

**PROGRAMA DE  
APROVECHAMIENTO TURISTICO  
DE PERILAGOS ARTIFICIALES DE NEUQUEN**

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES  
LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL DE INVERSORES  
PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO:**

**“CONSTRUCCION Y EXPLOTACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS  
TURISTICOS EN EL ISTMO DE LOS LAGOS LOS BARRERALES Y  
MARI MENUCO - PROVINCIA DEL NEUQUEN ”**

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente llamado a Licitación Pública para la presentación de Proyectos de desarrollo de **EMPRESARIOS TURÍSTICOS** encuadrado en el marco de la normativa vigente, con el propósito de incrementar la oferta y fomentar el desarrollo turístico provincial en las parcelas que se detalla en el ANEXO II del presente, ubicada en la zona denominada Istmo de los lagos Los Barreales y Mari Menuco, a unos 75 Kms. aproximadamente de la ciudad de Neuquén, sobre las costas de los Lagos Los Barreales y Mari Menuco y con una superficie aproximada total de 700 hectáreas.

Esta fracción de tierras se encuentran comprendidas entre la parcela propiedad de la Vda de Carrera y el cierre Sudoeste del Lago Los Barreales por el lado Sur y por la mensura del Dique Loma de la Lata , por el lado Norte, en los remanentes de los lotes 9, 8 y 5 de la Sección II del Dpto. Confluencia.

Se llega a este lugar partiendo de la Ciudad de Neuquén por Ruta Provincial Nº 7, pasando por Centenario y a la altura de Vista Alegre se desvía hacia el Oeste por Ruta Provincial Nº 51 también asfaltada, hasta pasar por el Club Mari Menuco (63 km.), a unos 3 kilómetros más y desviando hacia el Sur, 7 kms más, por camino de tierra pasando por el Dique Loma La Lata.

El Istmo esta recorrido en toda su extensión por un camino de tierra consolidado que es paralelo a un Gasoducto de alta presión (tiene un recorrido de unos 11 kilómetros) y que conecta a este lugar con el Yacimiento petrogasífero de Sierra Barrosa.

En el ingreso al Dique Loma de la Lata se encuentra un destacamento de Gendarmería Nacional que con una barrera controla el tráfico por el lugar por razones de seguridad.

En cuanto hace a la infraestructura básica, la energía eléctrica se encuentra instalada hasta dique Loma de la Lata.

Para ello se solicita la presentación de Proyectos de Desarrollo que tengan en cuenta los datos y requerimientos de este Pliego de Bases y Condiciones, y que prioricen la ejecución y el financiamiento de **EMPRESARIOS TURÍSTICOS** en parcelas de aproximadamente, entre 50 y 160 has, como así también todas las obras de infraestructura necesarias y demás gastos necesarios que conlleven la concreción del mismo, el cual será desarrollado sobre la base de estudios técnicos y comerciales que se aprueben como parte de la **OFERTA** del **ADJUDICATARIO**.

El croquis de las parcelas en que se divide el área general se encuentra anexo al presente Pliego, y el oferente podrá presentar sus propuestas por una o dos parcelas.

Se entenderá como **EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS** a alguno de los siguientes proyectos y sus posibles combinaciones:

- Clubes de campo o complejos recreativos residenciales, entendiéndose como tal al resultado de un proceso de ocupación, subdivisión y equipamiento de una o mas parcelas que se ubique en una zona no urbana; que contenga un sector común de esparcimiento, y destine el sector restante a la construcción de viviendas de uso temporario; que equie el sector común de esparcimiento con instalaciones para el desarrollo de actividades sociales y culturales, y para la práctica de deportes en contacto pleno con la naturaleza; y que guarde entre el sector común de esparcimiento y el sector de viviendas una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que los convierta en un todo inescindible.
- Villas turísticas, entendiéndose como tal al proceso de acondicionamiento de un área de terrenos fiscales, con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos del suelo turístico y su entorno natural, vinculados con la residencia, las instalaciones de equipamiento conforme a su destino, y las actividades de servicio, abastecimiento y recreación que sean compatibles con aquéllas; más el conjunto de previsiones o normas destinadas a orientar la correspondiente ocupación del suelo y el ejercicio de los usos mencionados, con el objeto de garantizar un armónico desarrollo de los mismos, su adecuada integración con los elementos o atractivos naturales, y la preservación de la calidad del medio ambiente.
- Desarrollos productivos turísticos, entendiéndose como tal al proceso de acondicionamiento de una parcela, con la finalidad de efectuar explotaciones productivas (p.ej.: vides, olivos, etc.) junto con localizaciones humanas intensivas de usos del suelo productivo y su entorno natural, vinculados con la residencia no permanente, equipamiento (p.ej.: Cancha de golf, de tenis, marinas, etc.) destino, y las actividades de servicio, abastecimiento y recreación que sean compatibles con aquéllas; más el conjunto de previsiones o normas destinadas a orientar la correspondiente ocupación del suelo y el ejercicio de los usos mencionados, con el objeto de garantizar un armónico desarrollo de los mismos, su adecuada integración con los elementos o atractivos naturales, y la preservación de la calidad del medio ambiente.
- Alojamientos turísticos de acuerdo a lo reglamentado por la normativa

provincial, tales como Hoteles, Hosterías, Cabañas, etc.

- Localización de otros elementos permanentes de equipamiento y/o de servicios turísticos.

Se priorizará en la evaluación de las ofertas, el tipo de desarrollo turístico a llevar a cabo, el monto que se ofrezca por la parcela, el nivel de las construcciones a realizar, la mayor inversión de capital, la puesta en marcha del emprendimiento turístico, la adaptabilidad del proyecto con el medio ambiente.

La parcela a adjudicar se entregará con la descripción catastral de las mismas y detalles de ubicación, mensuras -si las hubiere- y toda la información que se cuente para los objetivos enunciados, debiendo el Adjudicatario realizar las mensuras definitivas a su cuenta y cargo, si resultare necesario.

El desarrollo del mencionado **PROYECTO** deberá ser ejecutado en los plazos que establece el presente Pliego, comenzando los trabajos dentro de los sesenta (60) días de suscripto el contrato de adjudicación. El plazo para la finalización del Proyecto total, se fija en CINCO (5) años.

## **II.- BASES GENERALES**

Las bases de esta convocatoria y la posterior implementación del Proyecto **“CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS – ISTMO DE LOS LAGOS LOS BARREALES Y MARI MENUCO – PROVINCIA DEL NEUQUEN”**, esta normado por.

Leyes y Decretos Nacionales:

Ley N° 21.382 y N° 22.208 Inversiones Extranjeras;

Ley N° 26.737 Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales;

Y sus Decretos Reglamentarios.

Leyes y Decretos Provinciales:

Ley N° 2683 de Régimen de Promoción de las Actividades Económicas y su decreto Reglamentario N° 2178/10.

Ley N° 2141 de Administración Financiera y Control de la Provincia y su Decreto Reglamentario de Contrataciones N° 2758/95;

Ley N° 263 de Tierras Fiscales y sus Decretos Reglamentarios N° 2029/10 y N° 826/64;

Ley N° 1284 de Procedimiento Administrativo;

Ley N° 1875 (T.O. Ley 2267) de Medio Ambiente y Decreto Reglamentario N° 2656/99;

Ley de Aguas N° 899

Ley de Servidumbres de Electroductos N° 1243

Decreto N° 2112/08 sobre exclusión del derecho del cobro de servidumbres.

