

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

NUEVO LLAMADO A LICITACION PÚBLICA
NACIONAL

PARA LA CONCESIÓN, REMODELACION,
EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL
HOTEL TURISMO MALARGÜE.

MOTIVO:

Licitación Pública Nacional para la Concesión, y Explotación del Hotel Turismo Malargüe, ubicado en la Ciudad de Malargüe, Departamento de Malargüe, Mendoza, Argentina.

La Concesión incluye la Remodelación, Explotación y Mantenimiento como Alojamiento Turístico, Clase Hotel Categoría Dos Estrellas.



ÍNDICE

CAPÍTULO I: GENERAL

- Artículo 1º - OBJETO DEL LLAMADO A LICITACIÓN
- Artículo 2º - DURACIÓN Y DOCUMENTACION LICITATORIA
- Artículo 3º - INMUEBLE Y MUEBLES QUE COMPONEN LA CONCESIÓN
- Artículo 4º - VISITA A LAS ÁREAS OBJETO DE LA CONCESIÓN
- Artículo 5º - NORMAS DE APLICACIÓN
- Artículo 6º - ORDEN DE PRELACIÓN EN LA LICITACIÓN
- Artículo 7º - TERMINOLOGÍA
- Artículo 8º - MODALIDAD DE LA CONCESIÓN
- Artículo 9º - CÓMPUTO DE PLAZOS
- Artículo 10º - DISCRECIONALIDAD DEL ESTADO
- Artículo 11º - CANON

CAPÍTULO II: DE LA LICITACIÓN

- Artículo 12º - ADQUISICIÓN DEL PLIEGO
- Artículo 13º - CONSULTAS PREVIAS
- Artículo 14º - MODIFICACIONES AL PLIEGO
- Artículo 15º - ALCANCE DE LAS CIRCULARES
- Artículo 16º - CRONOGRAMA DE LA LICITACIÓN
- Artículo 17º - NOTIFICACIONES

CAPÍTULO III: DE LOS OFERENTES

- Artículo 18º - REQUISITOS GENERALES
- Artículo 19º - SOCIEDADES
- Artículo 20º - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA
- Artículo 21º - ARTÍCULO 31º DE LA LEY Nº 19550 Y MODIFICATORIAS
- Artículo 22º - REQUISITOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS
- Artículo 23º - OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES
- Artículo 24º - CARACTER DE LAS OFERTAS
- Artículo 25º - ÚNICO OFERENTE

CAPÍTULO IV: DE LA OFERTA Y SISTEMA DE LICITACIÓN

- Artículo 26º - REQUISITOS GENERALES
- Artículo 27º - SISTEMA DE LA LICITACIÓN
- Artículo 28º - SOBRE Nº 1 “PRECALIFICACIÓN”
- Artículo 29º - ACTO DE ADMISIÓN DEL SOBRE Nº 1 – “PRECALIFICACIÓN”
- Artículo 30º - SOBRE Nº 2 “PROPUESTA TÉCNICA”
- Artículo 31º - POSIBILIDAD PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DEL CONCESIONARIO
- Artículo 32º - MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS
- Artículo 33º - GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA



CAPÍTULO V: DE LA PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS

- Artículo 34º - PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS
- Artículo 35º - ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS
- Artículo 36º - RECHAZO DE OFERTAS
- Artículo 37º - TRAMITACIÓN POSTERIOR

CAPÍTULO VI: DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS

- Artículo 38º - ESTUDIO DE LAS OFERTAS
- Artículo 39º - INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
- Artículo 40º - DESESTIMACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- Artículo 41º - INSPECCIONES

CAPÍTULO VII: DE LA ADJUDICACIÓN

- Artículo 42º - INFORME SOBRE LA OFERTA
- Artículo 43º - DECRETO DE ADJUDICACIÓN

CAPÍTULO VIII: DE LAS IMPUGNACIONES

- Artículo 44º - AL ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS.
- Artículo 45º - AL ACTA DE PREADJUDICACIÓN Y AL ACTO DE ADJUDICACIÓN
- Artículo 46º - A LA FORMA Y TRAMITACIÓN POSTERIOR

CAPÍTULO IX: DEL CONTRATO

- Artículo 47º - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO
- Artículo 48º - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
- Artículo 49º - CONSTANCIAS PREVIAS.
- Artículo 50º - PLAN DE TRABAJOS
- Artículo 51º - DOCUMENTOS DEL CONTRATO
- Artículo 52º - SELLADO DEL CONTRATO
- Artículo 53º - INCOMPARECENCIA DEL ADJUDICATARIO
- Artículo 54º - APROBACIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO
- Artículo 55º - PLAZO DE LA CONCESIÓN
- Artículo 56º - PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPÍTULO X: DE LA FISCALIZACIÓN

- Artículo 57º - CONTROL DE LA CONCESIÓN
- Artículo 58º - CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Artículo 59º - ENTREGA EN USO DEL EDIFICIO DEL HOTEL TURISMO MALARGÜE



CAPÍTULO XI: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS

Artículo 60º - SANCIONES Y MULTAS

Artículo 61º - PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN Y DESCARGO

Artículo 62º - TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS Y MONTOS DE LAS MULTAS

Artículo 63º - REINCIDENCIA

CAPÍTULO XII: DE LOS SEGUROS

Artículo 64º - CARACTERÍSTICAS

Artículo 65º - REQUISITOS

Artículo 66º - SEGURO DE RIESGO DE TRABAJO

Artículo 67º - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Artículo 68º - CONVENIO DE AREA PROTEGIDA PARA EMERGENCIAS MÉDICAS

CAPÍTULO XIII: DE LA FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

Artículo 69º - FORMAS DE FINALIZACIÓN

CAPÍTULO XIV: DEL HOTEL, ASPECTOS EDILICIOS

Artículo 70º - SÍNTESIS Y DETALLES DEL HOTEL

Artículo 71º - PROGRAMA EDILICIO

Artículo 72º - FACTIBILIDADES DE SERVICIOS DISPONIBLES EN LA ZONA

ANEXOS :

ANEXO I: MENSURA- PLANO DEL HOTEL- INVENTARIO FÍSICO DE BIENES PATRIMONIALES

ANEXO II: SOLICITUD DE ADMISIÓN

ANEXO III: ACLARACIONES

ANEXO IV: PLANILLA DE VALORACIÓN PARA ESTUDIO DE LAS PROPUESTAS

ANEXO V: CIRCULARES ACLARATORIAS



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

HOTEL TURISMO MALARGÜE

CAPÍTULO I, GENERAL

Artículo 1º - OBJETO DEL LLAMADO A LICITACIÓN

Llamado a Licitación Pública Nacional del “Hotel Turismo Malargüe”, ubicado en el Departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza, para la **Concesión, Remodelación, Explotación y Mantenimiento** como Alojamiento Turístico, **Clase Hotel Categoría Dos Estrellas**.

El presente Pliego establece las Condiciones que se aplicarán para la licitación, adjudicación, mejoramiento y ejecución del Contrato de Concesión, del Objeto Especificado.

Artículo 2º - DURACIÓN Y DOCUMENTACIÓN LICITATORIA

El plazo máximo de duración del contrato de concesión será de **VEINTE (20) AÑOS**, a contar desde la fecha de la firma del contrato. Al vencimiento del plazo acordado, el concesionario estará obligado a restituir a la Municipalidad de Malargüe, el local concedido, totalmente libre de enseres y ocupantes.

La documentación licitatoria se compone del presente Pliego de Condiciones Generales, sus Anexos y circulares aclaratorias.

Artículo 3º - INMUEBLE Y MUEBLES QUE COMPONEN LA CONCESIÓN

3.1 Inmueble: La presente Licitación preve el otorgamiento al Concesionario del predio que actualmente abarca el denominado "Hotel Turismo Malargüe", ubicado en Av. San Martín N° 224, en el Departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza, de acuerdo con los planos de Mensura Catastral que bajo el número de mensura oficial N° 746, realizara la Dirección de Catastro de la Provincia de Mendoza y que se acompaña como Anexo I al presente Pliego.

3.2 Muebles: La presente licitación incluye los bienes muebles que se detallan en el Inventario correspondiente, en el Anexo I.

Artículo 4º - VISITA A LAS ÁREAS OBJETO DE LA CONCESIÓN

Los adquirentes del Pliego podrán visitar hasta antes de 7 días hábiles de la fecha de presentación de las Ofertas, las dependencias donde funciona actualmente el Hotel Turismo Malargüe, no pudiendo con posterioridad a la presentación de la Oferta alegar ignorancia o falta de información sobre el real estado físico de las mismas.



Las visitas se solicitarán a la Dirección Obras Públicas de la Municipalidad de Malargüe (Arquitecta Sofía Donegani), teléfono (0260) 4471060, interno 120, con una antelación de veinticuatro (24) horas, en días hábiles administrativos. Las mismas se realizarán de lunes a viernes, de 11:00 a 13:00hs.

Corresponde a todo oferente efectuar todos los estudios y verificaciones que considere necesarios para la formulación de su oferta, asumiendo los gastos y costos que ello provoque. La sola presentación de la Oferta implicará que el oferente se ha considerado, en razón de su propia actividad, adecuada y suficientemente informado a fin de formular su oferta, que asume todas las exigencias, que se especifican en este Pliego, que resultan necesarias para el cumplimiento pleno y sin condicionamientos del objeto y finalidad de esta Licitación.

Artículo 5º - NORMAS DE APLICACIÓN

Las disposiciones del Pliego, incluyendo todas sus Secciones, reglan las relaciones, facultades y obligaciones entre la Autoridad de Aplicación y los Oferentes, por una parte, y entre aquella y el que resulte Concesionario, por otra.

En aquellos aspectos que no se encuentren especificados en el Pliego, se aplicarán:

5.1 La Ley de Administración Financiera de la Provincia de Mendoza Nº 8706/2014, Decreto Reglamentario 1000/15 y sus modificatorias y complementarias si las hubiere, y demás normas reglamentarias.

5.2 La Ley de Concesión de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Mendoza Nº 5507 y su Decreto Reglamentario Nº 2511/90 y sus modificatorios Nros. 42/94, 2045/98 y 5.967

5.3 El Decreto Ley Nº 4416/80 de Obras Públicas de la Provincia de Mendoza, sus modificatorias y su Decreto Reglamentario Nº 313/81 y modificatorios; en forma plena cuando así lo establezca el pliego y supletoriamente en los demás casos en cuanto resulte pertinente.

5.4 La Ley Provincial Nº 6034 de Patrimonio Cultural de la Provincia de Mendoza y su Decreto Reglamentario Nº 1882/09. Decreto Nº 3511/82, que adhiere al Decreto Nacional Nº 1063/82 sobre la defensa de bienes inmuebles de Interés Cultural. Ley Nacional Nº 25743 de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

5.5 El Código de edificación de la Municipalidad de Malargüe y Ordenanzas complementarias

5.6 La Ley Provincial de Medio Ambiente Nº 5961 y Decretos Reglamentarios Nros. 2109/94 y 1939/96 y su modificatoria Nº 6649, sujeto al procedimiento que se establece en el presente Pliego.



5.7 La Ley Provincial Nº 7038 “Compre Mendocino”.

5.8 La Ley Provincial Nº 1520 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

5.9 La Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Mendoza Nº 9003, su modificatoria y complementarias y ampliatoria, y decretos reglamentarios.

5.10 Resolución Nº 568/07 y modificatorias, de la Secretaría de Turismo de la Provincia de Mendoza, sobre Reglamentación de Alojamientos Turísticos.

5.11 La Ley 5041 y Decretos Reglamentarios - Régimen de Protección de las Personas con capacidades diferentes.

5.12 Las demás disposiciones del Derecho Argentino vigentes que sean compatibles con las enunciadas precedentemente o de aplicación en alguna de sus disposiciones con el objeto de la Licitación, y que conforman su marco jurídico.

Artículo 6º - ORDEN DE PRELACIÓN EN LA LICITACIÓN

La documentación licitatoria se complementa entre si, en forma tal que cualquier omisión en uno de los documentos queda salvada por su referencia en el otro. Para el supuesto de divergencias interpretativas, regirá el siguiente orden de prelación:

6.1 La legislación mencionada en el Artículo 5º.

6.2 Pliego de Condiciones Generales y sus Anexos, Pliego de Condiciones Particulares, y las Circulares emitidas y que se incorporen al presente Pliego.

Artículo 7º - TERMINOLOGÍA

Las diversas denominaciones contenidas en la documentación contractual y en toda otra documentación relacionada con la Licitación y posterior Adjudicación y Contratación del objeto de la Concesión se entenderán de la siguiente manera:

Adjudicación: Decreto del Poder Ejecutivo que adjudica la Concesión.

Adjudicatario: Oferente cuya Oferta ha sido aceptada por el Poder Ejecutivo.

Adquirente: Persona física o jurídica que ha adquirido el Pliego.



Área de Protección: Definida por Dirección de Patrimonio Histórico - Cultural de la Provincia.

Autoridad de Aplicación: Secretaría de Gobierno y Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con atribuciones y responsabilidades suficientes para el cumplimiento de las funciones de ejecución, control y fiscalización del objeto de la Licitación y de acuerdo con los alcances que establece el Pliego. Esto no obsta que a su vez intervengan dependencias del Estado según las necesidades que surjan o por la competencia legal que les corresponda.

Circulares: Los documentos integrantes del Pliego que emita y notifique fehacientemente a los adquirentes el Comité de Preadjudicación, con posterioridad a la puesta en venta de aquél.

Comité de Preadjudicación: Refiérese al Comité creado por Decreto del Poder Ejecutivo a los fines de la presente Licitación, con atribuciones para el seguimiento del proceso licitatorio objeto del Pliego, facultado para ejecutar y asesorar en todos los actos necesarios para llevar a cabo y controlar la Licitación, hasta la entrada en vigencia del Contrato.

Comité de Pre aprobación: Refiérase al Comité a los fines de la evaluación de los Proyectos presentados por el Concesionario de acuerdo al Art. 31. El Comité de Pre aprobación tendrá la misma conformación que el Comité de Pre adjudicación de la presente Licitación

Comitente: En todos los casos en que se efectúa esta referencia debe entenderse por sí al Poder Ejecutivo del Departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza.

Concesionario: El Adjudicatario que ha suscrito el Contrato respectivo y una vez que el mismo entre en vigencia.

Contrato: El instrumento escrito suscrito por el Adjudicatario y la Autoridad de Aplicación, con posterioridad a la notificación de la Adjudicación y que contiene cláusulas que determinan obligaciones y derechos básicos, de ambas partes, con relación a la construcción de las obras y la Concesión objeto de la presente Licitación.

Control de las Obras: El/los profesional/es designado/s por la Municipalidad de Malargüe, con el fin de fiscalizar la ejecución de las obras en todos sus aspectos y durante el plazo de ejecución de las mismas.

