA 50. EL CONCESIONARIO incurrirá en incumplimientos graves cuando:

1. Ceda o transfiera total o parcialmente este Contrato, sin autorización previa de EL CONCEDENTE.

Poder Especial
Provincia de Buenos Aires

2. Transfiere total o parcialmente el paquete accionario de EL CONCESIONARIO, sin comunicación previa de EL CONCEDENTE.
3. Transferencia de acciones que afecten los términos de la Concesión.
4. Provoque daño grave a la Unidad Turística, actual o potencial, por su acción, omisión o permita la provocación de daños de tal entidad por terceros contratantes, fueren éstos causados con dolo, culpa o negligencia.
5. Incurre en mora en más de cuatro (4) oportunidades en la ejecución de las obras, inversiones y/o prestación de los servicios a su cargo, que hayan originado la aplicación de la sanción de multa en más de siete (7) oportunidades en un año o treinta (30) en forma discontinua en el lapso de cinco (5) años.
6. Incumpla reiteradamente el deber de información y/o de colaboración con los Inspectores de Obra y/o con Interventor Veedor debidamente comprobadas.
7. Abone el Canon o cualquier sanción económica transcurridos cuarenta y cinco (45) días del vencimiento de los plazos estipulados para ello.
8. Desvíe significativamente las inversiones y/o la explotación comprometidas, salvo autorización expresa de EL CONCEDENTE.
9. Se comprobare fehacientemente la disminución u ocultación intencional de su patrimonio.
10. Incumpla reiteradamente disposiciones legales, reglamentarias o contractuales que revistan marcada importancia, en especial en lo referido a construcciones, reparaciones o modificaciones edilicias que alteren el proyecto original o violen reglamentaciones vigentes.
11. No modifique, luego de ser requerido, 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. Omite comunicar toda transferencia, aumento del capital social o cualquier modificación del Estatuto Social, o presentar la información y documentación requerida en el Pliego para las personas físicas (Punto 14.6.- Condiciones Particulares).
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, trasiación o desvío de ingresos de EL CONCESIONARIO relacionados con la Concesión.
15. Incumpla su Plan de Inversiones Iniciales con un Defecto de Inversión en un porcentaje mayor o igual al treinta y cinco por ciento (35 %) de la Inversión Total Comprometida.

Poder Especial
Provincia de Buenos Aires

16. No inventaríe bienes inmuebles por adhesión afectados a la explotación que tuviesen un valor superior a un quinto por ciento (15%) del total de bienes muebles de la Concesión.
17. Omita integrar el capital dentro de los sesenta (60) días posteriores al cumplimiento de cada una de las etapas en el subpunto 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 diez (10) días anteriores a sus respectivos vencimientos.
20. 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, previo traslado al interesado para que en el término de cinco (5) días formule los descargos a que se considere con derecho.

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.

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 veinticinco milésimos por ciento (0,025 %) del monto del Plan de Inversiones Iniciales por cada día de mora. Esta multa deberá hacerse efectiva en el acto de presentación del Plan de Trabajo sin cuyo requisito no será aceptado.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

CLÁUSULA 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 ciento veinticinco diez milésimos por ciento (0,0125 %) 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 pronograma 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 periodo, a la aplicación de las siguientes tasas de interés sobre el monto no invertido:

1. Dentro del plazo de veinticuatro (24) meses iniciales: Tasa de Interés punitoria equivalente a la tasa de interés que percibe el Banco Provincia de Buenos Aires en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta (30) días, capitalizables mensualmente.
2. Luego de los veinticuatro (24) meses iniciales, cualquiera haya sido el plazo ofrecido por EL CONCESIONARIO: Tasa de interés punitoria equivalente al de la tasa de interés en descubierta en cuenta corriente que percibe el Banco Provincia de Buenos Aires en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta (30) días, 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 corresponderá la aplicación de multa si el defecto de inversión se incrementa y deberá aplicarse la tasa de interés correspondiente sobre el monto de dicho incremento.

Los punitivos deberán ser abonados dentro de los treinta (30) días 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 en más de un diez por ciento (10%), EL CONCESIONARIO será sancionado con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del monto de la Inversión Total en Defecto.

Poder Ejecutivo

Provincia de Buenos Aires

CLAUSULA 57. El incumplimiento en la prestación de cualquiera de la Unidad Estratégica de Negocio contenida en el Plan Integral de Explotación adjudicado generará una multa diaria de veinticinco centésimos por ciento (0.25 %) 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 veinte (20) días.

CLAUSULA 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 uno por ciento (1%) y un cinco por ciento (5 %) del monto no abonado, no garantizado o no afianzado en tiempo.