Y demás normativa -nacional o provincial- que resulten de aplicación y será complementado por las disposiciones establecidas en el presente Pliego, conformado por las Cláusulas Particulares, Técnicas y demás Anexos.

### **III.- BASES PARTICULARES**

#### **ARTÍCULO 1º: OBJETO DEL LLAMADO.**

El presente llamado tiene como objetivo fundamental el aprovechamiento de los recursos de un área de grandes potencialidades turísticas, a través del desarrollo de tierras fiscales, sin uso actual.

Es en este sentido, que desde el Poder Ejecutivo Provincial, a través del Ministerio de Desarrollo Territorial, se convoca a la presente Licitación Pública Nacional de Inversores para la presentación de Proyectos de Desarrollo para la Adjudicación en Venta de parcelas en bruto, con una superficie aproximada entre 50 y 160 has en las que se subdivide el área denominada ISTMO de los LAGOS LOS BARREALES Y MARI MENUCO – de acuerdo al detalle que se adjunta en el ANEXO II del presente-; incluidas en los terrenos fiscales identificados como remanente del Lote 8, parte del remanente de los Lotes 7, 10 y parte de los Lotes 8, 9, y 12 Sección II, NC 09-RR-012-0875-0000 y remanente del Lote 5 Sección II, NC 09-RR-012-1270-0000, ubicadas sobre las costas de los Lagos Mari Menuco y Los Barreales.

Estas parcelas se adjudicaran a Clubes, Colegio y/o Asociaciones Profesionales, Sindicatos, Mutuales, Asociaciones Civiles, Cooperativas, y/o Entes Autárquicos Provinciales o Municipales los cuales podrán presentarse asociados, y que demuestre tener suficiente capacidad para hacerse cargo de la financiación y ejecución del Proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE UN EMPRENDIMIENTO TURISTICO – ISTMO DE LOS LAGOS LOS BARREALES Y MARI MENUCO – PROVINCIA DEL NEUQUEN”** y de todas las obras de infraestructura necesarias y demás gastos que conlleven la concreción del mismo, el cual será desarrollado sobre la base de estudios técnicos y comerciales que se aprueben como parte de la **OFERTA del ADJUDICATARIO.**

El Proyecto de desarrollo se deberá realizar teniendo en cuenta aspectos hidrológicos vinculados con la escorrentía natural del terreno, así como aspectos estéticos y topográficos del terreno. Los proyectos que se presenten podrán comprender el desarrollo de la totalidad de la superficie ofrecida en una sola etapa o en etapas sucesivas y conforme al cronograma de inversiones planteado por el Oferente. El cumplimiento de la totalidad de las etapas no podrá exceder el plazo máximo fijado en este pliego de CINCO (5) años. Cada etapa deberá cumplir la totalidad de requisitos contemplados en el presente pliego y sus anexos.

Este **EMPRENDIMIENTO TURISTICO, podrá contener una o mas ofertas de**



**ALOJAMIENTO TURISTICO** la/s cual/es deberán ser destinados a servir como base permanente o semi-permanente para el desarrollo de actividades eco turísticas y/o para turismo activo o de naturaleza, y se deberá distinguir y diferenciar por estar constituidos por instalaciones de alto estándar y confort, las que a la vez, por su diseño y materialidad, generan un mínimo impacto en el sitio donde se localicen.

Se entenderá como **EMPREDIMIENTOS TURISTICOS** a alguno de los siguientes proyectos y sus posibles combinaciones: Clubes de campo o complejos recreativos residenciales; Villas turísticas; Desarrollos productivos turísticos; Alojamientos turísticos de acuerdo a lo reglamentado por la normativa provincial, tales como Hoteles, Hosterías, Cabañas, etc.; localización de otros elementos permanentes de equipamiento y/o de servicios turísticos.

El proyecto deberá prever una solución ambientalmente adecuada a las necesidades de agua potable, energía eléctrica, gas y servicios sanitarios.

## **ARTÍCULO 2º: TERMINOLOGÍA.**

A todos los efectos relativos o derivados de este Pliego -y en general de la presente Licitación- los términos que se enumeran a continuación tienen los siguientes significados:

- a) **CONVOCANTE:** Es el Ministerio de Desarrollo Territorial -como organismo integrante de la Administración Centralizada- el que convoca al presente llamado a Licitación, así como el organismo encargado prioritariamente del seguimiento y control de la ejecución del proyecto que resultare adjudicatario.
- b) **PROYECTO:** Designase como tal, al Proyecto de Desarrollo y Explotación de un **EMPREDIMIENTO TURISTICO**, en un todo de acuerdo con la normativa vigente.
- c) **EMPREDIMIENTO TURISTICO:** Desarrollo destinado a personas que se trasladan desde su domicilio habitual para establecerse allí por más de 24 horas. Podrá contener una o mas ofertas de **ALOJAMIENTO TURISTICO** la/s cual/es deberán ser destinados a servir como base permanente o semi-permanente para el desarrollo de actividades ecoturísticas y/o para turismo activo o de naturaleza, y se deberá distinguir y diferenciar por estar constituidos por instalaciones de alto estándar y confort, las que a la vez, por su diseño y materialidad, generan un mínimo impacto en el sitio donde se localicen. El desarrollo del mismo constituye el objeto de esta convocatoria.
- d) **PROPUESTA:** Conjunto de antecedentes, documentación societaria, fiscal, contable, económica, técnica y toda otra documentación firmada por el

- proponente, de acuerdo a las disposiciones del presente llamado, por las que expresa su voluntad de formular una oferta sobre el desarrollo de las actividades y operaciones objeto del presente llamado.
- e) **PROPUESTA TÉCNICA:** Se denomina así a la propuesta presentada por los Oferentes, conteniendo el Ante Proyecto del desarrollo, que comprenderá el Plan de Negocios, los flujos de inversiones y los plazos de ejecución comprometidos para la implementación de dicho Plan.
  - f) **OFERENTE:** Es el sujeto de derecho que -previo haber adquirido el pliego en los términos del presente llamado- emite formal oferta presentando la totalidad de la documentación relativa a este llamado, a la entidad Convocante, expresando de esta forma su interés en participar en el PROYECTO.
  - g) **PREADJUDICATARIO:** La persona Física o Jurídica, a quien la Comisión de Evaluación y Preadjudicación designe como tal.
  - h) **ADJUDICATARIO:** La Institución que -habiendo sido designada como PREADJUDICATARIA y luego de cumplidos los aspectos previstos en el PLIEGO- mediante Decreto emanado del Poder Ejecutivo provincial, se lo apruebe como ADJUDICATARIO y con quien el Ministerio de Desarrollo Territorial celebre el -o los- contratos para ejecutar y llevar a cabo el PROYECTO.
  - i) **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES - Pliego o P.B.C.:** A la documentación conformada por la memoria descriptiva, las bases generales, las bases particulares, los anexos y notas aclaratorias, destinados a reglar las bases y condiciones de esta convocatoria.
  - j) **BASES GENERALES:** A las normas generales que rigen los llamados a concursos de proyectos de desarrollo en tierras fiscales en la Provincia de Neuquén, especialmente las enunciadas en el artículo primero.
  - k) **BASES PARTICULARES:** A la parte pertinente del Pliego de Bases y Condiciones que expresan los artículos que son únicos y privativos de este llamado.
  - l) **BASES PARA LA PREADJUDICACIÓN:** Al conjunto de pautas en las que se establecen los puntajes y se determinan la clasificación del OFERENTE y en base a las cuales actuará la Comisión de Evaluación y Preadjudicación.
  - m) **OFERTA:** Conjunto de antecedentes, documentación societaria, fiscal, contable, económica, técnica y toda otra documentación firmada por el OFERENTE -de acuerdo a las disposiciones del presente llamado- por las que expresa su voluntad de formular una oferta sobre el desarrollo de las actividades y operaciones objeto del presente llamado.