Integrante: Cada una de las personas físicas o jurídicas de derecho privado que en forma individual o conjunta integra un Oferente.

Licitación: La Licitación Pública Nacional para Concesión del Hotel Turismo Malargüe, ubicado en el Departamento de Malargüe, para la Remodelación, Explotación y Mantenimiento como Alojamiento Turístico Clase Hotel Categoría Dos Estrellas, mediante Concesión de Obra Pública bajo el régimen de la Ley de Concesión de Obras Públicas N° 5507 y Decretos Reglamentarios.



Oferente: Toda persona física o jurídica que habiendo adquirido el Pliego, presenta una Oferta admisible.

Oferta: La declaración de voluntad irrevocable y unilateral efectuada por un Oferente para optar a la construcción de las obras de la Concesión, mediante la formulación concreta de las condiciones ofrecidas al respecto. Incluye el conjunto de antecedentes, documentación societaria, fiscal, contable, económica, técnica, contenida en los Sobres Nº 1 y 2.

Pliegos: Lo constituye el conjunto de documentos emitidos por la Autoridad de Aplicación en oportunidad del llamado a Licitación.

Poder Ejecutivo: Refiérese al Poder Ejecutivo del Departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza.

Precalificación: Leyenda del sobre Nº 1 “PRECALIFICACION” (Documentación Legal) que comprende: Documentación Solicitada.

Propuesta Técnica: Leyenda del Sobre Nº 2 “PROPUESTA TECNICA” que comprende: Proyecto Arquitectónico.

Representante(s) Legal(es) o Apoderado(s): Es (Son) quien(es) se encuentra(n) debidamente autorizado(s) por el Oferente para rubricar toda la documentación de la Oferta y el Contrato.

Representante Técnico: Es el profesional, con título habilitante, matriculado conforme con la legislación de su lugar de origen y que lo acredite fehacientemente conforme la legislación de la Provincia de Mendoza, designado por el Oferente, para rubricar toda la documentación de la Oferta contenida en los Sobres Nº 1 y Nº 2, y para ejercer la Dirección de todos los estudios, proyectos, trabajos y obras que deban realizarse y con quien establece su relación la Inspección.

Cuando el contexto lo requiera, las palabras en singular incluyen plural y viceversa. El empleo de algún término con inicial minúscula no altera su significado.

Artículo 8º - MODALIDAD DE LA CONCESIÓN

La Concesión será a título oneroso.

Artículo 9º - CÓMPUTO DE PLAZOS

Todos los plazos establecidos en el Pliego y en toda otra documentación relacionada con la Licitación y la Concesión, serán computados en **días corridos**, salvo que expresamente se indicara que el plazo se haya referido en días hábiles administrativos.



Cuando el vencimiento de algún plazo coincida con un día inhábil administrativo, se extenderá dicho vencimiento hasta el primer día hábil administrativo siguiente.

Los plazos vencerán a las trece (13) horas del día del vencimiento.

Por día hábil administrativo se entenderá el que sea tal para la Administración Pública Provincial.

Artículo 10º - DISCRECIONALIDAD DEL ESTADO

Ni la venta de los Pliegos ni la recepción y apertura de las Ofertas ni el informe de preadjudicación obligan al Poder Ejecutivo a adjudicar, pudiendo el mismo rechazar todas las Ofertas presentadas, si a su exclusivo juicio, aquéllas no satisfacen el interés público, sin que esto genere derecho a reclamo alguno por parte del único Oferente o de los Oferentes.

Artículo 11º - CANON

11.1 Canon mensual: el mismo será de acuerdo a lo siguiente:

Período de 1 a 5 años: 4.000 USD (Dólares Americanos Cuatro Mil, con 00 centavos).

Período de 6 a 10 años: 5.000 USD (Dólares Americanos Cinco Mil, con 00 centavos).

Período de 11 a 15 años: 6.000 USD (Dólares Americanos Seis Mil, con 00 centavos).

Período de 16 a 20 años: 7.000 USD (Dólares Americanos Siete Mil, con 00 centavos).

Se tomará la cotización dólar tipo vendedor del primer día hábil del mes del Banco de la Nación Argentina.

11.2 Momento de pago: el vencimiento de la obligación de pago se fijará del día 1 (uno) al día diez (10) de cada mes, correspondiendo el pago del canon a mes adelantado.

11.3 Modalidad de pago: pago oficina de Coordinación de Rentas de la Municipalidad de Malargüe y caja, sitio en el Palacio Municipal o depósito bancario en la Cta. Cte. de la Municipalidad de Malargüe, que posee en el Banco de la Nación Argentina.

11.4 Mora: en caso de falta de pago en término, la mora se producirá automáticamente y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Devengando la obligación incumplida intereses moratorios que se calcularán según la “Tasa de interés Activa Nominal Anual Variable, vencida a 30 días, en pesos de la cartera general del Banco de la Nación Argentina”, vigente a la fecha de verificarse definitivamente el pago. Sin perjuicio de ello, la mora imputable al concesionario en el pago del canon, lo hará pasible de las sanciones especificadas en este Pliego.



CAPITULO II, DE LA LICITACIÓN

Artículo 12º - ADQUISICIÓN DEL PLIEGO

El Pliego de esta Licitación podrá ser adquirido por los interesados en participar, en la Coordinación General de Compras de la Municipalidad de Malargüe, ubicado en calle Fray Inalacán Este N° 94, Planta Baja, Malargüe, Mendoza, Argentina, (CP. 5613), a partir de la fecha que se consigne en los avisos del llamado, en el horario de atención al público de la Administración Pública Provincial.

También se podrán consultar y descargar los pliegos en el portal web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes www.compras.mendoza.gov.ar (CUC N° 611, para la búsqueda), y en la página web de la Municipalidad de Malargüe www.malargue.gov.ar.

El valor del Pliego se fija en la suma de **PESOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA CON 00/100 (\$10.860,00)**, y el valor del sellado según Ordenanza Tarifaria N°2186/2022 en **PESOS QUINIENTOS (\$500,00)**.

Para su adquisición(y/o participación en la licitación), los interesados deberán presentar **recibo de pago** emitido por la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de Malargüe, u organismo Oficial, el cual **deberá estar incluido dentro del sobre N° 1 de "Precalificación" (Documentación Legal)** de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28, punto 28.3.

La sola adquisición del Pliego implica aceptar las condiciones físicas y legales (Autos N° 92.133, caratulados "Pellegrini Juan Carlos y Ot. c/Gobierno de Mendoza S/A.P.A.") en las que se encuentra el objeto de la Concesión.

Sin la adquisición del Pliego, **será nula** toda Oferta presentada.

Artículo 13º - CONSULTAS PREVIAS

Si cualquier Adquirente del Pliego considerase que existen discrepancias, contradicciones u omisiones en los Documentos de la Licitación o en la restante información suministrada, o hallare ambigüedades o tuviere dudas en cuanto a los requerimientos de la Licitación deberá plantearlas por escrito (mediante el ingreso por Mesa de Entradas del Municipio) a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, solicitando concretamente la aclaración que estime necesaria, lo que podrá hacerse hasta siete (7) días hábiles anteriores al día fijado para la presentación de los respectivos sobres. Dicha Secretaría, dará respuesta a las solicitudes presentadas.

Se comunicarán a todos los Adquirentes, mediante Circulares, publicadas en el portal web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes www.compras.mendoza.gov.ar, y en la página web de la Municipalidad de Malargüe www.malargue.gov.ar, hasta la fecha límite establecida en el Cronograma de la Licitación.



Artículo 14º - MODIFICACIONES AL PLIEGO

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá efectuar aclaraciones de oficio al Pliego, y/o fijar y/o prorrogar las fechas previstas en el Cronograma establecido, a cuyos fines se cursarán las notificaciones pertinentes a todos los Adquirentes, mediante Circulares publicadas en el portal web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes www.compras.mendoza.gov.ar, y en la página web de la Municipalidad de Malargüe www.malargue.gov.ar, y con igual anticipación mínima que los plazos indicados en el Artículo 13º. Las modificaciones no podrán afectar los contenidos y estructuras básicas del Pliego.

Artículo 15º - ALCANCE DE LAS CIRCULARES

La totalidad de las Circulares emitidas en virtud de lo establecido en los dos artículos precedentes, pasarán a formar parte integrante del Pliego. No se admitirán reclamos o acciones de índole alguna fundadas en falta o falla de información.

Por otra parte, la sola adquisición del Pliego implica la aceptación para que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y/o la Municipalidad de Malargüe, modifique o efectúe aclaraciones al contenido del mismo, o prorrogue los plazos previstos.

Todas las Circulares que se emitan serán numeradas en forma correlativa y ordenadas cronológicamente.

Las Comunicaciones, Notificaciones, etc. que se efectúen con anterioridad al Acto de Apertura del Sobre N° 1, serán realizadas o publicadas en el portal web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes www.compras.mendoza.gov.ar, y en la página web de la Municipalidad de Malargüe www.malargue.gov.ar, por lo que los interesados no podrán aludir desconocimiento de las mismas y formarán parte integrante de los pliegos.

Artículo 16º - CRONOGRAMA DE LA LICITACIÓN

A los fines de la presente Licitación se adopta el método de presentación conjunta de dos (2) sobres y apertura diferida. El Cronograma de la Licitación será el siguiente:

Fecha de Apertura de Sobre N°1: 02/10/2023 Hora: 10:00

Fecha de Apertura de Sobre N°2: 09/10/2023 Hora: 10:00

Artículo 17º - NOTIFICACIONES

Todas las Comunicaciones, Notificaciones, etc. que se efectúen con anterioridad al Acto de Apertura del Sobre N° 1, serán realizadas y publicadas en el portal web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes www.compras.mendoza.gov.ar, y en la página web de la Municipalidad de Malargüe www.malargue.gov.ar, por lo que los interesados no podrán aludir desconocimiento de las mismas y formarán parte integrante de los pliegos.



CAPITULO III, DE LOS OFERENTES

Artículo 18º - REQUISITOS GENERALES

18.1 Podrán ser Oferentes al llamado a Licitación que se efectúa por este Pliego las personas físicas o jurídicas aptas para contratar de acuerdo con la normativa civil y comercial vigente.

18.2 No podrán ser Oferentes los comprendidos en los siguientes casos:

a) Los agentes de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal por si en forma personal o inscriptos como comerciantes, o las Empresas en las que los mismos actúen como directores o administradores.

b) Los agentes de la Administración Pública que hayan intervenido en la preparación de la documentación licitatoria, o que entre sus funciones tengan la facultad de decidir en cualquier instancia. Los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad de dichos agentes.

c) Las personas que estén inhabilitadas por condena judicial, mientras dure su inhabilitación.

d) Los contratistas o concesionarios del Estado Nacional, de cualquiera de las provincias o municipios que hayan cesado como concesionarios de cualquier otro ente

estatal por una causa que les sea imputable o que se encontraren suspendidos o inhabilitados en algún registro oficial Nacional, Provincial o Municipal.

e) Las sociedades que fueran sucesoras de sociedades incluidas en el Inciso d), cuando existieran indicios suficientes para presumir que media en el caso una simulación con el fin de eludir los efectos de las sanciones impuestas a sus antecesores.

f) Quienes se encuentren demandados por el Estado Nacional, cualquiera de las provincias o municipios en su carácter de concesionarios de servicios públicos por incumplimiento grave de sus obligaciones económicas y/o de la prestación de servicio, y las sociedades que fueran sucesoras de éstas cuando existieran indicios suficientes para presumir que media en el caso una simulación con el fin de eludir la aplicación del presente inciso.

g) Los quebrados, hasta cinco (5) años después de su rehabilitación.

h) Los que se encontrasen en mora con la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal con motivo de concesiones y/o permisos.

i) Los que no hubieran dado cumplimiento a las Normas Impositivas Provinciales o Nacionales, conforme con lo exigido por el Artículo 28º (Sobre 1 precalificación) del presente Pliego.



j) Los que tuviesen procesos judiciales litigiosos pendientes con la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal, conforme con lo exigido por el Artículo 28º (Sobre 1 precalificación) de este Pliego y que tengan relación con el objeto de la presente licitación.

k) Las Uniones Transitorias de Empresas (UTE).

l) Los incluidos en los Registros de Deudores Alimentarios Morosos y de Obstaculizadores de Lazos Familiares, Leyes 6879 y 7644.

Artículo 19º - SOCIEDADES

Podrán ser oferentes bajo esta figura social: Las sociedades conformadas según cualquiera de los tipos autorizados por la Ley de Sociedades Comerciales, las cuales deberán tener un objeto social vinculado a la presente Licitación y un plazo de duración que como mínimo sea superior en tres (3) años al vencimiento de las obligaciones contractuales emergentes de la concesión.

Artículo 20º - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Cuando un Oferente esté formado por dos o más Integrantes, cada uno de éstos, por el solo hecho de presentar la Oferta, quedará solidaria e ilimitadamente obligado, para el caso que dicha Oferta resulte adjudicada a cumplir todas las obligaciones emergentes del Pliego y del Contrato.

Los impedimentos indicados en los puntos anteriores alcanzan a las empresas, entidades, directores y socios que se encuentren comprendidos en ellos, o los que hayan estado en algún momento durante los cinco (5) años previos al acto de la apertura y a las personas que durante igual lapso hubieran tenido algunos de esos desempeños en empresas o entidades comprendidas en dichos supuestos.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán presentar ofertas las empresas estatales, nacionales, provinciales y municipales, o bien que integren algún tipo societario autorizado por este Pliego.

Artículo 21º - ARTÍCULO 31º DE LA LEY Nº 19550 DE SOCIEDADES COMERCIALES

Si cualquier Oferente o Integrante pudiera verse afectado por lo dispuesto en el Artículo 31º de la Ley Nacional Nº 19.550 y sus modificatorias, deberá solicitar, al momento de presentar el Sobre Nº 1, la excepción prevista en dicho artículo, debiendo cumplir previamente para ello con la presentación exigida por la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza.

Artículo 22º - REQUISITOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Para ser admitido en el estudio de las Ofertas, el Oferente deberá acreditar que sus Integrantes (en forma conjunta), o aquél si se presentare en forma individual, cumple con los siguientes requisitos:



22.1 Poseer un patrimonio neto no inferior a **PESOS CINCO MILLONES (\$ 5.000.000,00)**.

Los requisitos antes mencionados se acreditarán con el Balance o Manifestación de Bienes, según corresponda, auditado por Contador Público Nacional y certificado por el respectivo Colegio, con una antigüedad no mayor de tres (3) meses anteriores a la fecha de apertura de oferta.

Artículo 23º - OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES

Los Oferentes no podrán alegar desconocimiento del Pliego con sus Anexos, de las Circulares notificadas ni de toda Ley, Decreto, Reglamento, Disposición o Convenio inherente al llamado a Licitación y a la Concesión del Hotel Turismo Malargüe.