CLAUSULA 59. Las infracciones descritas a título enunciativo en la CLAUSULA 48, 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 cinco décimos por ciento (0.5%) y un uno por ciento (1 %);
2. Segunda Infracción: multa graduable entre un uno por ciento (1 %) y un veinticinco décimos por ciento (2.5 %);
3. Tercera Infracción: multa graduable entre un veinticinco décimos por ciento (2.5) y un cinco por ciento (5 %);
4. Cuarta Infracción: multa graduable entre un cinco por ciento (5 %) y un setenta y cinco décimos por ciento (7,5 %);
5. Quinta Infracción: multa graduable entre un setenta y cinco décimos por ciento (7.5 %) y un diez por ciento (10 %);

CLAUSULA 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 CLAUSULA 50, serán gravadas mediante la aplicación de una multa equivalente al diez por ciento (10 %) 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.

CLAUSULA 61. Transcurridos cuarenta y cinco (45) días de la intimación a EL CONCESIONARIO para que haga efectiva cualquier obligación que hubiere

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

incumplido, 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 sesenta (60) días 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 la huelga, problemas meteorológicos, 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 Nº 19.550.

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

SECCIÓN CUARTA - FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA 64. 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;

Podar Episcopus
Provincia de Buenos Aires

3. Caducidad por incumplimiento grave, previa constitución en mora y concesión de un plazo razonable para regularizar la situación.
4. Caducidad por tres (3) o más incumplimientos de EL CONCESIONARIO establecidos en la CLÁUSULA 49 en el lapso de seis (6) meses, seis (6) o más incumplimientos en un lapso de veinticuatro (24) meses, o nueve (9) incumplimientos en el término de treinta y seis (36) meses.

Abandono:

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. 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 la Unidad Turística;
- b. No presente su Plan de Trabajo en el término de tres (3) 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 Unidad Estratégica de Negocio contenida en el Plan Integral de Explotación adjudicado, por más de treinta (30) días, sin autorización previa de LA SECRETARÍA;
- e. No finalice su Plan de Inversiones Iniciales en la Unidad Turística dentro de los nueve (9) 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. Al extinguirse la Concesión, EL CONCESIONARIO deberá reintegrar la Unidad Turística, libre y desocupada 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, en el estado en que se encuentre, de forma tal que la explotación pueda

Feder Españolas
Provincia de Buenos Aires

continuarse en forma ininterrumpida, ya sea a cargo de EL CONCEDENTE o de un nuevo concesionario. Todas las mejoras que se hubieren pasado al dominio del Estado Provincial, sin derecho a compensación ni indemnización alguna.

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 SECRETARIA 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 consideraran 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.

CLAUSULA 67. Declarada la quiebra de EL CONCESIONARIO, EL CONCEDENTE podrá optar por:

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

SI EL CONCEDENTE optara por esta alternativa o vencido el plazo de prórroga de continuación de la Concesión conforme a la Ley N° 24.522, se seguirá el procedimiento previsto en la CLAUSULA 69 del presente Contrato, con las siguientes aclaraciones:

- a. EL CONCEDENTE recurrirá al procedimiento previsto en la CLAUSULA 69 dentro de los ciento sesenta (160) días 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.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

3. La quiebra será considerada como un caso de incumplimiento de EL CONCESIONARIO y dará lugar a la ejecución de las garantías que correspondan.

CLAUSULA 68. Extinguida la Concesión por cualquiera de las causales establecidas en la CLAUSULA 64 o cuando la Unidad Turística se hubiere intrusado por sujetos ajenos a EL CONCESIONARIO, podrá demandarse la inmediata restitución del bien.

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

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

CLAUSULA 69. EL CONCEDENTE, con una anticipación de entre uno (1) y dos (2) años al vencimiento del plazo del presente Contrato, salvo el supuesto de extinción por caducidad, quiebra o abandono de EL CONCESIONARIO, llamará a Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de la Unidad Turística por un nuevo período.

A tal fin, EL CONCEDENTE determinará por sí o por medio de un tercero capacitado para ello y convocado al efecto, el "Valor de Empresa en Marcha" de la Concesión a vencer.

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.

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 – BIENES MUEBLES

CLAUSULA 70. Los bienes entregados deberán ser devueltos al finalizar de la Concesión, cualquiera fuere su causa, en perfecto estado de conservación salvo el deterioro causado por el uso y el transcurso del tiempo.

My

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

TÍTULO II – PAGO DEL CANON

CLÁUSULA 71. En el supuesto que en el futuro la legislación nacional autorizara la utilización de sistemas de actualización monetaria, indexación por precios, o reprecificación 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 72. 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 73. Los comprobantes de la renovación anual y del pago total del premio por el nuevo periodo, deberán presentarse en LA SECRETARÍA, hasta cinco (5) días previos al vencimiento del periodo anterior.

CLÁUSULA 74. 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 75. El presente Contrato se encuentra alcanzado por las disposiciones del Artículo 14 del Decreto N° 3.300/72 (T.O. 2004) y si procediera su aplicación, no

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

procederá reconocimiento de indemnización y/o reembolso de gastos de ninguna naturaleza a favor de EL CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 76. 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 77. Las Garantías de Cumplimiento del Contrato previstas en los Puntos 11.2 – Condiciones Generales y 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 78. 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 sesenta (60) días del vencimiento de cada año las garantías actualizadas y documentación respaldatoria correspondiente, así como todos los seguros vigentes.