- n) **EL INMUEBLE:** Son las fracciones de tierras indicada en el ANEXO II del Presente Pliego de Bases y Condiciones.
- o) **LOTE:** Son las fracciones de terreno o las unidades funcionales identificadas con un numero del 1 al 9.

#### **ARTÍCULO 4º: OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES.**

Los OFERENTES deberán:

- a) Declarar expresamente, al momento de presentar su propuesta, que aceptan cumplir todas y cada unas de las disposiciones y cláusulas de este Pliego -y las que se apliquen subsidiariamente- y que renuncian a alegar desconocimiento de los documentos que integran esta convocatoria así como de toda ley, decreto, resolución o reglamento aplicable a esta convocatoria.
- b) Examinar apropiadamente y conocer todos los antecedentes y la información necesaria para formular la Propuesta Técnica y Económica. Con anterioridad a la formulación de la OFERTA, los OFERENTES deberán haber realizado el reconocimiento integral del Inmueble y un minucioso análisis y verificación de los estudios, los proyectos y las tareas a realizar para llevarlo a cabo y que resulten necesarios para fundamentar y respaldar su Propuesta Técnica y Económica.
- c) Estudiar en detalle los Pliegos y la información puesta a disposición por el CONVOCANTE y que se menciona en el presente Pliego y asegurarse por sí mismo del carácter, calidad y cantidad de los trabajos que deben ejecutarse, cuantificar los niveles de incertidumbre y riesgo, los materiales y equipos necesarios, los suministros correspondientes y las condiciones de cualquier naturaleza predominante en el emplazamiento. Cualquier falta de información respecto a dichas condiciones, no le relevará de las responsabilidades de no obtener debidamente las informaciones aludidas con la finalidad de estimar correctamente las dificultades y contingencias de los trabajos, de su programa de construcción y de los costos asociados.
- d) Conocer todas las condiciones ambientales, hidrográficas, geológicas, edafológicas, climáticas y las demás características del lugar que tengan influencia en la preparación de la Propuesta Técnico Económica y en el desarrollo de los trabajos y la posterior operación del Emprendimiento Turístico. En todos aquellos aspectos en que el OFERENTE considere no tener elementos de juicio suficientes para justificar plenamente la factibilidad técnica, con la seguridad y prestación requerida para la elaboración de su

Propuesta Técnica, deberá obtenerlos por su propia y exclusiva cuenta y responsabilidad, realizando las investigaciones, ensayos, estudios, pruebas, etc. que sean pertinentes.

- e) Comprometerse a emplear, utilizar o afectar -de manera preferente en las tareas relativas inherentes o vinculadas al proyecto- personal neuquino y productos, insumos y servicios locales, en un todo de acuerdo a las Ley 2683 y su Decreto Reglamentario N° 2178/10.

### **ARTÍCULO 5º: CAPACIDAD LEGAL.**

Podrán participar del presente llamado las Instituciones domiciliadas en el país, con plena capacidad jurídica a los efectos de esta Licitación.

### **ARTÍCULO 6º: CAPACIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.**

La capacidad técnica se establecerá indistintamente:

- a) mediante los antecedentes que los OFERENTES registren ante el CONVOCANTE,
- b) por cualquier otro medio que el CONVOCANTE juzgue conducente.

La capacidad económica resultará de los elementos de juicio que obren en poder del CONVOCANTE, de los que aporten los mismos OFERENTES o de información suministrada por establecimientos bancarios -o comerciales- que se consideren oportunamente.

### **ARTÍCULO 7º: INHABILITADOS PARA OFERTAR.**

No podrán ser Oferentes:

- a) Las personas físicas o jurídicas en estado de quiebra o liquidación. Las que se encuentren en estado de concurso preventivo podrán formular ofertas, salvo decisión judicial en contrario.
- b) Los deudores morosos y evasores impositivos de la Provincia del Neuquén, y los del régimen de seguridad social, declarados por autoridad competente.
- c) Quienes no hayan adquirido el Pliego de Bases y Condiciones.

Los postulantes deberán acompañar una declaración jurada, en la que manifiesten no hallarse incurso en ninguna de las circunstancias señaladas precedentemente.

## **ARTÍCULO 8º: ANÁLISIS DE LA SOLICITUD.**

La admisión de los OFERENTES se ajustará a las condiciones establecidas y exigidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones. Los OFERENTES serán priorizados entre los mismos, en función de su calificación y clasificación, conforme a las pautas establecidas en este pliego para la Preadjudicación.

## **ARTÍCULO 9º: DOMICILIO DEL OFERENTE.**

Al retirar el presente Pliego -y a todos los efectos del trámite de la Licitación y posterior Adjudicación- los interesados deberán denunciar su domicilio legal y constituir domicilio especial dentro del radio de la Ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre.

Dichos domicilios se presumirán subsistentes, en tanto no se constituyan y notifiquen nuevos en su reemplazo. El nuevo domicilio especial también deberá constituirse en la jurisdicción indicada.

Las notificaciones serán válidas si se efectúan de alguna de las siguientes formas:

- Personalmente en el expediente por el interesado o su Representante. Previa justificación de la identidad del notificado, se dejará constancia en el expediente licitatorio y se le entregará copia del acto.
- Por cédula que se diligenciará en el domicilio especial constituido.
- Por telegrama colacionado, o carta documento con aviso de recepción, dirigidos al domicilio especial constituido.

El CONVOCANTE fija su domicilio en calle Belgrano N° 398 – Piso 10º de la Ciudad de Neuquén.

Asimismo y en igual ocasión, deberán denunciar un número de teléfono donde reciban FAX, una dirección de correo electrónico habilitada a tal fin el nombre y apellido de una persona de contacto.

## **ARTÍCULO 10º: JURISDICCIÓN.**

Los Oferentes deberán someterse expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de la Justicia Ordinaria de la Provincia del Neuquén, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción territorial, como también a la posibilidad de recusar sin causa. La sola presentación de la Oferta importa la aceptación de esta jurisdicción.

### **ARTÍCULO 11º: PRESENTACIÓN CONJUNTA DE OFERTAS.**

Dos o más Instituciones (Clubes, Colegios y/o Asociaciones Profesionales, Sindicatos, Mutuales, Asociaciones Civiles, Cooperativas y/o Entes Autárquicos Provinciales o Municipales) podrán presentar ofertas en forma conjunta, debiendo hacerlo en forma mancomunada y solidaria, lo que deberá surgir expresamente del contrato asociativo que entre ellos suscriban. Asimismo deberán otorgar poder especial al/los representantes común(es), con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los Co-oferentes en el trámite licitatorio y con validez a los efectos de la adjudicación y suscripción del contrato.