Asimismo, los Oferentes están obligados a examinar y conocer los antecedentes existentes que se relacionen con los diversos aspectos inherentes a la Licitación a la fecha del mismo y que resulten necesarios para fundamentar las propuestas técnicas y económicas que se presenten.

Cada Oferente está obligado a estudiar con cuidado el Pliego y asegurarse por si mismo del carácter, calidad y cantidad del trabajo que debe ejecutarse, los materiales y equipos necesarios, los suministros correspondientes y las condiciones predominantes en el Emplazamiento, en la Provincia de Mendoza, y en general en la República Argentina, sin que pueda considerarse y ser relevado de responsabilidades por no acabar debidamente las informaciones aludidas con la finalidad de poder estimar correctamente las dificultades del emprendimiento y los costos que deberá afrontar.

Artículo 24º - CARÁCTER DE LAS OFERTAS

La presentación de las Ofertas implica:

24.1 El conocimiento, la aceptación total e incondicional, la conformidad del contenido del Pliego y de las pautas, requisitos, normas legales, reglamentarias y técnicas que rigen la Licitación y la aceptación plena de las obligaciones emergentes del Contrato y toda otra establecida en el Pliego.

24.2 La renuncia a formular objeción o reclamo alguno en caso que se dejare sin efecto la Licitación, aún cuando dicha decisión no se fundamentare.

24.3 La aceptación a que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos/Comité de Preadjudicación soliciten información adicional a los Oferentes en cualquier etapa de la Licitación, y al Adjudicatario previo a la firma del Contrato.

24.4 La aceptación de los criterios de valoración que establezca el Comité de Preadjudicación en el estudio de las Ofertas, y a que se rechacen totalmente las Ofertas presentadas.



24.5 La aceptación que para todos los efectos del presente Pliego y de toda otra norma legal en vigencia o que dictase el Poder Ejecutivo, las moras tendrán carácter automático, operándose sin necesidad de requerimiento previo alguno.

24.6 La aplicación excluyente del derecho argentino y la sumisión a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios, de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, con asiento en la ciudad de Malargüe, para los conflictos que puedan suscitarse con respecto a la Licitación, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción y al Fuero Federal.

Artículo 25º - ÚNICO OFERENTE.

En caso que se presentara una sola propuesta en la presente Licitación, o que habiendo varias, sólo una de las propuestas fuere admitida como oferta, el Poder Ejecutivo podrá adjudicar el contrato o declarar la Licitación fracasada por inconveniente a los intereses públicos, sin que esto genere derecho a reclamo alguno por parte del o de los Oferentes.

Asimismo, si el Poder Ejecutivo lo considera conveniente, podrá solicitarle al oferente único, concurra a mejorar la Oferta, respecto de los Aspectos Técnicos, como del monto total de la inversión.

CAPÍTULO IV, DE LA OFERTA Y SISTEMA DE LICITACIÓN

Artículo 26º - REQUISITOS GENERALES

Las Ofertas, así como toda consulta o presentación, deberán estar mecanografiadas (tipeadas en formato PC) y redactadas en idioma español, salvándose todo lo testado, enmienda o texto interlineado.

La documentación técnica deberá acompañarse con la firma de un profesional de la construcción "Categoría A", Arquitecto o Ingeniero, con matrícula habilitada en la Provincia.

Artículo 27º - SISTEMA DE LA LICITACIÓN

La presente Licitación se registrará por el sistema de dos (2) sobres: el **Sobre N°1** de "PRECALIFICACIÓN" (DOCUMENTACIÓN LEGAL); y el **Sobre N° 2** de "PROPUESTA TÉCNICA".

La apertura de los Sobres se efectuará conforme con el Cronograma de la Licitación.

La documentación de la Oferta deberá presentarse en sobre (o paquete) cerrado en forma que no pueda abrirse sin ser violado, presentado personalmente o enviado por piezas certificadas con la debida anticipación en Mesa de Entradas de la Municipalidad de Malargüe, de forma que sea recibido antes de la apertura establecida en la presente. Este sobre (o paquete) contendrá los 2 sobres mencionados anteriormente. En el sobre (o paquete) deberá indicarse únicamente:



a) Nombre de la repartición licitante; (Municipalidad de Malargüe, Secretaría de Obras y Servicios Públicos)

b) Número de Expediente de la licitación; (Expte. N° 3966-2018)

c) Día y hora en que se llevará a cabo la licitación. (Día 22/05/2023, Hora 10:00)

En una primera fecha conforme al cronograma de la Licitación se recepcionará el sobre (o paquete) que incluirá los dos (2) sobres: el Sobre N° 1, que contendrá la leyenda:

"**PRECALIFICACIÓN**" (DOCUMENTACIÓN LEGAL) y el nombre o razón social del Oferente; y el Sobre N° 2 que contendrá la leyenda: "**PROPUESTA TÉCNICA**" y el nombre o razón social del Oferente. El sobre N° 2 se abrirá sólo para aquellos oferentes que hayan calificado el contenido exigido en el Sobre N° 1, de acuerdo al art. 29°.

Toda la documentación presentada en los Sobres de la Oferta tendrá carácter de declaración jurada y cualquier omisión y/o falsedad de los datos aportados que se comprobare podrá importar, a juicio de la Autoridad de Aplicación, el rechazo de la Oferta.

Como disposiciones complementarias para la presentación de las Ofertas, los Oferentes deberán tener presente que:

27.1 La documentación incluida en cada uno de los Sobres deberá presentarse por **duplicado**, marcando con claridad el "original" y la "copia". En caso de duda o discrepancia entre el texto original y la copia, se tendrá por válido el que resulte del original. Los ejemplares originales y las copias se presentarán en forma diferenciada con rótulos que las individualicen con claridad. En los Actos de Apertura de las Ofertas la documentación correspondiente a las copias no será revisada.

27.2 La totalidad de la documentación contenida en cada uno de los Sobres deberá estar individualizada por separadores (preferentemente de colores) según el orden y detalle de los Incisos atinentes del Artículo 28° (Sobre 1 precalificación), debidamente encarpeta y **foliada correlativamente** en el **extremo inferior**. La presentación de la documentación en condiciones distintas a las descriptas, eximirá al Poder Ejecutivo de toda responsabilidad por posibles extravíos o faltas de documentos o por interpretaciones erróneas en el análisis de la misma.

27.3 Cada foja de cada uno de los Sobres, tanto en el ejemplar original como en la copia, deberá hallarse firmada al pie, por él (o los) Representante(s) Legal(es) o Apoderado(s) en quien(es) los Integrantes y el Oferente hayan unificado personería, **con sello aclaratorio bajo cada firma**.

27.4 Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral anterior, cada foja de las documentaciones contenidas en el Sobre N° 2, deberán llevar además, en iguales condiciones, **la Firma del Representante Técnico**.



27.5 Cada Sobre incluirá un índice con indicación de los folios en que se desarrolla la documentación contenida en los mismos.

27.6 La Oferta se encuentra exenta de sellado.

Artículo 28º - SOBRE Nº 1 PRECALIFICACIÓN

El Sobre individualizado en su exterior con el Nº 1 y con la leyenda "PRECALIFICACIÓN" (DOCUMENTACIÓN LEGAL) contendrá, en original y duplicado, la siguiente documentación:

28.1 Pliego de Condiciones Generales y Particulares, y de existir, todas las circulares, firmados en su Totalidad por el representante legal del oferente en todas sus fojas.

28.2 Solicitud de Admisión, contendrá lo siguiente (ver Anexo II)

28.2.1 Nombre de la Licitación para el que se solicita la admisión.

28.2.2 Nombre o razón social del Oferente y sus Integrantes.

28.2.3 Manifestación expresa de la decisión de participar en la Licitación.

28.2.4 Manifestación expresa de aceptación de todas las reglas y cláusulas del Pliego y conformidad con su contenido.

28.2.5 Nombre del (o de los) Representante(s) Legal(es) o Apoderado(s).

28.2.6 Domicilio legal o constituido en la Ciudad de Malargüe, Provincia de Mendoza, República Argentina, al cual se dirigirán todas las notificaciones que se practiquen al Oferente, a partir de la fecha de apertura de las Ofertas. Se indicarán asimismo los números de teléfono/fax y Dirección de E-mail.

28.2.7 Domicilios reales del Oferente y sus Integrantes, presentando copia del Documento Nacional de Identidad.

28.2.8 Declaración de la cantidad de cajas o paquetes en las que se presenta la Oferta y código que las individualiza.

28.2.9 Autorización dirigida al Comité de Preadjudicación para requerir información relacionada con la presentación, a los organismos públicos o privados mencionados en los antecedentes técnicos y económicos de la Oferta.

28.2.10 Existencia o no de rescisión, durante los últimos diez (10) años, de algún contrato de concesión en la República Argentina o en el exterior.

28.2.11 Inexistencia de impedimentos para contratar con la Provincia de Mendoza.

28.2.12 Inexistencia de procesos de quiebra o concurso preventivo en los últimos cinco (5) años.



28.2.13 inexistencia de juicios por cobro de deudas Impositivas con decisión judicial o administrativa basada en autoridad de cosa juzgada e impaga.

28.2.14 Inexistencia de inhabilitación vigente de la Sociedad o Empresa y/o de sus directores y síndicos por condena judicial basada en autoridad de cosa juzgada.

28.2.15 Declaración jurada de conocer el estado actual en que se encuentran la totalidad de las instalaciones del Hotel Turismo Malargüe.

28.2.16 Manifestación expresa que para cualquier cuestión administrativa o judicial que se suscitare, se aceptará la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza con asiento en la ciudad de Malargüe, haciendo renuncia expresa al Fuero Federal y cualquier otro fuero que con posterioridad al acto de apertura se crease. La(s) firma(s) estampada(s) en cada una de estas declaraciones juradas deberán estar **certificada(s) por Escribano Público**.

28.3 Recibo de pago de adquisición del Pliego, incluido el boleto emitido por Dirección General de Rentas de la Municipalidad de Malargüe.

28.4 Constitución de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta.

28.4.1 Certificación de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta, por un monto de 4.000 USD (Dólares Americanos Cuatro mil, con 00/100 centavos), la cual será constituida en Pesos Argentinos al cambio dólar tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día hábil anterior al ingreso del sobre en Mesa de Entrada de la Municipalidad de Malargüe para la presente Licitación.

28.5 Copias certificadas por Escribano Público de los documentos que acrediten, si correspondiere, la personería jurídica tanto del oferente como de los representantes legales o apoderados, si correspondiere.

28.6 Documentación Fiscal

28.6.1 Constancia de inscripción en los distintos organismos nacionales y provinciales de carácter impositivo y previsional. Certificando a través de Contador Público Nacional no poseer deudas con el estado Nacional, Provincial y Municipal. Dicho instrumento deberá estar certificado en el respectivo Consejo Profesional de Ciencias Económicas en que se encuentre matriculado el Contador Público Nacional firmante. Asimismo deberán adjuntar la Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias presentada a la AFIP, de la sociedad o del titular de la empresa según corresponda, de los dos (2) años anteriores a la fecha del llamado a licitación.

28.6.2 Constancia de inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos ya sea como contribuyente local o comprendido en el régimen del Convenio Multilateral.



28.6.3 En caso de ser empleador presentar copia del contrato vigente y comprobantes de pago de los tres últimos aportes vencidos, al mes anterior a la apertura de las ofertas, con la **A.R.T.** que corresponda.

28.7 Documentación Societaria

El Oferente deberá presentar, en el caso de personas jurídicas, copia debidamente autenticada de:

28.7.1 Acta Constitutiva, Contrato Social, Estatutos, Reglamentos, Actas de Directorio y demás documentos relativos a la capacidad jurídica de la sociedad y a la representación de sus directores o administradores, y sus eventuales modificatorios, debidamente actualizados e inscriptos ante la autoridad que en cada caso corresponda (Certificada por Escribano Público). En esta documentación deberá resaltarse:

28.7.1.1 Objeto específico de la Sociedad.

28.7.1.2 Antigüedad.

28.7.1.3 Duración, la cual deberá alcanzar como mínimo hasta los tres (3) años posteriores a la extinción de la totalidad de las obligaciones emergentes del Contrato.

28.7.1.4 Acreditar Personería de las personas que tienen el uso de la firma y el modo del mismo.

28.7.1.5 Periodicidad de renovación del mandato de los Directores.

28.7.2 Copia de actas de asamblea u órgano similar, donde surja la designación de los actuales directores, socios gerentes o representantes, y del acta de directorio u órgano similar de distribución de cargos, con las inscripciones de los administradores en el Registro respectivo (Certificada por Escribano Público).

28.7.3 Nómina de los miembros del Directorio, Socios Gerentes y Síndicos o Miembros del Consejo de Vigilancia o cargos equivalentes, acompañando declaración jurada de que ninguno de ellos se encuentra comprendido en los casos previstos en el Numeral 18.2 (los que no pueden ser oferentes) o forma parte del cuerpo directivo de otra(s) sociedad(es) que se encuentre(n) comprendida(s).

28.7.4 Constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio de la jurisdicción que corresponda, domicilio de la Sociedad o norma estatal que autorice su funcionamiento.



28.7.5 Acta de Reunión de Directorio u órgano competente del que surja la capacidad legal en relación con su objeto societario para la presentación y la formulación de la Oferta y confiera poder de representación, en forma expresa, a la persona que designe el Oferente para ello, con facultades expresas para asumir las obligaciones emergentes de la Licitación.

28.7.6 Declaración jurada del Oferente de que el texto ordenado de sus propios Estatutos Sociales o Contratos Constitutivos que se acompañan, es el vigente. La(s) firma(s) estampada(s) en cada una de estas declaraciones juradas deberá(n) estar certificada(s) por Escribano Público. Si se tratare de personas físicas se consignarán sus nombres completos, fecha de nacimiento, nacionalidad, estado civil, profesión, número de documento de identidad y domicilio real.

28.8 Documentación Contable.

El Oferente deberá presentar copia debidamente autenticada de:

28.8.1 Memoria y Balance de los tres (3) últimos ejercicios anuales cerrados y aprobados. La antigüedad del último ejercicio no podrá exceder los plazos establecidos por la legislación vigente y por los Estatutos respectivos. En todos los casos esta documentación deberá estar aprobada por el órgano societario competente y poseer dictamen de auditor teniendo en cuenta las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Toda la documentación del presente numeral deberá contar con firma ológrafa del Profesional interviniente, que deberá estar certificada por el Organismo Profesional correspondiente, y de los Responsables de la Empresa o Sociedad.

En todos los casos las documentaciones contables a presentar de acuerdo a lo especificado en los numerales precedentes, deberán ser dictaminadas y firmadas por profesional de las Ciencias Económicas, y tales firmas deberán estar certificadas por Organismo Profesional correspondiente. Además, cuando los balances tengan fecha de cierre con una antigüedad superior a los tres meses de la fecha de presentación de sobres, deberán adjuntar un estado de Activo y Pasivo con una antigüedad no mayor de tres (3) meses.