CLÁUSULA 79. 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 80. 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

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

precios, tasas o tarifas por servicios utilizados en los bienes, salvo que pueda determinarse el usuario u obligado.

CLÁUSULA 81. 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 82. 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 83. Los plazos que se establecen en días deberán computarse en días corridos, salvo que expresamente se establezca otra cosa.

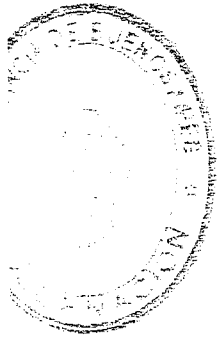
CLÁUSULA 84. En las obligaciones estipuladas a un plazo determinado, la mora operará por el solo transcurso del tiempo, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna, salvo expresión en contrario.

CLÁUSULA 85. 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

Fuero Especial

Provincia de Buenos Aires



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, cesistimiento, 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 86. En caso de litigio, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados de Primera Instancias en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial La Plata, de acuerdo a la Ley N° 12.008 y sus modificatorias, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.

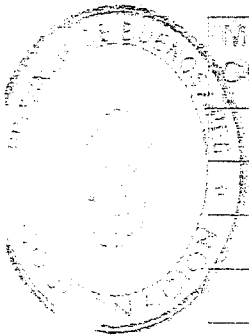
CLÁUSULA 87. Las partes constituyen domicilios especiales en los consignados en el encabezado, donde serán válidas todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con el presente Contrato.

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 2009.

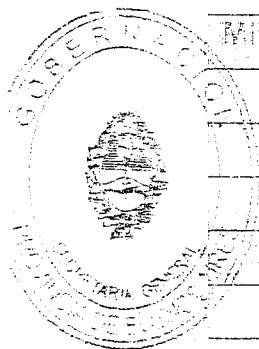
*Federación Española
Fraternidad de Agricultores*

ANEXO - INTEGRACIÓN Y AUTORIDADES DEL CONCESIONARIO



MIEMBROS/SOCIEDADES INTEGRANTES DE "EL CONCESIONARIO" PORCENTAJE INTEGRACIÓN

Four horizontal lines for data entry.



MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE "EL CONCESIONARIO"

Five horizontal lines for data entry.

SINDICO/S DE "EL CONCESIONARIO"

Seven horizontal lines for data entry.

Handwritten mark or signature.

Feder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ANEXO 2

Publicidad y Difusión Digesto Digital Seguro (Hash)

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

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

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

Documento	Nombre del Archivo Digital	Formato	Hash
Decreto	1.Decreto	.pdf	98725815f9c0a2dad70d3109a3323fa2
Decreto Anexo 1	2.Decreto_Anexo1	.pdf	0d99c93ca52bc757f574c8b04c0e01ba
Decreto Anexo 1 - I - Condiciones	3.Condiciones_Generales_Sierra_de_la_Ventana	.pdf	9e940dfbed8cd277fa9703235c2c990e

M/

Feder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Generales			
Decreto Anexo 1 - I - Condiciones Generales - Anexo A - Datos Básicos del Ofertante	4 CG_AnexoA	.pdf	0a17ca13b34572a564a1b e3490e999c
Decreto Anexo 1 - I - Condiciones Generales - Anexo B - Declaración Juicio con la Nación Provincia de Buenos Aires y/o sus Municipios	5 CG_AnexoB	.pdf	76ca03268ca5447c7edd35 2fd5c8bed1
Decreto Anexo 1 - I - Condiciones Generales - Anexo C - Declaración no utilización Mano de Obra Infantil	6 CG_AnexoC	.pdf	79c7c8addcae20bbc36651 0a903165ec
Decreto Anexo 1 - II - Condiciones Particulares	7 Condiciones Particular es_Sierra_de_la_Ventana	.pdf	40eecd5e07b217713e0b8a 764e9fd4b8
Decreto Anexo 1 - II - Condiciones Particulares - Anexo A	7.1 AnexoA_CP_Person al	.pdf	8748aed4f2c805a0aa065e 8c94e3875e
Decreto Anexo 1 - III. Especificaciones Técnicas	8. Especific_Tec_Sierra_de_l a_Ventana	.pdf	6e0917c1c653744bc93aa6 04539cbb66
Decreto Anexo 1 - III - Especificaciones Técnicas - Anexo A - Planos	9 HOTEL PROVINCIAL 2-03-07 (ploteo)	.dwg	66627adb8b0fa74f90c478e c8f7b1618
Decreto Anexo 1 - V - Contrato de Concesión y Anexo A	10. Contrato_Sierra_de_la_V entana	.pdf	0fb6ea87412657fb551c781 35167a1e

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