El contrato asociativo que se constituya deberá expresar la participación en porcentaje de cada uno de los integrantes.

### **ARTÍCULO 12º: INFORMES QUE SUMINISTRA EL CONVOCANTE.**

El CONVOCANTE suministra únicamente los informes contenidos en la documentación licitatoria.

Cuando tal documentación incluya estadísticas, cómputos y presupuestos oficiales, éstos tendrán mero carácter ilustrativo. No comprometen al CONVOCANTE y corresponde al OFERENTE su verificación.

### **ARTÍCULO 13º: CONFORMIDAD CON LA DOCUMENTACIÓN LICITATORIA.**

La sola presentación de la propuesta, implica que el OFERENTE acepta todas y cada una de las obligaciones que surgen de la documentación licitatoria.

### **ARTÍCULO 14º: INFORMES QUE DEBEN OBTENER LOS OFERENTES.**

Además de estudiar exhaustivamente la documentación licitatoria, es obligación del OFERENTE recoger -en el lugar donde están ubicadas las parcelas- toda la información complementaria que pueda obtenerse por la observación del terreno y sus adyacencias así como también por referencias de terceros sobre aprovisionamiento de materiales, personal, provisión de agua y de energía; y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las características de los trabajos, sus dificultades y su costo.

Asimismo, deberán informarse respecto de la configuración y naturaleza del terreno y subsuelo.

## **ARTÍCULO 15º: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

El Oferente deberá asegurar el mantenimiento de la oferta que presenta, mediante la constitución de una garantía de oferta a favor del ESTADO PROVINCIAL DEL NEUQUÉN, equivalente al 10% (DIEZ) del valor de la oferta.

Dado la particularidad de poder licitar por el valor de uno o dos lotes con la posibilidad de cotizar dos alternativas, el cálculo de la garantía deberá expresarse sobre el lote de mayor valor, en un todo de acuerdo a la tasación oficial.

La garantía será extendida en un pagaré a la vista, suscripto por quienes tengan el uso de la firma o poder suficiente a favor del "ESTADO PROVINCIAL DEL NEUQUÉN – Ministerio de Desarrollo Territorial".-

Los OFERENTES perderán la garantía de Oferta en caso de desistir de su propuesta durante el período de validez de la misma o bien si, al serle otorgada la adjudicación no procediera dentro del plazo estipulado, a firmar el convenio o a proporcionar la Garantía de Fiel Cumplimiento requerida. En estos casos, se dará inmediata ejecución de la garantía presentada.

La Garantía de Oferta se devolverá dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, en los siguientes casos:

- a) Cuando la oferta resulte inadmisibile.
- b) Cuando se resuelva la anulación o el desistimiento de la licitación.
- c) Una vez adjudicada la licitación, aquellos que no resulten adjudicatarios.
- d) Cuando el adjudicatario no suscriba en tiempo y forma el contrato.

## **ARTÍCULO 16º: ADQUISICIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN LICITATORIA – CONSULTAS Y ACLARACIONES.**

El presente pliego se pondrá a la venta y podrá ser adquirido hasta la fecha que se indique en los avisos de Llamado a Licitación, en la Dirección de Administración Financiera dependiente de la Dirección General de Administración del Ministerio de Desarrollo Territorial sito en calle Belgrano Nº 398 – Piso 1º, de la Ciudad de Neuquén Capital, en el horario administrativo, o en la "Casa del Neuquén" sita en calle Maipú Nº 48 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 a la Autoridad de

Aplicación solicitando concretamente la aclaración que estime necesaria, lo que podrá hacerse por escrito ante la Autoridad de Aplicación, hasta cinco (5) días corridos anteriores al día fijado para la presentación de la oferta en el Acto de Apertura. La Autoridad de Aplicación dará respuesta, sólo a aquellas consultas que a su exclusivo juicio sean imprescindibles a los efectos de una correcta interpretación de los referidos documentos o de las que surja la necesidad de introducir rectificaciones en los alcances de los mismos, hasta tres (3) días corridos anteriores al día fijado para la presentación de la oferta en el Acto de Apertura.

Para consultas informales los interesados podrán concurrir a la Autoridad de Aplicación, llamar al teléfono N° 0299 4495128, o enviar correo electrónico a: [proyctosespecificos@neuquen.gov.ar](mailto:proyctosespecificos@neuquen.gov.ar).-

La Autoridad de Aplicación podrá efectuar aclaraciones de oficio al pliego, y/o fijar y/o prorrogar las fechas previstas en el Cronograma de la Licitación, a cuyos fines se cursarán las notificaciones pertinentes a todos los Adquirentes, mediante Circulares, con igual anticipación mínima que los plazos indicados en el artículo anterior. Las aclaraciones no podrán afectar los contenidos y estructuras básicas del pliego.

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 Autoridad de Aplicación 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.

## **ARTÍCULO 17º: DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS PROYECTADOS.**

La dirección y ejecución de los trabajos presentados, en el proyecto que resulte adjudicado, será llevado a cabo por el Adjudicatario en el plazo previsto y sin intervención de ningún organismo del Estado Provincial.

## **ARTÍCULO 18º: CONTRALOR DE LOS TRABAJOS y DE OBRAS SOBRE LA PARCELA.**



El contralor del cumplimiento de las etapas proyectadas, presentado por el ADJUDICATARIO hasta la culminación de las mismas, será efectuado por el Ministerio de Desarrollo Territorial u organismo que lo reemplace.

### **ARTÍCULO 19º: PLAZOS DE LAS DISTINTAS ETAPAS DE EJECUCIÓN.**

Los plazos de las distintas etapas de ejecución, tanto del proyecto ejecutivo como de las obras que demande la puesta en producción de las tierras potencialmente aptas para el desarrollo turístico, serán establecidos por el OFERENTE en su propuesta técnica; no pudiendo superar en ningún caso los cinco (5) años desde la firma del contrato.

La Propuesta Técnica deberá comprender el desarrollo de las tierras potencialmente aptas para el desarrollo en una sola etapa, o en etapas sucesivas, y conforme al cronograma de inversiones planteado por el OFERENTE. Cada etapa deberá cumplir la totalidad de requisitos contemplados en el presente pliego y sus anexos.

### **ARTÍCULO 20º: RETROCESIÓN POR INCUMPLIMIENTO.**

En caso de incumplimiento de los plazos definidos en el proyecto presentado -y en base al cual el Oferente resulte adjudicatario-, cambio de destino proyectado por el adjudicatario, falsedad de datos que lo hicieron ganador de la Licitación o, falta de pago en los términos convenidos, dará derecho al Convocante a retrotraer la adjudicación de las parcelas. En tal caso, las sumas pagadas por el Adjudicatario y las mejoras que hubiere introducido en las parcelas adjudicadas -y en las que no se hubiesen realizado las obras proyectadas de acuerdo a las etapas presentadas- quedarán a favor del Estado Provincial en concepto de indemnización por incumplimiento.

### **ARTÍCULO 21º: ADMISIÓN – PREADJUDICACIÓN.**

Los OFERENTES deberán presentar -como parte de su propuesta- un Proyecto de Inversión conteniendo una "Propuesta Técnica", como concepto de desarrollo integral del PROYECTO, de acuerdo a las características del proyecto descriptas en el presente Pliego.