En el caso de personas físicas no obligadas a practicar Balances, se acompañarán declaraciones patrimoniales de los últimos tres (3) años calendarios, certificados por Contador Público, cuya firma debe ser legalizada en la misma forma indicada en el párrafo anterior, cerrada al último día del mes, cuya antigüedad no podrá superar los 90 días de la fecha de presentación y un Estado de Resultados que contemple los doce meses anteriores a la fecha de manifestación de bienes, o período intermedio cuando su antigüedad fuere menor a un año a contar desde su inscripción en el Registro Público de comercio.



28.8.2 Un dictamen del auditor que certifique a su leal saber y entender, la inexistencia de variaciones sustanciales negativas que pudieran haberse producido en la situación solvencia patrimonial resultante de los balances o estados patrimoniales del oferente, durante el período comprendido entre la fecha del último balance o estado patrimonial presentado y la de la licitación.

El referido dictamen deberá cumplimentar, en cuanto a la firma del auditor y su certificación, iguales requisitos que los precedentemente establecidos.

En el caso que la actividad de la sociedad constituida o de la persona física, fuere menor de tres (3) años solo deberá acompañar la documentación exigida en los numerales precedentes, desde la fecha en que comenzó la actividad, la que deberá acreditar por medio fehaciente. Las sociedades que no hayan cerrado su primer ejercicio, acompañarán, además de su inventario inicial, un estado contable, expresado a la fecha correspondiente a dos (2) meses anteriores a la de apertura de la Licitación.

Los estados contables o estados patrimoniales de cada Oferente o de sus integrantes se expresarán en moneda de curso legal en la Argentina.

28.9 Documentación Económica, Financiera, Hotelera y de Gestión.

28.9.1 Referencias Financieras: nómina de entidades financieras públicas y/o privadas que puedan dar referencia de la capacidad del Oferente. Para cada entidad financiera que se aporte como referencia, se adjuntará una constancia emitida por la misma, en la que exprese la calificación conceptual que la persona física o jurídica le merece y la antigüedad de la relación comercial.

28.9.2 Información relativa a las líneas de créditos bancarios o de otra índole que tenga otorgadas el Oferente. En caso afirmativo indicará: plazos, entidades y montos autorizados, montos disponibles aún sin ocupar, tipo de garantía ofrecida o bien que las garantiza.

28.9.3 Autorización Expresa extendida a nombre de las entidades bancarias con que opera, a liberarlas del secreto bancario, autorizándolas en consecuencia a suministrar toda la información que le sea requerida por el Comité de Preadjudicación.

28.9.4 Plan de Negocios. Deberá contar como mínimo con: propuesta de Inversión, expresada en moneda de curso legal; propuesta de gestión de Recursos Humanos, propuesta de gestión de Recursos Físicos, propuesta de Comercialización y Flujo de Fondos.

28.9.5 Acreditación de antecedentes de Explotación y Gerenciamiento de Alojamientos en la Categoría de Dos Estrellas o superior, en el país, o en el extranjero, en los últimos diez (10) años.



Se deberá incluir un resumen ejecutivo detallando las características principales, de manera tal que permita evaluar la magnitud de la actividad realizada, su importancia y la relación con el objeto de la Concesión, aspectos que integrarán la valoración de antecedentes. Asimismo deberán incluirse comentarios sobre experiencias exitosas que haya tenido el Oferente en cada actividad relacionada, directa o indirectamente, con la hotelería. Se acompañará documentación que acredite lo expuesto.

28.9.6 Convenio para la realización de pasantías, al estilo Hotel Escuela, con instituciones educativas relacionadas al turismo.

28.9.7 Propuesta de incorporación de personal residente local y de la zona de influencia.

28.9.8 Relaciones del Oferente con Micropymes Locales, para la provisión de bienes y servicios; y en general con empresas mendocinas.

28.10 Documentación Complementaria: en caso de corresponder el Oferente o los Integrantes presentarán:

28.10.1 Nómina de los contratos de Concesiones en los últimos doce (12) años cualesquiera sea el rubro, dentro o fuera de la República Argentina.

28.10.2 Listado de los procesos que, como demandados, el Oferente o los Integrantes pudieran tener pendientes de decisión, indicando en cada caso: número del expediente, carátula, lugar donde radica, motivo por el cual se inició y objeto del juicio.

28.10.3 Listado de los juicios en que el Oferente o los Integrantes fueron parte contra el Gobierno Nacional, Provincial y/o sus Municipios, organismos descentralizados, entes autárquicos, empresas y/o sociedades del Estado Nacional o Provincial.

28.10.4 Cuando correspondiere, el pedido del Oferente o de los Integrantes, solicitando al Poder Ejecutivo el otorgamiento de la excepción prevista en el Artículo 31º de la Ley Nacional Nº 19550 y modificatorias, debidamente acompañado de la presentación prevista a tales efectos por la Inspección General de Justicia de la Nación u Organismo Provincial análogo.

Artículo 29º - ACTO DE ADMISIÓN DEL SOBRE Nº 1 - PRECALIFICACIÓN

La admisión de las ofertas de precalificación será resuelta, previo dictamen de Asesoría Letrada. Luego, ya en etapa de preadjudicación será necesario obtener en el Sobre Nº 1 como mínimo cuarenta (40) puntos de un máximo de sesenta (60), según figura en **ANEXO IV**. No podrá tener menos de 18 puntos en el ítem 1 y 2.



Artículo 30º - SOBRE Nº 2 "PROPUESTA TECNICA"

El Sobre Nº 2, debidamente cerrado y lacrado, el que llevará como única leyenda "PROPUESTA TECNICA" deberá contener una propuesta para cada uno de los siguientes ítems:

30.1 El Proyecto a presentar del Alojamiento Turístico Clase Hotel Categoría Dos Estrellas deberá cumplir con:

- Los requisitos que exige la Resolución Nº 568/07 y modificatorias, de la Secretaría de Turismo, para la Clasificación como Hotel Categoría Dos (2) estrellas, con las tolerancias correspondientes, en este caso en particular, para lo construido con anterioridad a la puesta en vigencia de dicha norma, por ser un inmueble sujeto a normas específicas de conservación patrimonial. La excepción a la normativa es sólo para los aspectos físicos y no es procedente para la prestación del servicio.

- Los aspectos planteados en el Capítulo XIV y las demás especificaciones particulares que se incluyen en el presente Pliego.

30.2 Documentación a presentar en el Sobre Nº 2:

30.2.1 Arquitectónica

a) Memoria Descriptiva con consideraciones de tipo Arquitectónico y Urbanístico. Descripción sintética del Sistema Constructivo y Estructural, especificación detallada de Materiales y Niveles de Terminación.

b) Programa Arquitectónico con enumeración taxativa de los Locales que componen el Edificio y sus respectivas Superficies, tanto Cubiertas como Descubiertas.

c) Planilla de Locales, Ventilación e Iluminación demostrando el cumplimiento de las normas de aplicación de hotelería y municipales.

d) Cómputo de Superficies, cubiertas, semicubiertas y descubiertas (terrazas, caminos, veredas, pérgolas, etc.).

e) Planimetría del Conjunto Arquitectónico y su entorno inmediato. Se indicarán plantas de techos, la forestación existente y la nueva a proponer dentro del predio: Esc: 1:500.

f) Plantas Generales del Área Edificada, solamente de Plantas Bajas, nivel de Acceso. Esc. 1:200.

g) Plantas Generales del Conjunto Arquitectónico. Esc: 1:100/1:75. En la misma se indicarán las áreas existentes, con las remodelaciones (si las hubiere) y la obra nueva. Cantidad: todas las necesarias para la comprensión acabada de la Propuesta Arquitectónica.



H) Cortes de Conjunto. Cantidad Mínima: Dos (2), uno en el sentido transversal y uno en el sentido longitudinal, Esc. 1:200.

i) Cortes Generales. Cantidad Mínima: Cuatro (4), dos en el sentido transversal y dos en el sentido longitudinal, eligiendo los sectores más representativos del edificio; Esc. 1:100.

j) Vistas Generales. Cantidad mínima: Cuatro (4), por cada una de las fachadas. Esc. 1:100.

k) Planos de Instalaciones. Se deberán agregar los Planos de Instalaciones con ubicación de Bocas y Artefactos, así como Detalles Constructivos de Soportes y Anclajes de los mismos.

l) Planos de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, de Gas y de Prevención de Incendios

m) Proyecto de climatización del edificio con ubicación y diseño de los artefactos. En caso de considerarse necesario un cambio en el sistema actual

n) Planos de detalles. Cantidad y Escala a criterio del proyectista.

ñ) Planos de demolición. Representación convencional. Esc. 1: 100.

o) Croquis Interiores: Cantidad mínima Cuatro (4).

p) Exteriores: cantidad mínima Cuatro (4). Técnica libre.

q) Perspectiva del conjunto arquitectónico en 3D. Esc. 1200.

30.2.2 Estructural

a) Plantas Esquemáticas de Estructura: Esc. 1:100/1:75. Cálculo estructural - Estudio de Suelo -Verificación Estructura - Sismorresistentes de la Edificación Nueva y de la existente se complementará posteriormente con el trámite municipal.

30.2.3 Paisajística.

a) Memoria Descriptiva del Tratamiento Paisajístico. Descripción de: los árboles, especies y césped. Tratamiento del suelo. Formas de riego. **Planimetría General** con indicación de los árboles existentes.

b) Planimetría General con la Propuesta Paisajística, indicando los árboles y otras especies que se propone implantar.

c) Planimetría General indicando la Propuesta de Riego - Pendientes y Forma de Mantenimiento de Espacios Verdes.



30.2.4 Desarrollo Cronológico de la PROPUESTA TECNICA

a) **Presentación realizada en Programa Project.:** tiempo máximo de ejecución de las obras e inversiones propuestas por los oferentes, expresado en meses. Si correspondiera dividido por ítem y por etapas, teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 55º (Plazo de ejecución de las Obras).

b) Cronograma de Habilitación de la PROPUESTA TÉCNICA.

c) Planilla de Locales según Programa Edificio de la PROPUESTA TÉCNICA. Confeccionar la Planilla siguiente:

Zona	Nº	Local	Muros	Piso	Cielorraso	Carpintería	Techo	Nivel de Terminación	Artefactos/ Equipamiento

30.2.5 Planilla de Iluminación y Ventilación de Locales según Programa Edificio de la PROPUESTA TECNICA. Confeccionar la Planilla siguiente:

Nº	Designación	Sup. Local	Abertura	% Iluminación respecto Sup. Local	% Ventilación respecto Sup. Local	Artefactos	Observaciones

30.2.6 Aspectos Técnicos. Confeccionar la Planilla siguiente:

Aspectos Técnicos	Estructura. Diseño estructural sismoresistente	Construcción. Antecedentes de la Empresa Constructora	Metodología de la ejecución propuesta para la puesta en funcionamiento	Materiales	Terminaciones (calidad-vida)



Artículo 31º - POSIBILIDAD DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO.

31.1 El concesionario podrá presentar dentro del plazo de duración de la Concesión uno o más proyectos de mejoras. En el caso que el proyecto incorpore la construcción de un alojamiento turístico, el mismo deberá tener una clasificación de dos estrellas según la Resolución 568/07 de la Secretaría de Turismo.

31.2 Cada proyecto presentado deberá contener la documentación mínima necesaria para su evaluación siguiendo la metodología del presente llamado a Licitación. Un Comité de Preaprobación será el encargado de evaluar el proyecto. El mencionado Comité tendrá la misma conformación que el Comité de Preadjudicación de la presente Licitación, pudiendo el mismo incorporar especialistas en la materia.

31.3 El Poder Ejecutivo, deberá aprobar cada Proyecto presentado.

Artículo 32º - MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS

Los Oferentes se obligan a mantener su Oferta por el término de Ciento Ochenta (180) días contados a partir de la fecha de apertura del último sobre. Se entenderá que a su vencimiento se considerarán automáticamente prorrogadas, hasta tanto no mediare manifestación expresa en contrario por parte de los oferentes.

Si el Oferente comunicare el no-mantenimiento de su Oferta en los casos de prórroga no importará pérdida de su garantía de mantenimiento de Oferta, la que le será devuelta dentro de los quince (15) días hábiles de efectuada la comunicación.

El Oferente que desistiera de su Oferta antes de la expiración del plazo de mantenimiento establecido precedentemente o de la prórroga, si la hubiera, perderá automáticamente la garantía constituida, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial.

Si la aprobación del Contrato por parte del Poder Ejecutivo excediese los plazos establecidos en el presente artículo, los Oferentes que hubiesen constituido sus garantías mediante fianzas bancarias y que no desistieren de sus Ofertas, deberán presentar las prórrogas respectivas de la vigencia de aquellas.

Artículo 33º - GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Para afianzar el mantenimiento de la Oferta, cada Oferente presentará una garantía constituida y documentada, por un monto de 4.000 USD (Dólares Americanos Cuatro mil, con 00/100 centavos), la cual será constituida en Pesos Argentinos al cambio dólar tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día hábil anterior al ingreso del sobre en Mesa de Entrada de la Municipalidad de Malargüe para la presente Licitación.



Las garantías se mantendrán vigentes hasta la aprobación del Contrato por el Poder Ejecutivo.

En todos los casos deberá consignarse en el depósito y/o documento la denominación y el N° de la Licitación y el nombre del oferente. La garantía será constituida a favor de la Municipalidad de Malargüe, en cualquiera de las siguientes formas:

33.1 En dinero en efectivo, mediante depósito en el Banco de la Nación Argentina, en la cuenta que oportunamente se indique.

33.2 Fianza bancaria o de entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina, pagadera incondicionalmente al primer requerimiento de la Municipalidad de Malargüe, mediante el correspondiente documento afianzando al oferente, emitido en carácter de fiador liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión y a toda interpelación previa al deudor principal, según lo dispuesto en los artículos 1590, 1591 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El fiador deberá ser previamente aceptado por el Comité de Preadjudicación, a cuyo fin, deberán solicitar con una anticipación mínima de siete (7) días hábiles a la fecha establecida para la apertura de las ofertas, la aprobación respectiva. El texto de la fianza deberá indicar la identificación de la presente Licitación, el beneficiario (Municipalidad de Malargüe) y el plazo de duración que en ningún caso será inferior al período exigido por el Artículo 32º (plazo de mantenimiento de las ofertas) de este Pliego incluido el término de prórroga automática allí establecido. Las firmas de los representantes legales del fiador deberán hallarse certificadas por Escribano Público, con la correspondiente legalización, el que certificará asimismo la atribución de los firmantes para otorgar la fianza.

Sin perjuicio de lo anterior, la fianza deberá cumplir las condiciones básicas previstas en el Artículo 9º del Decreto N° 313/81 y modificatorias, reglamentarios del Decreto Ley N° 4416/80 y modificatorias.