La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación procederá al estudio y evaluación de los antecedentes, la propuesta técnica y la propuesta económica presentada por cada OFERENTE, y sobre esa base calificará a las mismas, otorgándole un puntaje de acuerdo a las tablas obrantes en este Pliego.

Sobre la base del puntaje final que se le asigne a cada una de las evaluaciones, la Comisión elaborará un informe por cada lote con indicación de la oferta que -a su criterio- reúne las condiciones para resultar preadjudicada.

## **ARTÍCULO 22º: COMISIÓN ASESORA DE EVALUACION Y PREADJUDICACIÓN.**

Los integrantes, titulares y suplentes, de la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación serán designados oportunamente por Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y podrá estar integrada por técnicos de distintas áreas centralizadas, así como de organismos descentralizados del Poder Ejecutivo Provincial.

Esta Comisión tendrá a su cargo el control, análisis y calificación de las propuestas y deberá expedirse en un término no mayor de TREINTA (30) días corridos a partir de la apertura de sobres. Este plazo podrá extenderse por otros QUINCE (15) días corridos, cuando para el análisis de las ofertas deban ser requeridos más informes o análisis o mediar otra causa debidamente justificada. La Comisión fijará los procedimientos y tareas que considere conveniente respecto de la información, análisis y selección de los postulantes que se presentan al presente llamado y tendrá amplias facultades para analizar la situación patrimonial, financiera y social de los mismos.

## **ARTÍCULO 23º: DESISTIMIENTO.**

El CONVOCANTE se reserva el derecho de no adjudicar la Licitación, cuando ningún proyecto presentado por los OFERENTES alcance las expectativas técnicas o económicas que dieran origen a la misma, como así también, por otras cuestiones de mérito u oportunidad, sin necesidad de expresión de causa y sin que ello implique derecho indemnizatorio alguno a favor de éstos.

## **ARTÍCULO 24º: PRECIO DE VENTA DE LAS PARCELAS.**

El Precio del Inmueble esta determinado por el Tribunal de Tasación de la Provincia y se encuentra adjunto en el Anexo IV del presente Pliego.

## **ARTÍCULO 25º: PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.**

La presentación de la oferta deberá efectuarse en la fecha, hora y lugar indicado en el aviso del llamado a licitación. Cumplido el horario fijado, se procederá a la Apertura de Sobres.

A partir de la hora fijada como término para la recepción de las Ofertas, no podrán admitirse otras, por lo cual las presentadas fuera de término serán rechazadas.

En ningún caso se aceptarán Ofertas remitidas por correspondencia.

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.

Las Ofertas serán redactadas en idioma nacional, mecanografiadas, salvándose toda testadura, enmienda o palabras interlineadas.

Cada Oferta será suscripta por el OFERENTE o su Representante, haciéndose constar la identificación del firmante y, en su caso, la representación que ejerza.

Toda Oferta y posterior correspondencia relativa a la misma, deberá acompañarse con la documentación pertinente, debidamente certificada por Escribano Público, manifestando el Representante que acredite la personería invocada, que la misma se encuentra vigente con carácter de declaración jurada.

Toda cambio de los representantes o apoderados deberá comunicarse al CONVOCANTE inmediatamente con la presentación de los nuevos instrumentos en la forma arriba prevista.

Todos los documentos integrantes de la Oferta serán presentados por duplicado. Se deberá identificar claramente el original, con la palabra "ORIGINAL", y la copia, con la palabra "COPIA". El original constituirá el fiel de la Oferta y deberá estar firmado - en cada una de sus hojas- por el OFERENTE o su Representante, quien deberá salvar las enmiendas o raspaduras, si las hubiese.

Todos los importes deben expresarse en moneda de curso legal Argentina.

Los poderes conferidos fuera de la República Argentina deberán ser otorgados según las formas del lugar de otorgamiento y legalizados, según la legislación vigente en Argentina.

## **ARTÍCULO 26º: DEL CONTENIDO DE LA OFERTA.**

Las Ofertas serán presentadas en un sobre cerrado, caja o paquete, que contendrá el Sobre N° 1 y 2. En su interior estarán todas sus hojas foliadas contenidas en dos sobres, cerrados, que se entregarán dentro del otro diferenciando la parte de antecedentes y técnica del proyecto respecto de la Propuesta Económica. El sobre

exterior sin ningún tipo de inscripción o membrete que identifique al oferente, llevará como únicas leyendas las siguientes indicaciones:

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL**

Licitación Pública N° \_\_\_/12

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL DE INVERSORES PROYECTO "CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE EMPRENDIMIENTO TURISTICO – ISTMO DE LOS LAGOS LOS BARREALES Y MARI MENUCO – PROVINCIA DEL NEUQUEN"**

Apertura: dd/mm/12 a las hh:

Sede: Ministerio de Desarrollo Territorial

Belgrano 398 8º Piso – Neuquén

Deberá presentarse por duplicado, debiéndose identificar cada juego con el rótulo "ORIGINAL" y "DUPLICADO", según corresponda.

El juego "ORIGINAL", constituirá el "Fiel de la Oferta". En consecuencia, las copias sólo tendrán validez en la medida que coincida con el "ORIGINAL". En caso de discrepancias entre una y otra documentación, prevalecerá la acompañada como "ORIGINAL".

**ARTÍCULO 27º: FORMATO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.**

- 1.- Hojas: Las hojas que se utilicen para la presentación de la Oferta responderán, preferentemente, al tipo de formato denominado "A4".
- 2.- Numeración: La presentación deberá estar numerada en todas sus hojas en orden correlativo de incorporación en el ángulo superior derecho de la hoja, incluso cuando se integre con más de UN (1) cuerpo de expediente.
- 3.- Firmas: Toda la documentación deberá hallarse firmada por el Oferente -o su representante- debidamente autorizado con poder suficiente, como constancia del conocimiento y aceptación de todas las cláusulas.
- 4.- Compaginación: Los cuerpos numerados de las Ofertas, no excederán de las DOSCIENTAS (200) hojas por cuerpo, las que estarán contenidas y sujetas en una carpeta rígida.

- 5.- Identificación de las Carpetas: En el anverso, reverso y lomo de las carpetas se consignarán las mismas leyendas requeridas para "Antecedentes y Características Técnicas del Proyecto" y "Oferta Económica", según corresponda.
- 6.- Autenticaciones, certificaciones y legalizaciones: Las que sean requeridas para la presentación de documentos, deberán integrar el original, debiendo constar en las copias, fotocopias de los mismos firmadas por el Oferente. De provenir las certificaciones de extraña jurisdicción, deberá procederse a su legalización por el Colegio de Escribanos respectivo, o autoridad que corresponda según los casos.
- 7.- Sobres: Los sobres para presentar la documentación que así lo requiera, deberán ser opacos y estar perfectamente cerrados, sellados y firmados. La firma en el sobre, será estampada cruzando los lugares normales de apertura del mismo, por quien suscribe la elevación de la Oferta.

Cuando el volumen de la documentación así lo exija, podrán ser reemplazados por cajas que deberán cumplir las mismas condiciones que el sobre.

Asimismo, si fuera necesario dividir la Oferta en DOS (2) o más sobres o cajas, se consignará también en cada uno de éstos la leyenda "original" o "copia", según sea el contenido de los mismos.

- 1.- El OFERENTE deberá presentar su propuesta en soporte papel y digital.
- 2.- En caso de diferencias o discrepancia entre la Oferta presentada por escrito y la Oferta presentada en formato digital, prevalecerá el contenido del documento escrito en soporte de papel (original).

## **ARTÍCULO 28º: CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE ANTECEDENTES Y "PROPUESTA TÉCNICA".**

La información requerida debe considerarse como indispensable, además de la que se exija en cumplimiento de las restantes disposiciones de la documentación licitatoria, sin perjuicio de aquella que acompañe a mayor abundamiento, para mejor comprensión y evaluación de las Ofertas.

A continuación, se detalla la documentación que se le solicita a los OFERENTES para acompañar Antecedentes y Propuesta Técnica:

### **SOBRE N° 1:**

El primer folio de la carpeta será un índice que detallará acabadamente el contenido de la misma y responderá a la foliatura asignada por el OFERENTE. La inobservancia

del orden requerido, liberará a la Comisión de Evaluación y Preadjudicación, del estudio que deba producir sobre información mal compilada.

1.1- SOLICITUD DE ADMISIÓN: deberá contener la siguiente información:

- 1.1.1- Nombre del OFERENTE y de su representante, acompañando copia del poder con facultades suficientes.
- 1.1.2- Domicilio real y especial constituido en la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, al momento de adquirir la documentación licitatoria.
- 1.1.3- Declaración Jurada de conocimiento del Pliego de Bases y Condiciones en un todo de acuerdo al tenor acompañado en el Anexo I del presente.
- 1.1.4- Constancia de visita al inmueble en un todo de acuerdo al tenor acompañado en el Anexo I del presente.
- 1.1.5- Declaración del OFERENTE en la que garantice la veracidad y exactitud de todas sus manifestaciones y se comprometa a actualizarlas.
- 1.1.6- Si el OFERENTE fuera asociaciones entre Clubes, Colegios y/o Asociaciones Profesionales, Sindicatos, Mutuales, Asociaciones Civiles, Cooperativas y/o Entes Autárquicos Provinciales o Municipales, se consignará la participación correspondiente a cada una de la Instituciones participantes.
- 1.1.7.- Certificado de Regularidad de la Institución que actúe como OFERENTE emitido por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia del Neuquén, si su domicilio se encuentra en la Provincia, o su análogo si lo fuera en otra provincia, emitido por la autoridad competente. El certificado de Regularidad o su análogo, deberá tener una antigüedad menor a los 30 días de la fecha de presentación de la OFERTA. En el caso de los Entes Autárquicos, provinciales o municipales, deberá presentar la norma legal de creación.
- 1.1.8.- Constancia de estar inscripto en el Registro Provincial de Inversores. Para ello deberán dirigirse al COPADE, sito en el CAM, calle Antártida Argentina y Colon Edificio I Piso 4º, teléfono 0299 449 5637 o mediante mail a: [registrodeinversores@neuquen.gov.ar](mailto:registrodeinversores@neuquen.gov.ar).
- 1.1.9. - Recibo que acredite la adquisición del Pliego de Bases y Condiciones y Pliego firmado por los apoderados. Dicha firma deberá estar certificada por Escribano Público.
- 1.1.10. - Constitución de garantía de oferta.



#### 1.1.11.- Requisitos a Cumplir por los Oferentes:

1. Presentar copia legalizada del acta constitutiva y estatuto -o CONTRATO social, según corresponda- inscriptos en el registro u órgano de contralor respectivo, con su correspondiente número de inscripción, debiendo encuadrarse en las leyes correspondientes a la entidad que se trate.
2. Acreditar estar registradas en los organismos impositivos y previsionales nacionales. Acompañarán las constancias correspondientes expedidas por los organismos pertinentes. Deberán acompañar el "Certificado Fiscal para Contratar", Nacional y Provincial, conforme al procedimiento previsto en la normativa legal vigente o copia de la solicitud del mismo. En el último supuesto, al momento de la preadjudicación será necesario contar con el mismo.
3. Acreditar la personería y ejercicio de su representación legal con la presentación de la documentación que corresponda para cada caso.
4. Acta del Órgano correspondiente (copia autenticada) donde conste la decisión de presentar la oferta a la Licitación.

#### 1.1.12. Requisitos Económico – Financieros:

- i. Los estados contables de cada uno de los TRES (3) últimos ejercicios anuales, suscriptos por Contador Público Nacional cuya firma debe estar certificada por el respectivo Consejo Profesional. En el caso de personas jurídicas que tengan una antigüedad menor a los TRES (3) años -a la fecha del Acto de Apertura- presentarán el último ejercicio cerrado y aprobado.
- ii. Respecto los Estados Contables correspondientes a los TRES (3) últimos ejercicios a la fecha de apertura de la presente licitación, el Convocante se reserva el derecho de solicitar la presentación del último balance, cuya obligación legal de aprobación se encuentre vigente al momento de realizar el análisis del riesgo de contratación, previo a la adjudicación.

Toda información que suministren los OFERENTES deberá ser presentada con carácter de declaración jurada. La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación queda facultada para verificar la exactitud de la documentación presentada y requerir del asesoramiento técnico de los

organismos pertinentes o de sus agentes, toda vez que lo estime necesario, para el mejor cumplimiento de su misión así como disponer de auditorías o la realización de inspecciones. Podrá solicitar todos los informes que crea conveniente a los OFERENTES, entidades bancarias, comerciales, técnicas y otras, sobre solvencia, uso de créditos y grado de cumplimiento. Podrá verificar los listados contables, libros y demás elementos necesarios para constatar la documentación presentada. Toda falsedad comprobada implicará la descalificación del OFERENTE sin más trámite.

La presentación de la oferta hará las veces de declaración jurada acerca de que posee pleno conocimiento y consentimiento de las características y condiciones del objeto de esta licitación, y de los demás términos de la documentación licitatoria.

Consecuentemente no podrá efectuar reclamos fundados en su ignorancia respecto de las condiciones requeridas una vez efectuada la apertura de la licitación, durante la ejecución del Contrato, o a la finalización del mismo.

#### 1.1.13- ANTECEDENTES.

- a) Reseña Histórica del OFERENTE. (Breve descripción de la historia del OFERENTE, indicando antecedentes y experiencia de la misma).
- b) Nomina, currículum y calificación del personal directivo y de conducción permanente.
- c) Demostración de capacidad técnica y experiencia a través de: 1) Certificaciones gubernamentales, certificados de cumplimiento contractuales de obras similares realizadas, expedidos ya sea por clientes y/u organizaciones financieras nacionales ó internacionales y; 2) Antecedentes demostrativos de capacidad y experiencia de las empresas y consultoras que han participado de distintas etapas de desarrollos, realizados por el OFERENTE.
- d) Declaración Jurada del OFERENTE expresando la veracidad y exactitud de toda la información aportada y autorizando a organismos oficiales, compañías de seguros, bancos, entidades financieras, fabricantes de equipos y/o cualquier otra persona, empresa o compañía, a suministrar las informaciones que les sean solicitadas por el convocante, en relación con esta presentación.
- e) Referencias bancarias, comerciales y financieras que demuestren su capacidad de acceder a líneas de crédito, u otros medios financieros para llevar a cabo el Proyecto.