33.3 Póliza de Seguro de Caución, siempre y cuando sean emitidas bajo estas condiciones:

33.3.1 Deberán ser emitidas a favor de la Municipalidad de Malargüe.

33.3.2 En el texto se deberá indicar la identificación de la presente Licitación.

33.3.3 Deberá acompañarse recibo de pago total, sellado y firmado por la caja receptora.

33.3.4 Deberá indicar el período de cobertura que en ningún caso podrá ser inferior al período de mantenimiento de la Oferta, extensivo a las eventuales prórrogas.



Esta garantía mediante seguro de caución, deberá acreditarse por los concursantes adjuntando la respectiva póliza en el Sobre N° 2 de su propuesta.

La misma deberá estar endosada a favor de la Municipalidad de Malargüe. Las garantías de mantenimiento de Oferta deberán ser otorgadas a entera satisfacción del Comité de Preadjudicación, el cual deberá prestar conformidad con el texto, con los documentos que la instrumenten y con las instituciones y personas que las otorguen. Las garantías de mantenimiento de Oferta de los Oferentes que no resulten Adjudicatarios, serán devueltas a partir de los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación al Adjudicatario del decreto de aprobación del Contrato, previa presentación de una solicitud por escrito en tal sentido por parte de aquellos.

CAPITULO V, DE LA PRESENTACION Y APERTURA DE LAS OFERTAS

Artículo 34º - PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

La Ofertas se presentarán hasta el día y hora indicados en el Cronograma de la Licitación. No será recibida ninguna Oferta entregada con posterioridad a la hora fijada para la Apertura de los Sobres.

La presentación de las Ofertas se efectuará en sobres cerrados (o en cajas) en forma personal o enviadas por piezas certificadas con la debida anticipación, en Mesa de Entradas de la Municipalidad de Malargüe, Coordinación General de Compras donde asimismo tendrá lugar su apertura, inmediatamente después de cumplido el término para dicha presentación.

La Municipalidad de Malargüe, no se hace responsable por la no entrega o recepción de sobres, que ingresaren después de la hora indicada para la apertura, siendo responsabilidad del oferente la presentación en término.

Su presentación se realizará mediante la presentación de 2 Sobres de acuerdo a las especificaciones del art.27º.

Si el día fijado para la apertura, fuese declarado feriado o no laborable, el acto se realizará a la misma hora fijada, en el primer día hábil siguiente a dicha fecha.

Artículo 35º - ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS.

En el lugar, fecha y hora establecidos según lo especificado en el cronograma de la Licitación, se procederá a la realización del Acto de Apertura del Sobre N° 1, con la presencia de los funcionarios designados a tal fin, de los Oferentes que concurren y del público que desee presenciar los actos.



Durante el mismo se verificarán, en forma global, si la documentación presentada en el Sobre Nº 1 se ajusta a las disposiciones establecidas en el Pliego. Una vez terminado el control, los funcionarios actuantes o los Representantes Legales de los Oferentes, podrán formular observaciones, las que deberán ser concretas y concisas, ajustadas estrictamente a las formas requeridas y documentos relacionados. Se expresarán en forma verbal y correctamente, sin admitirse discusión sobre ellas, con excepción de las preguntas de quien presida el acto y que crea conveniente formular para aclarar debidamente el asunto promovido.

De la misma forma, en el lugar, fecha y hora indicados, se procederá al acto de apertura del Sobre Nº 2, sólo de aquellos oferentes que hayan resultado precalificados.

De todo lo actuado en los Actos de Apertura de los Sobres se dejará constancia en un Acta labrada al efecto, por el Departamento de Licitaciones, en la que se consignará:

- Nombre de las autoridades presentes, de los funcionarios intervinientes y de los oferentes presentes.
- Número de Orden de Apertura de los Sobres.
- Nombre o Razón Social de cada Oferente.
- Referencia a la documentación presentada, en principio, completa o detalle de la documentación eventualmente faltante u observada.
- Observaciones que se hubieren formulado.
- Toda otra información que quién presida el acto estime de interés agregar.
- El acta correspondiente a cada acto de apertura será firmada por los funcionarios intervinientes y por los Representantes Legales o apoderados de los Oferentes que deseen hacerlo.

Artículo 36º - RECHAZO DE OFERTAS

Serán causales de rechazo de las Ofertas presentadas, cualquiera de las siguientes:

36.1 El no cumplimiento de la documentación solicitada en el Art. 28º

36.2 La no presentación del sobre Nº 2.

36.3 La omisión de la firma del (o de los) Representante(s) Legal(es) o Apoderado(s) en toda la documentación requerida en el sobre Nº 1.

36.4 La omisión de la firma del (o de los) Representante(s) Técnico, en toda la documentación requerida en el sobre Nº 2.



Artículo 37º - TRAMITACIÓN POSTERIOR

Completado el acto referido en el artículo anterior y luego de pasados los dos (2) días hábiles siguientes, en que los Oferentes podrán consultar los duplicados de las documentaciones presentadas, las actuaciones pasarán a ser consideradas "reservadas", procediendo luego el Comité de Preadjudicación a su estudio.

La consulta antes referida solo podrá ser efectuada por los Representantes Legales y/o Técnicos de los Oferentes o personas debidamente autorizadas por ellos. No se permitirá el fotocopiado de las Ofertas.

CAPÍTULO VI, DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS

Artículo 38º - ESTUDIO DE LAS OFERTAS

A los fines del estudio de las Ofertas y la determinación de aquella que resulte más conveniente a los intereses del Municipio, el Comité de Preadjudicación efectuará la valorización de las documentaciones presentadas por los Oferentes, integralmente consideradas.

La evaluación del Comité de Preadjudicación será realizada conforme con la Planilla de Valoración para el Estudio de las Propuestas del Hotel Dos Estrellas, que como **Anexo III** forma parte del Pliego, en donde se evaluarán los antecedentes y la propuesta técnica del oferente.

38.1 Verificación del cumplimiento integral de todos los requisitos establecidos en los Pliegos para la presentación de las Ofertas. Si durante esta etapa el Comité de Preadjudicación observara la omisión, presentación deficiente o el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, que no constituyan causal de rechazo y que no hubiesen sido detectados durante los Actos de Apertura, el mismo Comité notificará al Oferente, en el domicilio especial consignado en la Solicitud de Admisión, en el sentido de completar la documentación faltante, lo que aquél deberá cumplimentar dentro de los Dos (2) días hábiles posteriores de efectuada la notificación.

38.2 Evaluación y análisis de la parte técnica de las Ofertas, para lo cual se tomarán en consideración, fundamentalmente, los siguientes aspectos:

38.2.1 Aspectos Hoteleros y de Gestión

38.2.1.1 Antecedentes directos de explotación y gerenciamiento de Alojamientos en la Categoría de Dos Estrellas o superior.

38.2.1.2 Plan de Negocios.

38.2.1.3 Convenio para la realización de pasantías, al estilo Hotel Escuela, con instituciones educativas relacionadas al turismo.



38.2.1.4 Propuesta de incorporación de personal residente local y de la zona de influencia.

38.2.1.5 Relaciones del Oferente con Micropymes locales, para la provisión de bienes y servicios; Ley 7038 de "Compre Mendocino"

38.2.2 Económicos, Financieros y contables

38.2.2.1 Análisis dinámico de coeficientes patrimoniales y de solvencia tomando como base los valores consignados en los balances respectivos e información adicional eventualmente requerida. Monto de las Inversiones previstas a realizar en relación a su capacidad económica-financiera para su cumplimiento.

38.2.2.2 Referencias bancarias y/o financieras del oferente.

38.2.3 Aspectos arquitectónicos.

38.2.3.1 Presentación Edilicia y Paisajística.

38.2.3.2 Edilicia.

38.2.3.3 Paisajística.

38.2.3.4 Programa Edilicio.

38.2.3.5 Documentación técnica a presentar.

38.2.3.6 Arquitectura y Estructura.

38.2.4 Aspectos Ambientales.

38.2.4.1 Calidad ambiental del área.

38.2.5 Aspectos urbanísticos.

38.2.5.1 Publicidad hacia la vía pública.

38.2.5.2 Tránsito vehicular.

38.2.5.3 Señalización.

38.2.6 Aspectos patrimoniales.

38.2.6.1 Valoración.



38.2.6.2 Indicaciones taxativas desde el punto de vista patrimonial.

38.2.6.3 Zonificación Área de protección.

38.2.7 Plan de Inversiones.

38.2.7.1 Cronograma tentativo de obras.

38.2.7.2 Cronograma tentativo de habilitación.

38.2.7.3 Presentación realizada en Programa Project ó Similar.

38.2.7.4 Tiempo máximo de ejecución de las obras ofrecido.

38.2.7.5 Compromiso formal respecto a la fecha de puesta en marcha del Hotel.

38.2.8 Planilla de Locales según Programa Edificio.

38.2.9 Planilla de Iluminación y Ventilación de Locales.

38.2.10 Aspectos Técnicos.

38.3 Empates: En caso de empate o aproximación del orden del Cinco por Ciento (5%) el Comité de Preadjudicación aplicará el Art. 42º.

Con lo evaluado por el Comité de Preadjudicación y el orden de conveniencia resultante de la valoración efectuada, se elevará el informe de preadjudicación a la Autoridad de Aplicación para su tramitación posterior.

Artículo 39º - INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Independientemente de lo establecido en el Artículo 38º, durante el estudio de las Ofertas, el Comité de Preadjudicación podrá exigir a los Oferentes todos aquellos antecedentes, aclaraciones, información y/o documentación complementaria que estime necesarios para el estudio integral de las Ofertas. La notificación correspondiente se efectuará en análoga forma a la indicada en el numeral y artículo anteriormente referido, debiendo entregarse la respuesta al citado Comité de Preadjudicación dentro del plazo que se indique al solicitarla. Cuando no se especifique un plazo concreto, se entenderá que la entrega deberá efectuarse dentro de los Dos (2) días hábiles de producida la notificación respectiva.

El incumplimiento, en tiempo y forma, de lo establecido en el Artículo 38º y/o en el presente artículo, dará lugar a que la Oferta que haya incurrido en el mismo, será excluida de entre las Ofertas a evaluar y no será tenida en cuenta a los efectos de la preadjudicación, sin perjuicio de otras medidas que pudieren corresponder.



Será facultad discrecional del Comité de Preadjudicación requerir o permitir a los Oferentes corregir los errores formales en que hayan incurrido en los Sobres Nº 1 y Nº 2 de sus Ofertas, siempre que los mismos no afecten el principio de igualdad de los Oferentes.

En aquellos casos en que el Comité de Preadjudicación observare que en la documentación presentada (Sobres Nº 1 y Nº 2) algunos aspectos no hubiesen sido estudiados con una profundidad adecuada o no existieren garantías suficientes respecto a la factibilidad de materialización de las soluciones propuestas en función de los datos existentes o aportados o resulten insuficientes los estudios e investigaciones de base propuestas o los recursos profesionales previstos a afectar, etc., el citado Comité de Preadjudicación podrá solicitar al Oferente, durante la etapa de estudio de las Ofertas, el compromiso de adecuar los aspectos observados a lo requerido por el Comité de Preadjudicación, compromiso que se considerará parte integrante de la Oferta. En ningún caso estas adecuaciones podrán exceder el marco de los aspectos exclusivamente técnicos ni introducir modificaciones al contenido global de las Ofertas presentadas en un nivel tal que impliquen violar el principio de igualdad entre los Oferentes.

Artículo 40º - DESESTIMACION DE LAS PROPUESTAS

Se desestimará la oferta por las siguientes causas:

40.1 La comprobación de cualquiera de los casos determinados por el Art. 26º de la Ley 4416 Ley de Obras Públicas.

40.2 El incumplimiento en tiempo y forma, de la presentación de información complementaria exigida de acuerdo a lo especificado en el Art. 28º.

40.3 La cotización total o parcial de la propuesta en moneda que no sea de curso legal.

Artículo 41º - INSPECCIONES

Durante el estudio de las Ofertas, el Comité de Preadjudicación queda facultado para realizar todas las inspecciones que considere necesarias, tanto de naturaleza contable como técnica, a fin de efectuar las verificaciones que estime corresponder.

CAPITULO VII, DE LA ADJUDICACIÓN

Artículo 42º - INFORME SOBRE LA OFERTA

El Comité de Preadjudicación, cuando considere que dos o más Ofertas fuesen de conveniencia equivalente, conforme al art. 38.3; elegirá aquella que haya propuesto **mayor monto de inversión**. En el caso de que existiese paridad en el monto de la inversión ofrecida, se elegirá aquella oferta que haya propuesto crear la **mayor cantidad de empleos directos**.



El informe de la Oferta elaborado por el Comité de Preadjudicación será elevado a la Autoridad de Aplicación, y por intermedio de la misma, al Poder Ejecutivo.

El informe referido en el párrafo, anterior no obliga al Poder Ejecutivo a adjudicar, ni crea a favor del Oferente cuya Oferta haya sido calificada como la más conveniente, derecho alguno a la adjudicación.

El Comité de Preadjudicación podrá emitir opinión respecto a la conveniencia relativa entre las distintas Ofertas que ocupen los primeros lugares en el orden de conveniencia, pero en cualquier caso la decisión final sobre la Oferta más conveniente entre todas las presentadas será adoptada por el Poder Ejecutivo.

Artículo 43º - DECRETO DE ADJUDICACIÓN

La Adjudicación de la presente Licitación será efectuada, mediante Decreto por el Poder Ejecutivo.

El Poder Ejecutivo podrá apartarse del informe del Comité de Preadjudicación.

El Decreto de Adjudicación facultará a la Autoridad de Aplicación a suscribir el Contrato, previo cumplimiento de la totalidad de las exigencias y requisitos establecidos en el Pliego y demás documentación de esta Licitación.

Asimismo, con la adjudicación, el Comitente pasará a ser propietario de pleno derecho y sin compensación especial alguna del proyecto de obra.

CAPITULO VIII, DE LAS IMPUGNACIONES

Artículo 44º - AL ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS.

Los Oferentes podrán tomar vista del expediente dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de cerrado el acto de apertura del Sobre N° 1 y formular impugnaciones al mismo, y/o a otras ofertas, dentro de los cinco (5) días subsiguientes, previa constitución de una garantía mediante depósito en efectivo, a favor de la Municipalidad de Malargüe, por la suma de **PESOS CINCO MIL (\$ 5.000-)**. Dicha impugnación deberá ser resuelta por el comité de Pre adjudicación junto con la precalificación.



Artículo 45º - AL ACTO DE ADJUDICACIÓN

Las impugnaciones que eventualmente puedan formularse por los Oferentes al acto de adjudicación deberán ser interpuestas en los plazos establecidos por la Ley Nº 8706/2014. En este caso, las mismas deberán afianzarse con un depósito en efectivo de **PESOS CINCO MIL (\$ 5.000-)**, constituida la garantía en idénticas condiciones a las establecidas en el artículo anterior. Las mismas serán resueltas por el Poder Ejecutivo. Las impugnaciones que se formulen contra todo el proceso de licitación o el Acto de Adjudicación no obligan a suspender el proceso de licitación ni el de contratación.

Artículo 46º - A LA FORMA Y TRAMITACIÓN POSTERIOR

En cualquiera de los casos previstos en los dos artículos precedentes, las impugnaciones que se formulen deben hallarse debida y detalladamente fundadas y presentarse - en la hipótesis de ser varias por parte de un mismo oferente - conjuntamente, es decir en un mismo escrito.

Las garantías constituidas para afianzar impugnaciones, lo serán por tiempo indeterminado. Serán además, irrevocables y ejecutables de pleno derecho en caso de no prosperar.

Su constitución en tiempo y forma será condición habilitante e inexcusable para efectuar impugnaciones. Aquellas impugnaciones que no vinieren acompañadas del comprobante de constitución de la garantía correspondiente, serán inmediatamente devueltas a quienes las hubieren presentado, no dando lugar, bajo ningún concepto, a la iniciación de trámite administrativo alguno. Sólo en caso de aceptación TOTAL DE TODAS Y CADA UNA de las impugnaciones, se devolverá la garantía.

CAPITULO IX, DEL CONTRATO

Artículo 47º - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Resuelta la Adjudicación y notificado debidamente el Adjudicatario, el mismo deberá comparecer ante la Autoridad de Aplicación dentro de los diez (10) días hábiles, para suscribir el pertinente Contrato.

El Adjudicatario podrá solicitar fundadamente prórroga del término precedentemente fijado, antes del vencimiento del mismo. La Autoridad de Aplicación deberá resolver el pedido dentro de los tres (3) días hábiles de presentado; si no hubiese respuesta se entenderá por concedida.

La referida prórroga podrá solicitarse por única vez y por un plazo idéntico al original salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada, a criterio de la Autoridad de Aplicación. El Contrato será circularizado al adjudicatario una vez que se obtengan los correspondientes dictámenes de Asesoría Letrada de La Municipalidad de Malargüe.



Artículo 48º - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

La Garantía de Cumplimiento del Contrato estará dividida en tipologías:

- La primera Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser presentada dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de la notificación del Decreto de Adjudicación.
- La segunda garantía deberá presentarse dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al Acto Administrativo que aprueba la finalización del Plan de Obras comprometido.
- La tercera tipología de garantía deberá constituirse dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al inicio del cuarto año y subsiguientes de Concesión.
- La composición de la Garantía será de la siguiente manera:

Tipologías de la Garantía de Cumplimiento del Contrato			
Tipología	Desde	Hasta	Composición del Monto de la Garantía
Primera	Inicio de la Concesión	La finalización del Plan de Obras comprometido	40% del monto total de las inversiones comprometidas en la Oferta de Concesión aprobada.
Segunda	La finalización del Plan de Obras comprometido	La finalización de la Concesión	Igual al 50% de los cánones pagados en el año inmediato precedente.
Tercera	El cuarto año de concesión	La finalización de la Concesión	Igual al 50 % de los cánones pagados en el año inmediato precedente.

- El concesionario deberá presentar por "Mesa de Entradas" de la Municipalidad de Malargüe, a la Coordinación General de Compras, dentro de los diez (10) días hábiles de vencimiento de la Garantía, copia compulsada de la nueva

Garantía de Cumplimiento de Contrato. En caso de no presentación en tiempo y forma, de la Garantía, será pasible de las sanciones contempladas en el presente

- Pliego y en el Contrato de Concesión. La tipología de la garantía podrá ser de cualquiera de los tipos definidos para la Garantía de Mantenimiento de la Oferta.

Artículo 49º - CONSTANCIAS PREVIAS.

Previo a suscribir el Contrato, el Adjudicatario deberá acreditar:

49.1 Haber cumplimentado la constitución de la garantía de cumplimiento del Contrato, de acuerdo con lo estipulado en el artículo precedente.

49.2 Encontrarse inscripto para el cumplimiento integral de las obligaciones previsionales y tributarias para con el Fisco Nacional, Provincial y Municipal.



49.3 Haber tomado a su cargo los seguros que se detallan en el Contrato de Concesión, conforme con a las coberturas y condiciones indicadas en el mismo, e incluir la constancia de haber cancelado su prima.

49.4 Haber cumplimentado lo dispuesto en el artículo siguiente.

49.5 Antecedentes de la(s) empresa(s) constructora(s) propuesta(s).

El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en los Artículos 30º a 82º, concordantes y subsiguientes del Decreto Ley Nº 4416, su decreto reglamentario y modificatorias.

Artículo 50º - PLAN DE TRABAJOS

El Adjudicatario dentro de los diez (10) días hábiles de producida la notificación fehaciente de la adjudicación de la concesión, deberá presentar a la Autoridad de Aplicación el Plan de Trabajos Definitivo, al que deberá ajustarse la ejecución de todos los trabajos resultantes del Contrato.

El referido Plan deberá confeccionarse tomando como base el presentado en la Oferta, ajustándose a lo establecido en el presente Pliego, a las indicaciones e instrucciones que la Autoridad de Aplicación o el Comité de Preadjudicación hayan impartido por escrito al Adjudicatario, conjuntamente con la notificación.

Si como consecuencia de moras en la presentación correcta de este Plan, no se cumplimentase el plazo establecido para la firma del Contrato, será de aplicación la multa que corresponda.

Artículo 51º - DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Formarán parte integrante del Contrato:

51.1 El Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares.

51.2 Las Circulares emitidas.

51.3 La Oferta adjudicada, incluyendo el Plan de Trabajos Definitivo.

51.4 El Decreto de Adjudicación.

Artículo 52º - SELLADO DEL CONTRATO

Será abonado en partes iguales entre la Municipalidad y el Adjudicatario el sellado del Contrato, el que deberá efectuarse tomando en consideración los montos de la inversión total prevista.



Artículo 53º - INCOMPARECENCIA DEL ADJUDICATARIO

Si el Adjudicatario no compareciera a suscribir el Contrato, o no constituyera la garantía de mantenimiento del mismo ni cumpliera con las demás obligaciones exigidas dentro del plazo establecido o su prórroga acordada, se dejará sin efecto la Adjudicación, notificando por escrito a todos los Oferentes, y se ejecutará automáticamente la garantía de mantenimiento de Oferta. Inmediatamente, el Poder Ejecutivo podrá emitir un nuevo Decreto de Adjudicación.

Artículo 54º - APROBACIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO

El Contrato de Concesión será aprobado mediante decreto del Poder Ejecutivo y adquirirá plena validez, eficacia jurídica y comienzo de ejecución a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza o de su notificación fehaciente al Adjudicatario, lo que antes ocurra.

El rechazo por parte del Poder Ejecutivo del Contrato suscrito, entre la Autoridad de Aplicación y el Adjudicatario, no implicará, en caso alguno, responsabilidad precontractual o contractual alguna por parte del Poder Ejecutivo o de la Autoridad de Aplicación y no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 55º - PLAZO DE LA CONCESIÓN

El plazo de la Concesión será de **VEINTE (20) AÑOS** contados a partir del acto de entrega del inmueble por el Comitente.

En cualquier caso de extinción de la concesión, todas las mejoras e instalaciones, muebles e inmuebles, así como los elementos decorativos, lámparas, apliques, alfombras, cortinados, ropa de cama, ropa de baño (toallas y toallones), pasarán a la Municipalidad de Malargüe de pleno derecho, sin compensación alguna.

Artículo 56º - PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El plazo se contará a partir del acto de toma de posesión por el Concesionario del inmueble, y tendrá la duración propuesta por el Oferente.

El curso de dicho plazo podrá ser suspendido por la Autoridad de Aplicación, si las condiciones climáticas observadas durante el plazo concedido así lo justificaren.

Las sanciones previstas por las demoras injustificadas en que incurriera el concesionario, en la ejecución de las obras y/o trabajos, se establecerán en el respectivo contrato de Concesión.

Las demoras injustificadas en que incurriera el Concesionario en la ejecución de las obras y/o trabajos no darán lugar a prórroga en el plazo de la concesión.



CAPITULO X, DE LA FISCALIZACION

Artículo 57º - CONTROL DE LA CONCESIÓN

Mientras dure el proceso de la Licitación todas las consultas deberán realizarse ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos/Comité de Preadjudicación.

Una vez entregado el establecimiento, el control del cumplimiento de los compromisos asumidos por el concesionario, tanto hasta la puesta en marcha como en forma posterior a ella y mientras dure la concesión, será realizado por la Municipalidad de Malargüe, que tendrá a su cargo el control del cumplimiento de todas las condiciones de la Concesión.

Por su parte, la actividad que desarrolle el Concesionario estará sujeta al cumplimiento de las distintas normas vigentes o que se dicten relacionadas a la misma, cuyo control será realizado por las reparticiones que correspondan.

Las funciones de supervisión, inspección y auditoría que cumplirá la Municipalidad de Malargüe, se llevarán a cabo por integrantes o por agentes debidamente autorizados para tal fin, denominados Inspectores. Para cumplir con dichas funciones se podrán inspeccionar las obras, depósitos, habitaciones, salones, cocheras, dependencias de servicios, sanitarios públicos y privados, y demás instalaciones a cargo del Concesionario.

El Concesionario estará obligado a facilitar el examen de todos sus libros, documentos, comprobantes, registros, estadísticas, ficheros y toda documentación referente a la Concesión. El control de rutina será semestral y la autoridad supervisora deberá informar si se han producido algunas anomalías técnicas, incumplimiento del pago de cánones, tasas, servicios, u otros.

Los Inspectores no podrán revelar a persona alguna excepto a sus superiores jerárquicos y sólo por razón de sus propias funciones las comprobaciones que surgieran de aquéllas. El incumplimiento de ello los hará pasible de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

Toda relación, comunicación o consulta entre el Concesionario y el Poder Concedente, se realizará por intermedio de la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación fijará oportunamente la metodología a emplear para las comunicaciones con el Concesionario. A tal fin deberá llevarse un libro de inspección.

Artículo 58º - CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Para todas las obras de arquitectura que efectúe el Concesionario en los edificios, serán de aplicación, el Pliego de Bases y Condiciones Generales en lo atinente a la ejecución de obras públicas, a la fecha de realización de los trabajos.

El Concesionario hará entrega de la documentación técnica prevista y exigida en este Pliego en los plazos establecidos en éste y en el Contrato que se firme, por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Malargüe, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.



La Secretaría de Obras y Servicios Públicos tendrá a través de los profesionales que se designen a ese fin, las atribuciones referidas a la Inspección, según los trabajos de arquitectura y sus instalaciones, que se ejecuten referidos a la construcción, restauración, ampliación y adecuación del edificio, en todas sus etapas.

Ello sin perjuicio de las inspecciones que realice la Municipalidad de Malargüe de acuerdo con sus propias normativas y Código de Edificación de la misma.

Artículo 59º - ENTREGA EN USO DEL EDIFICIO DEL HOTEL TURISMO MALARGÜE

La Autoridad de Aplicación entregará en uso al Concesionario el inmueble - edificio que ocupa actualmente el Hotel Turismo Malargüe, ubicado en el Departamento Malargüe, dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles de firmado el Contrato de Concesión. En el acto de entrega se labrará el Acta respectiva, y comenzará a correr el plazo de ejecución de la totalidad de las obras y de la concesión. Dicha Acta será rubricada por el representante del Concesionario y por él o los funcionarios designados a tal fin.

CAPÍTULO XI, DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS

Artículo 60º - SANCIONES Y MULTAS

Los incumplimientos del contrato verificados por el Comitente a través de sus inspecciones y auditorias realizadas por la Inspección darán lugar a la aplicación de sanciones que se graduarán en función a la gravedad de la infracción cometida, desde un apercibimiento hasta multas que, cada una de ellas puede llegar hasta un veinte por ciento (20%) del monto total de la Garantía de cumplimiento del Contrato.

Si el valor de las multas acumuladas aplicadas en el periodo anterior de tres (3) años a la fecha de imposición de cada multa, sobrepasara el cincuenta por ciento (50%) de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, el Comitente podrá declarar la rescisión del contrato.

Artículo 61º - PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN Y DESCARGO

Constatada una infracción se labrará el acta correspondiente, dejándose constancia de la fecha, hora y causa de la infracción, notificando en el mismo acto o instrumento al adjudicatario de la falta que se le imputa.

El adjudicatario podrá presentar su descargo y ofrecer o acompañar la prueba que haga a su derecho dentro de los plazos establecidos por la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Mendoza N° 9003, y su decreto reglamentario. Evaluados éstos, se establecerá la sanción definitiva, notificando fehacientemente al adjudicatario.



Artículo 62º - TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS Y MONTOS DE LAS MULTAS

Las causas que determinan las aplicaciones de multas y la valuación de las mismas para cada caso son las que se exponen a continuación:

a) Atrasos injustificados de los plazos previstos en la Oferta y el Contrato: uno por ciento (1 %) de la Garantía de Contrato por cada cinco (5) días hábiles de atraso.

b) Falta de cumplimiento en término del plazo total de ejecución de obras: uno por ciento (1 %) de la garantía de contrato por cada tres (3) días de atraso injustificado en la finalización de las obras propuestas.

c) Suspensión injustificada total de la explotación cinco por mil (5/1000) de la Garantía de Contrato por cada día de suspensión.

d) Incumplimiento injustificado en la entrega de la Garantía de Contrato: uno por mil (1/1000) de la garantía de contrato por cada tres días de demora o fracción, sin perjuicio de los daños que por tal motivo pudieran resultar.

e) Atraso injustificado en el pago del canon: cincuenta por mil (50/1000) de la Garantía de Contrato por cada día de atraso.

f) Cualquier otro incumplimiento a normas positivas, quedará a consideración de la autoridad de aplicación, resolviéndose conforme con las penalidades que esas normas establecieran.

Artículo 63º - REINCIDENCIA

En caso de reincidencia por parte del concesionario, dentro de un período de Tres (3) años, de la infracción por la que le fuera aplicada una multa, el valor de la nueva sanción se incrementará en un cincuenta por ciento (50%) con respecto a la última multa aplicada por dicha infracción.

CAPITULO XII, DE LOS SEGUROS

Artículo 64º - CARACTERÍSTICAS

El Concesionario deberá contratar los seguros que se especifican más abajo, ajustándose a las leyes que sobre la materia rigen en la República Argentina. Las pólizas de seguro deberán conformarse de manera tal que resulten ejecutables a la primera intimación fehaciente, no pudiendo tampoco el asegurador oponer las defensas del Artículo 1592 y concordantes del Código Civil y Comercial. Serán preferentemente consideradas las emitidas por empresas argentinas o extranjeras con sucursal en el país, y reconocida solvencia, así como de empresas de seguros extranjeras que reúnan el requisito de reconocimiento en su solvencia.