- f) Antecedentes de Obras y/o Desarrollo de Proyecto, ambos similares al que nos ocupa la presente licitación, propuesta que deberá presentarse como Declaración Jurada.

#### 1.1.14- PROPUESTA TÉCNICA.

Esta Propuesta Técnica deberá ser elaborada bajo las líneas directrices establecidas en el Presente Pliego y deberá contar como mínimo de la subdivisión y mensura de las parcelas; preparación del suelo; construcción de la infraestructura básica para la puesta en servicio de los sectores urbanizados (camino, electricidad, provisión de agua y cloacas, comunicación, riego, drenaje, tratamiento de residuos, etc.) y todos aquellos trabajos y provisiones a cargo del adjudicatario de esta convocatoria que sean necesarias para la correcta ejecución y funcionamiento del proyecto, aunque no estuvieren específicamente enunciados.

El PROYECTO que se compromete a cumplir, en caso de que se le adjudique la Licitación, el cual estará definido por el Plan de Negocios del Proyecto. La PROPUESTA deberá estar suscripta por representantes técnicos habilitado en la Provincia del Neuquén, responsable de la documentación presentada (uno por el proyecto arquitectónico y otro por el Plan de Negocios) e incluir:

1. Objetivos y metas del proyecto:
  - 1.1. Objetivo del Proyecto.
  - 1.2. Metas del proyecto y resultados esperados.
  - 1.3. Beneficiarios y beneficios.
2. Marco de Referencia:
  - 2.1. Área de referencia y de influencia.
    3. Localización:
      - 3.1. Condiciones físicas - geográficas.
      - 3.2. Accesibilidad.
      - 3.3. Disponibilidad de Recursos, de infraestructura y Servicios básicos.
  4. Gestión Ambiental del proyecto. El proyecto deberá estar acompañado de la siguiente documentación, como asimismo cumplir con la totalidad de la normativa vigente en la materia:
    - 4.1. Caracterización del proyecto. Identificación de los componentes pasibles de impactar sobre el ambiente.

4.2. Informe Preliminar de Impacto Ambiental en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Medio Ambiente.

5. Descripción técnica del proyecto:

5.1. Memoria descriptiva y técnica justificativa de la actuación propuesta. Contendrá, como máximo 30 páginas, en la que se incluirá la justificación del cumplimiento de todos los criterios planteados en el concurso y la descripción de la infraestructura que se desarrollara de acuerdo a la normativa Provincial, así como de las especificaciones establecidas por las prestadoras de servicios públicos.

5.2. Plan de trabajo.

5.3. Tecnología. Especificaciones técnicas. Planos generales.

5.4. Organización técnica del proyecto.

6. Anteproyecto: Planos de anteproyecto del EMPRENDIMIENTO turístico, con la distribución de las actividades en el predio y las construcciones a edificar.

6.1. Relevamiento topográfico

6.2. Planos de zonificación.

6.3. Plantas, secciones, alzados y todo lo necesario para la correcta definición de la solución adoptada y planta del conjunto de la actuación proyectada en color.

6.4. Prefactibilidades: Los oferentes deberán presentar con los documentos de la oferta las prefactibilidades de los Entes Prestatarios de las Infraestructuras de los Servicios previstos por el Oferente en el proyecto arquitectónico y urbanístico.

Debido al tamaño del área de intervención y las escalas necesarias para la correcta definición de las partes, se deberán entregar hasta 8 paneles en formato UNE A-1 montados sobre foamboard de 5 mm., con presentación a color, copia en formato DIN A-3 de la reducción de los paneles presentados, así como toda la documentación en formato digital.

Se deben incluir dibujos, fotografías de maquetas y/o vistas digitalizadas en tres dimensiones que permitan mostrar el resultado definitivo del proyecto diseñado.

7. Cronograma de obra:

7.1. Cronograma semestral de trabajos, hasta cumplir el plazo de ejecución del proyecto.

7.2. Cronograma de inversiones en concordancia al cronograma de trabajos presentados.

8. Análisis de Mercado del proyecto o de cada uno de los proyectos integrantes:

8.1. Análisis de la demanda.

8.2. FODA del Proyecto.

Toda otra información o documentación empresaria, que el OFERENTE considere oportuno acompañar.

En todos los casos se verificará y valorará la tecnología a emplearse, y la incorporación de centros de investigación, universidades, etc. en el proyecto, que brinden una mayor consistencia al cluster turístico así como el uso de tecnología no contaminante.

El Proyecto debe expresar los plazos en que puede realizar el objeto del presente Concurso, de llevar adelante el proyecto ejecutivo y construcción de las obras, acompañando un cronograma tentativo de actividades, detallándose estudios, trabajos, tareas, equipamiento, obras, fechas, etc., para cada una de ellas.

La omisión de la presentación del Plan de Trabajos acompañando a la oferta, producirá el rechazo de la presentación.

Previo al inicio de la puesta en marcha del Proyecto Ejecutivo el Adjudicatario deberá presentar un Plan de Trabajos e Inversiones actualizado, de acuerdo con las observaciones que realice el CONVOCANTE.

El nivel de definición de la Propuesta Técnica será el de anteproyecto avanzado, incluyendo estimación del coste y la justificación de la actuación propuesta. La misma debe ser técnicamente factible, económicamente viable y financieramente sustentable.

## **ARTÍCULO 29º: CONTENIDO DE LA PROPUESTA ECONÓMICA (Sobre N°2)**

A continuación se detalla la documentación que se le solicita a los Oferentes para acompañar la Oferta Económica:

1. Oferta Económica: La misma se ajustará a lo establecido en el presente Pliego, en cuanto al Precio de Venta y a las Condiciones de Pago. Dicha Oferta solo podrá ser expresada en moneda de curso legal en nuestro país (pesos/\$) y deberá indicar la forma de pago de la misma, indicando el número de lote por el cual realiza la cotización y en forma complementaria y con orden de prelación indicará otros dos lotes de su interés.

2. Inversiones del proyecto en activos fijos y de trabajo.
3. Cronograma de obra e inversión.
4. Costos del Proyecto.
5. Presupuesto de ingresos y egresos.
6. Origen de los fondos: fuentes y usos.
7. Punto de equilibrio. Análisis de la rentabilidad.
8. Cuadros Económicos y Financieros, discriminando los Estados de Resultados, el Flujo de Fondos -análisis hasta los diez (10) primeros años- y la VAN y TIR del Proyecto.
9. Discriminación entre aportes propios y de terceros para la ejecución del proyecto, ambos debidamente acreditados.
10. Empleos que generará el proyecto: Indicar requerimiento de mano de obra para la etapa de proyecto (obra) y la de puesta en marcha del emprendimiento (explotación), cantidad de personas discriminado por categoría de ocupación, procedencia. Personal permanente y temporario.

Los OFERENTES deberán demostrar que la Oferta es viable económica y financieramente.

### **ARTÍCULO 30º: MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.**

Los OFERENTES estarán obligados a mantener sus propuestas por el término de NOVENTA (90) días contados desde la apertura de las Ofertas.

Para el supuesto caso que no pudieren resolverse las adjudicaciones dentro del plazo de mantenimiento de las ofertas, el organismo contratante deberá solicitar un nuevo término de mantenimiento, dejando constancia en las actuaciones. La falta de contestación de los oferentes importará su desistimiento.