Artículo 65º - REQUISITOS

Las pólizas de seguros deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Las pólizas de seguro a contratar por el Concesionario deberán incluir, como coasegurado a la Municipalidad de Malargüe, de la Provincia de Mendoza, República Argentina, salvo en la póliza de seguro de riesgos de trabajo.

b) En las condiciones particulares de las mismas se deberá especificar que “El Asegurador” se compromete a no variar la vigencia y demás términos y condiciones, sin la previa autorización de la Municipalidad de Malargüe.

c) Deberá acompañarse recibo de pago total, sellado y firmado por la caja receptora.

d) La Municipalidad de Malargüe se reserva el derecho de rechazar por causas valederas a la Compañía Aseguradora presentada por el Concesionario, dentro del plazo perentorio de cinco (5) días de presentada la misma.

e) El costo de todos los seguros exigidos en este Pliego, será exclusivamente a cargo del Concesionario.

f) El concesionario se compromete a entregar al Comitente, copias válidas de las pólizas de seguro que correspondan a la Concesión, así como copia de los recibos de pago de las pólizas, por lo menos diez (10) días antes del inicio de los riesgos a cubrir.

g) Cuando el Concesionario hubiera acordado con la Compañía Aseguradora un Plan de Financiación en cuotas deberá comunicar tal situación al Comitente, por escrito en un plazo no menor de siete (7) días antes del inicio de la vigencia y remitir mensualmente y dentro de los tres (3) días de saldada la obligación, copia de los recibos oficiales extendidos por el/los Asegurador/es o personas autorizadas por el mismo.

El Concesionario deberá cubrir la totalidad de los riesgos de incendio, daño, etc., parciales y totales sobre los bienes dados en concesión mediante seguro contratado al efecto y a satisfacción de la inspección.

Artículo 66º - SEGURO DE RIESGO DE TRABAJO

El Concesionario, previo a la iniciación de las obras, contratará el correspondiente seguro para su personal en un todo de acuerdo con lo establecido en la Ley Nacional Nº 24557 y modificatorias, vigente sobre Riesgos del Trabajo y exigirá la presentación de igual cobertura para el personal de sus eventuales contratistas y subcontratistas. Dichos seguros serán registrados en el Acta de iniciación de los trabajos.

El Concesionario deberá remitir mensualmente una copia del recibo de pago de la alícuota correspondiente a este seguro. Asimismo será responsable de controlar los pagos mensuales de los seguros de sus contratistas y subcontratistas.



Artículo 67º - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Antes de la toma de posesión de las áreas concedidas, el Concesionario deberá tomar un Seguro de Responsabilidad Civil a nombre conjunto del Concesionario y del Comitente contra cualquier daño, pérdida o lesión que pueda sobrevenir a propiedades o personas a causa de la ejecución del proyecto o la explotación de las áreas concedidas o como consecuencia del Contrato. Estos seguros contendrán una cláusula de responsabilidad civil cruzada, por la cual la indemnización será aplicable a cada una de las partes incluidas bajo la denominación del asegurado, tal como si se hubiese emitido una póliza separada para cada una de ellas, siempre y cuando la responsabilidad total del asegurador no exceda el límite de responsabilidad establecido en la póliza.

Dentro de los veinte (20) días corridos de la firma del Contrato el Concesionario someterá a la Inspección para su aprobación el modelo de póliza de seguro a contratar.

Artículo 68º - CONVENIO DE AREA PROTEGIDA

El concesionario deberá contratar el Servicio de Emergencias/Urgencias Médicas/ y traslados derivados de la urgencia o emergencia médica, que será brindado a cualquier persona que se encuentre dentro de las instalaciones del establecimiento, ya sea cliente o empleado, para la atención inmediata de los mismos, quedando a su exclusiva responsabilidad no contar con el mismo.

CAPITULO XIII, DE LA FINALIZACION DE LA CONCESION

Artículo 69º - FORMAS DE FINALIZACIÓN

La concesión terminará por:

- Vencimiento del plazo.
- Rescisión por culpa del Concesionario.
- Quiebra del Concesionario.
- Rescate.
- Fuerza mayor.

Producida la terminación de la concesión por cualquier causa que fuera, las partes deberán controlar el inventario actualizado. Dicho control establecerá el estado de los bienes inventariados. De no llegarse a un acuerdo en el procedimiento de control y estado de los bienes inventariados, el mismo será efectuado ante Escribano Público por peritos y/o técnicos en la materia, nombrados por el Comitente y el Concesionario.



69.1 Vencimiento del Plazo:

La concesión se extingue por el cumplimiento del plazo.

Si al vencimiento de la concesión de las áreas concedidas no se encontrare con el grado de mantenimiento exigido o no se completaren o repusieren los bienes que corresponda devolver por el concesionario, no será desafectada ni devuelta la Garantía de Cumplimiento de Contrato. La Inspección podrá aplicar la Garantía de Cumplimiento de Contrato a la reparación o adquisición de bienes deteriorados o indebidamente retirados que debieran ser devueltos a la finalización de la concesión, así como elevar el nivel exigido de mantenimiento de los sectores de las áreas concedidas, sin perjuicio de otras acciones que correspondan.

69.1.1 Devolución de los bienes inventariados, adquiridos e incorporados al término de la Concesión.

Concluida la Concesión por vencimiento del plazo contractual volverán a la Municipalidad de Malargüe sin cargo alguno todos los bienes que la Concedente hubiese cedido en concesión al inicio, en su estado normal de mantenimiento, salvo el deterioro motivado por el paso del tiempo y el uso normal. También se devolverán sin cargo aquellos bienes que reemplazaron a los que terminaron su vida útil.

La infraestructura, edificios, terrenos, equipos e instalaciones fijas en que el Concesionario hubiera realizado inversiones de aplicación, construcción, renovación, así como aquellos bienes muebles que el Concesionario haya incorporado y que forman parte del equipamiento para la explotación habitual de las Áreas Concedidas, serán transferidos al Comitente sin cargo alguno.

El material y equipos cedidos por el Comitente y que, al concluir la concesión por vencimiento del plazo contractual, tuviere vida útil remanente así como el que con vida útil concluida no hubiese aún sido reintegrado al Comitente, deberá ser devuelto a la Secretaria de Gobierno sin cargo alguno.

También deberá entregarse sin cargo alguno el material y equipos adquiridos por el Concesionario para reemplazar aquel cedido por el Comitente, cuya vida útil se hubiese extinguido, o que económicamente no sean recuperables por reparación. De todo ello deberá labrarse un Acta del Inventario de bienes existentes al momento de la conclusión de la concesión y de su devolución. Cabe aclarar que los bienes originales con valor patrimonial que se incorporen en la refuncionalización del Hotel deberán ser devueltos restaurados debidamente, bajo asesoramiento de la Dirección de Patrimonio Cultural y no se podrá entregar otro bien a cambio ya que no correrá para ellos el concepto de “vida útil”.



69.2 Rescisión por culpa del Concesionario.

El Comitente podrá rescindir la concesión por culpa del concesionario, con pérdida de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, en los siguientes casos:

- a) Cuando el Concesionario se atrase en el pago del canon mensual por más de tres (3) meses.
- b) Cuando el Concesionario cediera o transfiera total o parcialmente el contrato.
- c) Cuando el Concesionario no tome posesión de las áreas concedidas, conforme con las disposiciones del Contrato.
- d) Cuando el Concesionario incurra en abandono de las Áreas Concedidas. Se presumirá que existe abandono cuando el Concesionario, sin causa justificada, deje de explotar la concesión total o parte de las mismas, durante más de diez (10) días corridos.
- e) Cuando el Concesionario se atrase en más de cuatro (4) meses en el cumplimiento de inversiones y ejecución de obras a las que se obliga mediante el cronograma presentado y aprobado.
- f) Cuando el Concesionario dejara de prestar, por más de cuatro semanas y sin aviso previo al Comitente, los servicios turísticos comprometidos en el Contrato.
- g) Cuando el Concesionario, no cumpla las obligaciones establecidas en el Contrato.

Si la pérdida de la Garantía de Cumplimiento de Contrato no fuera suficiente para compensar los daños y perjuicios sufridos por el Comitente con motivo de la rescisión por culpa del Concesionario, el Comitente por medio de la Inspección, tendrá derecho a exigir a aquél el pago del saldo deudor en la forma que estime conveniente.

69.2.1 Consecuencias de la rescisión por culpa del Concesionario.

En el supuesto de que el Comitente hiciera uso de la facultad que le otorgaran estas Cláusulas y el Contrato de Concesión, no abonará al Concesionario suma alguna en concepto de indemnización del monto de las inversiones efectuadas y no amortizadas al tiempo del acto que dispone la rescisión. Ello con independencia de la ejecución de las garantías

previstas en estas Cláusulas, cuando medie, a su vez, incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere el Contrato.

El Comitente asumirá el personal que, a su solo juicio, estime necesario tomar a su cargo, en cuyo caso el Concesionario se hará cargo de la indemnización por despido de

aquellas personas cuyas relaciones laborales no sean transferidas al Concedente o a quien éste indique.



69.3 Quiebra del Concesionario.

La quiebra del Concesionario determinará la rescisión de la concesión con la pérdida de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y demás consecuencias establecidas en el Contrato.

69.4 Rescate e incumplimiento de el Comitente.

El rescate de la Concesión será causa de extinción de la misma. Se entiende por rescate la declaración unilateral de el Comitente discrecionalmente adoptada, por la que se da por terminada la Concesión. Cuando el Comitente imposibilite al Concesionario la realización del objeto de la concesión, el Concesionario podrá declarar la rescisión del contrato, previa intimación fehaciente para que en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos se regularice la situación.

69.5 Fuerza mayor.

En el supuesto de que alguna de las obras realizadas por el Concesionario resulte destruida o inutilizable por caso fortuito o de fuerza mayor que impida el cumplimiento de las obligaciones pactadas, deberá ser puesto en conocimiento de el Comitente dentro de los diez (10) días corridos de producido. Dentro de los Diez (10) días hábiles de notificada, el Comitente evaluará los daños, debiendo el Concesionario responder con los seguros contratados en virtud de las cláusulas de este Pliego.

CAPITULO XIV, DEL HOTEL

Artículo 70º - SÍNTESIS Y DETALLES DEL HOTEL

70.1 El Conjunto Arquitectónico del Hotel Turismo Malargüe, está compuesto por las siguientes construcciones: Cuerpo Central del Hotel; Restaurant Puli-Huen, Pabellón de Servicio y Garajes cubiertos; Cuerpo secundario: Tanque elevado y Cisterna; más las Áreas Verdes que las circundan. Estas construcciones encuadran en la normativa para bienes de más de 50 años. (Ley 6133/94 y Decreto Nº 1882/94).

70.2 Superficie Cubierta del Cuerpo Central del Hotel: 736,44 m². Superficie Cubierta Planta Alta: 357,00 m². Superficie Cubierta Planta Baja: 379,44m². Sup. Cub. Sótano 27,84 m². Sup. Restaurant 254,80 m². Sup. Cub. Área de Servicios (Depósitos y Cocheras): 430,50 m².

70.3 Cantidad de habitaciones: 25 (veinticinco). Distribuidas de la siguiente manera: 6 (seis) habitaciones en planta baja sector este, 7 (siete) habitaciones en el sector oeste, y 12 (doce) habitaciones en primer piso.

70.4 Antecedentes del "Hotel Turismo". Las consideraciones que se detallan a continuación, deberán conformar la base del reglamento que tanto, los oferentes como el Comité, tendrán



como normativa dentro del encuadre de la Ley N° 6034 y su Decreto Reglamentario 1882/09 (su modificatoria N° 6133).

Además, se ha considerado necesario para la orientación de los oferentes y la formulación de las respectivas propuestas, las siguientes indicaciones que deben observarse en cada área según su valoración.

En el año 1944 se aprueban las bases de licitación de la Construcción del Hotel Turismo, adjudicándose la obra a Ernesto Martinelli en 1945. El mismo recién será inaugurado el 21 de diciembre de 1952 por carecer de mobiliario.

70.4.1 Valoración

Por lo anteriormente expuesto el Hotel de Turismo ostenta un grado de valoración basado en:

Valor histórico: edificio de 71 años de antigüedad; forma parte de una nueva actividad: el turismo como empresa económicamente redituable. Sus instalaciones están diseñadas para ofrecer un buen servicio a los turistas, que atraídos por las aguas termales deciden quedarse en Malargüe

Valor simbólico: el Hotel Turismo se ha consolidado a través de su arquitectura y ubicación en un hito de referencia de la ciudad de Malargüe.

Valor paisajístico: el edificio a través de su escala y por medio de su retiro de la Línea municipal le da valor la esquina Noroeste de la manzana Institucional, ya que en ella se encuentran también las dependencias de: Irrigación, Registro Civil, Comisaría, Bomberos, Correo Argentino y Juzgado del Menor.

Valor arquitectónico: Posee una tipología característica de la arquitectura hotelera de la década de 1940.

Valor económico: el conjunto del hotel posee valor ya que se encuentra frente a la Plaza Departamental y en una manzana Institucional.

70.4.2 Indicaciones taxativas desde el punto de vista patrimonial:

a) Definir el diseño arquitectónico y espacial a partir de una lectura de las particularidades del lugar.

b) Respetar los valores propios de los bienes existentes y realizar intervenciones contemporáneas según lo necesario.

c) Preservar el parque existente, imprimiéndole un tratamiento adecuado y actualizado en cuanto a las especies y variedades de plantas, como así también respecto del riego.



70.5 Zonificación — Valoración Patrimonial

Área de protección: El Conjunto arquitectónico del Hotel Turismo está compuesto por las siguientes construcciones: Cuerpo Central del Hotel; Restaurant Puli-Huen, Pabellón de Servicio y Garajes cubiertos; Cuerpo Secundario: Tanque elevado y Cisterna; más las Áreas Verdes que las circundan. Estas construcciones encuadran en la normativa para bienes de más de 50 años.

Se delimita como Área de Protección a todo el predio conformado dentro de los límites de fijación catastral, sus accesos y las visuales lejanas y cercanas.

70.5.1 Clasificación patrimonial de las diversas áreas y componentes del edificio

De acuerdo al relevamiento realizado sobre el edificio del Hotel Turismo, se han establecido 3 Grados de protección con sus correspondientes criterios para la intervención sobre cada sector o componente. En términos generales, estas intervenciones deberán respetar los criterios internacionales sobre preservación del patrimonio cultural inmueble que: prioriza la conservación de lo original y lo auténtico, desaconseja las restauraciones o refacciones de partes perdidas y permite la elección de lenguaje contemporáneo para agregados o completamientos.

A lo largo del tiempo, el edificio no ha sufrido ampliaciones o significativas intervenciones que atenten contra sus valores espaciales y plásticos originales.

70.5.2 Grados de protección

Los grados de protección son generales, aplicables a las distintas partes y componentes del edificio y sus anexos, y están definidos por una serie de variables que incluyen los valores intrínsecos del diseño, de la composición, de la tecnología, de la espacialidad y de la decoración del edificio. Pero además se establecen en relación al grado de conservación, alteración o modificación de los aspectos materiales del edificio como la estructura, la espacialidad, las terminaciones y el equipamiento entre otros. La definición de la función, los usos y el tipo de intervención para las áreas con diverso grado de protección estará de acuerdo con la preservación del carácter y significado general o particular de las mismas.

70.5.2.1 Grado 1

Valor patrimonial alto, donde se deben conservar rigurosamente las características materiales y/o formales, y/o espaciales y/o superficiales originales subsistentes. Las intervenciones deben respetar la materialidad de los componentes o restituir sus calidades originales. En general corresponden trabajos de conservación y restauración. En el caso de ser necesarias obras de adecuación funcional, infraestructura y equipamiento, estas serán proyectadas y ejecutadas sin afectar la integridad y autenticidad originales y en armonía con las mismas.



70.5.2.2 Grado 2

Valor patrimonial intermedio, donde se deben mantener las características formales y espaciales originales básicas subsistentes. Las intervenciones pueden requerir de trabajos de conservación y restauración pero se inscriben en general en obras de renovación, remodelación y reciclaje de distinto tipo. Las modificaciones y agregados deberán concebirse sin desnaturalizar la materialidad original y procurando una coherente interrelación con las partes o componentes del edificio con mayor grado de protección. Estas propuestas deberán plantearse en armonía con las disposiciones y arreglos originales pero distinguirse de los mismos y percibirse como nuevas. Son las áreas con diseño y materialización más básicos y/o regularmente conservados que admiten cambios y agregados más importantes pero que no desnaturalicen el todo.

En el caso específico del Hotel la mayor parte de este Grado de valoración está dada a las áreas de habitaciones. En estos sectores estará permitido hacer modificaciones básicas como modificaciones y adecuaciones en las instalaciones y terminaciones.-

70.5.2.3 Grado 3

Valor patrimonial escaso, donde pueden o no conservarse las estructuras originales, en todo o en parte. Las intervenciones pueden ser más radicales e incluir renovaciones, remodelaciones, reciclajes pero también demoliciones y sustituciones. Los agregados podrán aquí diseñarse en armonía o contraste, pero siempre permitiendo la percepción de las componentes originales y nuevas. Son las áreas con diseño y materializaciones menos importantes y/o mal conservadas, no solo admiten cambios y agregados sino también eliminaciones y reemplazos importantes que puedan complementar y enriquecer el conjunto, como así también áreas en donde sea fundamental la adecuación a la normativa municipal vigente para su funcionamiento como zonas de servicios.

70.5.3 Pabellón de Servicios y Garajes Cubiertos

En relación a dicho bloque de servicios y cocheras ubicado en la parte posterior, se define un Grado 3 con el objeto de poder acondicionar este bloque de servicio a necesidades actuales.

70.5.4 Espacios exteriores, áreas verdes circundantes y equipamiento

El equipamiento exterior está enmarcado en el Grado 3 de valoración



Artículo 71º - PROGRAMA EDILICIO

El Programa Edificio de la PROPUESTA TECNICA – del Proyecto Arquitectónico del Hotel Turismo Categoría Dos Estrellas — deberá contener como mínimo los requisitos que exigen la Categorización y Clasificación de Alojamiento Turístico, además de las especificaciones particulares que sobre este tema incluye el presente Pliego. Para usuarios de capacidades diferentes la Propuesta deberá prever también instalaciones, servicios, locales, habitaciones, suites, sanitarios públicos y privados en las unidades, circulaciones y accesos.

71.1 Aspectos y Condiciones edilicias y paisajísticas a tener en cuenta

Deberá preservarse el actual carácter del conjunto determinado por la tipología, volumetría, proporción y escalas; altura, colores y materiales existentes.

71.2 Edificio

Deberán tenerse en cuenta los aspectos arquitectónicos, urbanísticos, ambientales y patrimoniales.

a) Morfología edilicia y paisajística: Deberá preservarse el actual carácter del conjunto determinado por la volumetría, proporción, escalas, materialidad (color texturas).

b) Lenguaje arquitectónico: Deberá conservarse ordenamiento de las fachadas en relación a llenos y vacíos, tipos de materiales, color, texturas, y acabados en: carpinterías, revoques, revestimientos, cubiertas, pisos y zócalos. En el caso de la construcción de nuevos edificios, éstos deberán expresar su contemporaneidad manteniendo la armonía con el conjunto (alturas colores texturas, materiales, etc.). Se deberá mantener la sobriedad necesaria para que destaquen los valores patrimoniales del Hotel y su entorno.

c) En relación a las nuevas construcciones: La altura de edificación no deberá superar las alturas máximas del edificio original. Las ampliaciones deberán realizarse en forma taxativa en edificios independientes al existente, como zona de cocheras

d) Podrá rebasar solamente esta cota con tanques de reserva de agua, chimeneas, sala de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, parapetos de azoteas, pararrayos, antenas, señales y cualquier otro conducto reglamentado por autoridades técnicas competentes, y su diseño, materiales y textura, mantendrán la unidad del proyecto, construcción e instalación con los volúmenes existentes.

e) Las fachadas deberán mantenerse despejadas, libres de intervenciones.

f) La climatización del edificio: Deberá presentar un proyecto que contemple la ubicación de los artefactos sin interferir en la lectura del conjunto (en las construcciones nuevas).



Los Proyectos deberán indicar claramente en forma gráfica y textual: materiales, texturas, coloración y cualquier otro elemento arquitectónico de la Obra Proyectada, a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho. Cualquier proyecto de intervención deberá tener en cuenta lo expresado en los planos de valoración patrimonial del edificio y su entorno inmediato.

71.3 Paisajístico

En el proyecto paisajístico se requiere la participación de un profesional paisajista, con antecedentes probados en el tema.

71.4 Calidad Ambiental del área

Se atenderá especialmente la protección de las áreas de descanso con relación a ruidos, polución visual y su relación con el paisaje (árboles, conjunto de árboles, superficies verdes, etc.). Se deberán prever lugares estratégicos para equipamiento e infraestructura de cualquier sistema de riego a aplicar, disposición de residuos, depósitos de muebles y otros enseres, etc.

71.5 Publicidad hacia la vía pública

Se restringirá al mínimo en el interior del predio. No se permitirá el emplazamiento de anuncios en forma saliente, marquesinas y estructuras publicitarias, así como la colocación de los mismos que obstruyen aberturas existentes y/o deterioren cualquier elemento plástico de las fachadas. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna, no deberán deformar el relieve arquitectónico, ni interferir con el paisaje, produciendo contaminación visual en el medio natural. No se permitirá el emplazamiento de anuncios de colores estridentes, en forma saliente. Se ajustará a las normas municipales en la medida que no se contradigan con estas restricciones.

71.6 Tránsito vehicular

La circulación interior deberá tener una limitación de velocidad y se deberán reforzar las medidas para dar prioridad al tránsito peatonal.

71.7 Señalización

Se ofrecerá un proyecto de señalización a fin de identificar el carácter de cada área interior y exterior al hotel.

Artículo 72º - FACTIBILIDADES DE SERVICIOS DISPONIBLES EN LA ZONA

Se incorporan y forman parte de este Pliego las Factibilidades de servicios de los siguientes organismos:



72.1 EDEMSA

Medidor del Hotel y Medidor del Pozo.

72.2 AYSAM

Posee servicio de agua potable. El servicio de cloacas NO existe.

72.3 ECOGAS

Tiene actualmente servicio de Gas Natural.

72.4 Municipalidad de Malargüe

El servicio de Recolección de Residuos del Hotel se cumple de la siguiente forma: los 7 días de la semana, en horario de mañana.



ANEXO I

MENSURA

(ARCHIVO ADJUNTO EN PDF)

PLANO DEL HOTEL

(ARCHIVO ADJUNTO EN PDF)

INVENTARIO FÍSICO DE BIENES PATRIMONIALES

(EL INVENTARIO FÍSICO DE BIENES PATRIMONIALES SE ENTREGARÁ UNA VEZ
REALIZADA LA ADJUDICACIÓN AL CONCESIONARIO)



ANEXO II

SOLICITUD DE ADMISION

Al Señor
Intendente Municipal
Municipalidad de Malargüe
Sr. Juan Manuel Ojeda
S_____ / _____ D

Me/Nos dirio/jimos a Ud. a los efectos de presentarme/nos en el llamado a la **Licitación Pública del "Hotel Turismo Malargüe"**.

<i>Personas Jurídicas</i>	
Denominación	
Razón Social	
CUIT	
Domicilio Real	
Domicilio Legal	
Teléfono/Fax	
Dirección de E-mail	
Representante Legal (Apoderado)	
Representante Técnico	



<u>Personas Físicas</u>	
Nombre y Apellido	
D.N.I.	
CUIT	
Domicilio Real	
Domicilio Legal	
Teléfono/Fax	
Dirección de E-mail	
Representante Legal(Apoderado)	
Representante Técnico	
Cantidad de cajas o paquetes en las que se presenta la Oferta y Código que las individualiza.	

Por la presente exponemos, con carácter de Declaración Jurada de cada uno de los Integrantes del Oferente, o de éste si fuere único, lo siguiente:

- Conocer y aceptar el Pliego General de Condiciones y sus Anexos I, II y Circulares, y la documentación contractual en todas sus partes, sin formular observaciones, ni impugnaciones, ni reserva alguna, renunciando a cualquier acción administrativa o judicial que se derive de la misma.
- Conocer el lugar y estado en que se encuentra el objeto de la presente licitación, renunciando a cualquier reclamo administrativo o judicial que se pudiere derivar del mismo.
- No haber rescindido, durante los últimos diez (10) años, algún contrato de concesión en la República Argentina o en el exterior.
- No poseer impedimentos para contratar con la Municipalidad de Malargüe.
- No tener procesos de quiebra o concurso preventivo en los últimos Cinco (5) años.
- No poseer juicios por cobro de deudas Impositivas con decisión judicial o administrativa basada en autoridad de cosa juzgada e impaga.
- No tener inhabilitación vigente de la Sociedad o empresa y/o de sus directores y síndicos por condena judicial basada en autoridad de cosa juzgada.



- La veracidad y exactitud de toda la información aportada a la presentación.

Asimismo, autorizamos a la Municipalidad de Malargüe para requerir información relacionada con la presentación, a los organismos públicos o privados mencionados en los antecedentes técnicos y económicos de la Oferta.

En caso de litigio me/nos someteré/remos ante la justicia ordinaria de los tribunales ordinarios con competencia en la Ciudad de Malargüe, y la renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción.

La presente declaración carece de validez si no están certificada(s) la(s) firma(s) estampada(s) por Escribano Público.



ANEXO III

ACLARACIONES:

Se tendrán en cuenta las siguientes tareas a ser cotizadas por la Empresa Concesionaria:

- Adecuación de espacios exteriores. Parquizado (teniendo en cuenta los forestales existentes).
- Área de recepción, con una mejor ubicación y tecnificación.
- Recambio del solado en pisos comunes por elementos de un mejor nivel de terminación: accesos y pasillos que se encuentran deteriorados.
- Recambio de instalaciones sanitarias que no se encuentran en condiciones. Modernización en las instalaciones de los baños, colocar de secador de pelo, etc.-
- Modernización de las instalaciones eléctricas en las habitaciones; acceso mediante tarjeta para accionamiento de luces y seguridad, cantidad de tomacorrientes, etc.-
- Artefactos y accesorios que se encuentran deteriorados en los baños.
- Con respecto al área de restaurant: Recambio de pisos, repaso de carpinterías, modernización y adecuación de la cocina, área de filtro entre cocina y comedor (vistas).
- Depósitos, área de servicio del personal (baños del personal, etc.).
- Verificación de refuerzos del tanque de agua.
- Propuesta constructiva para sectores vacíos que no alteran el entorno (ej.: acceso por Saturnino Torres).
- Con respecto al mobiliario y decoración, realizar una propuesta que actualice las instalaciones: cambio de camas, y mobiliario en general.
- Resolución de aspectos decorativos.
- Incorporación de servicios personalizados (gimnasio, masajes).
- Frigobar.



ANEXO IV

PLANILLA RESUMEN PARA LA VALORACION DE LAS PROPUESTAS LICITACION HOTEL TURISMO MALARGUE

Aspectos		Ítem	Puntos	Aspectos Particulares	Formas de Evaluar
Hoteleros y de Gestión	30 Puntos	1	10	Antecedentes directos de explotación y gerenciamiento de Alojamientos en la Categoría de Dos Estrellas o Superior.	Análisis de la documentación respaldatoria de los antecedentes presentados. Comparación entre proyectos
		2	15	Plan de Negocios, deberá contar como mínimo con: - Monto total a invertir - Propuesta de Gestión de Recursos Humanos - Propuesta de Gestión de Recursos Físicos - Propuesta de Comercialización - Flujo de Fondos	Análisis de la consistencia del Plan Presentado. Comparación entre proyectos.
		3	5	Propuesta de incorporación de personal residente local y de la zona de influencia.	Evaluación de la propuesta de incorporación de residentes locales
Económicos, Financieros y contables	30 puntos	4	10	Análisis dinámico de coeficientes patrimoniales y de solvencia tomando como base los valores consignados en los balances respectivos e información adicional eventualmente requerida. Monto de las Inversiones previstas a realizar en relación a su capacidad económica-financiera para su cumplimiento	Análisis de la magnitud y del comportamiento: patrimonial, de activos y pasivos corrientes, de activos y pasivos no corrientes. Relación entre inversión propuesta y posibilidades de financiamiento.
		5	20	Canon ofrecido y Plazo de Concesión solicitado. Referencias bancarias y/o financieras del oferente.	Relación del canon y el plazo de concesión con el monto de la inversión. Evaluación de las referencias bancarias y/o financieras y de posibilidad de financiamiento de la inversión (en caso de ser necesaria).
Aspectos Arquitectónicos	40 puntos	6	5	Análisis comparativo del Proyecto Edificio Integral, considerando aspectos estructurales, arquitectónicos y estéticos	Análisis comparativo entre propuestas. Coherencia entre los aspectos solicitados,
Aspectos Ambientalistas- Paisajísticos		7	5	Proyecto que incluya el Cuidado y Diseño ambiental- Paisajístico considerando la totalidad del predio.	Análisis comparativo de las propuestas. Solución que optimice la recuperación del parque, el uso del agua.
Aspectos Patrimoniales		8	10	Valoración de los aspectos patrimoniales en el proyecto.	Análisis comparativo de proyectos. Propuesta de acuerdo a la normativa legal.
				Zonificación Área de protección	
Plan de Obras	9	20	Cronograma tentativo de obras	Menor Tiempo	
			cronograma tentativo de habilitación	Menor Tiempo	
	100 puntos				



ANEXO V

CIRCULARES ACLARATORIAS