### **ARTÍCULO 31º: OFERTAS TARDÍAS.**

Se devolverá al OFERENTE, sin abrir, toda propuesta recibida por el convocante después de vencido el plazo de presentación establecido en el presente Pliego.

### **ARTÍCULO 32º: CONFIABILIDAD DEL PROCESO.**

La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las



ofertas, así como las recomendaciones para la adjudicación, no podrán ser reveladas a los OFERENTES ni a otra persona que no participe oficialmente en dicho proceso, hasta que se haya anunciado el nombre del preadjudicatario. Todo intento de un OFERENTE para influir en el procesamiento de las ofertas o decisión de preadjudicación por parte de la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación podrá dar lugar al rechazo de la oferta de ese OFERENTE.

### **ARTÍCULO 33º: APERTURA DE LAS PROPUESTAS**

A partir de la fecha, lugar y hora fijados para el Acto de Apertura, se dejará constancia en un Acta de toda la documentación presentada en el sobre y a continuación, serán abiertos con la intervención de los funcionarios que se designen a tal efecto. Las propuestas serán exhibidas a los asistentes que lo soliciten, en el Acto de Apertura. Las actuaciones estarán a disposición de quienes deseen tomar vista de las mismas.

La verificación por parte del funcionario que preside el Acto de Apertura que el Sobre N° 1 contiene y cumple con todos los requisitos previstos en el pliego para el mismo, habilitará la apertura del Sobre N° 2, lo que realizará inmediatamente.

Para el caso de verificarse la falta de la documentación requerida para declarar admisible el Sobre N° 1, o de verificarse que la misma no responde a los requerimientos del pliego y que de acuerdo a lo dispuesto encuadra en los casos de Rechazo Automático de la Oferta, deberá proceder a declarar la inadmisibilidad de la oferta y devolver toda la presentación al representante del oferente presente en el Acto. En caso de que éste no se encuentre o se negare a recibirla, procederá a resguardar la documentación recibida, dejando constancia de lo actuado en el Acta de Apertura.

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 todo lo actuado en el Acto de Apertura de las Ofertas se dejará constancia en un acta labrada al efecto, por el funcionario que presida el Acto, en la que se consignará:

- Nombre de las autoridades presentes y de los funcionarios intervinientes.
- 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.
- Los rechazos de ofertas, aclaraciones, observaciones e impugnaciones realizadas por la Autoridad de Aplicación, los oferentes presentes o sus representantes, que deberán ser concretas y precisas, ajustadas estrictamente a los hechos y / o documentos vinculados a la Licitación y al Acto de Apertura.
- 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 34º: RECHAZO DE PROPUESTAS.**

Las únicas causas de rechazo de una propuesta son:

1) En el acto de apertura:

- a) Falta de garantía en los términos del artículo 23º del Reglamento de Contrataciones de la Ley 2141.
- b) Falta de firma del OFERENTE o su Representante en la documentación.
- c) Falta de presentación del "Certificado Cumplimiento Fiscal para Contratar con el Estado Provincial" o copia de solicitud del mismo.
- d) Falta de presentación del Sobre N° 2 (Propuesta Económica)

2) Con posterioridad al acto de apertura:

- a) No presentación del sellado de Ley. Cumplimiento de la Tasa General de Actuación (Sellado de fojas), fijada en la Ley Provincial N° 2795 en su artículo 19º. El sellado será calculado sobre la totalidad de la documentación que se presente en el llamado.
- b) Toda enmienda o raspadura que no esté debidamente salvada por el oferente.
- c) Documento de garantía insuficiente que no sea subsanado en el término que establezca el funcionario competente.
- d) Las presentadas por firmas excluidas o suspendidas del Padrón de Proveedores y Licitadores.

- e) Cuando se hallen condicionadas o se aparten de las cláusulas generales o particulares de los pliegos respectivos.
- f) Cuando no contesten las aclaraciones requeridas por el organismo contratante en los plazos otorgados.
- g) Cuando no cumplan con las formalidades específicas de la contratación.
- h) Cuando se constate la participación de personas físicas o jurídicas inhabilitadas conforme al art. 7

Los oferentes que no cumplimenten los requisitos de los incisos a) y b) del apartado 2), a pedido del organismo contratante en el plazo que éste le indique, serán considerados desistidos, aplicándoseles las sanciones establecidas en el artículo 71º inciso 1), independientemente de lo establecido en el artículo 89º del Reglamento de Contrataciones de la Ley 2141.

#### **ARTÍCULO 35º: VISTA E IMPUGNACIONES DE LA PREADJUDICACION.**

La preadjudicación podrá ser observada por los OFERENTES dentro del plazo previsto en el Art. 49º del Reglamento de Contrataciones, contado a partir de su notificación.

#### **ARTÍCULO 36º: EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA**

La documentación se girará a la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación, quien analizará los antecedentes, capacidad y solvencia de los OFERENTES en base a toda la documentación estipulada y solicitada en artículos referentes a requisitos exigidos para la presentación de la misma.

En los casos que se considere pertinente, la Comisión Asesora podrá solicitar a los OFERENTES aclaraciones e información ampliatoria a la documentación presentada en su oferta, como así también, exigirles el cumplimiento de algún requisito no esencial, lo que deberá ser evacuada dentro del plazo que se indique en su notificación. Vencido dicho plazo y si el Oferente no cumpliera con lo solicitado o lo hiciera en forma incompleta, podrá generar el rechazo de la oferta.

Toda información requerida a los OFERENTES será presentada por éste con carácter de declaración jurada. El CONVOCANTE podrá disponer en cualquier tiempo la realización de inspecciones y auditorías con el objeto de confirmar su veracidad. Toda falsedad comprobada descalificará el OFERENTE en cuestión, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por la falta cometida.

Las propuestas serán evaluadas de acuerdo a las pautas descriptas en el presente

Pliego de Bases y Condiciones y a los puntajes establecidos en el Artículo 37°. La preadjudicación recaerá sobre la oferta que reúna el mayor puntaje, a cuyo efecto se considerarán todos los elementos técnicos, económicos y financieros de la misma.

En todos los casos se evaluará la consistencia de la OFERTA. En caso de que la misma sea inconsistente tendrá 0% para cada uno de los ítems donde se presente dicha inconsistencia y la misma, no haya sido subsanada por el OFERENTE luego de ser notificado.

Para el caso de los Co-oferentes asociados en los términos del Artículo 11° del presente, los indicadores que presenten para la evaluación de propuestas en la matriz a confeccionarse serán iguales al promedio ponderado de la participación de los integrantes en el contrato asociativo, a excepción de los casos en que estuviera indicada otra forma de evaluación.

### **ARTÍCULO 37°: DETERMINACIÓN DEL PUNTAJE TOTAL POR PROPUESTA.**

Las Pautas y Puntaje que serán considerados en la evaluación y selección de propuestas para la determinación del puntaje total de cada propuesta son las que se indican a continuación y será preadjudicado el proyecto del OFERENTE que haya obtenido el mayor puntaje total.

Detalle	Parcial	Total
1. Antecedentes de la Institución		16
• A) Antigüedad (1)	6	
• B) Antecedentes comprobables en la actividad turística	3	
• C) Antecedentes comprobables en desarrollos de lotes, viviendas, etc.	2	
• D) Oferente local: Radicación de la actividad principal del oferente en la provincia del Neuquén	5	
2. Antecedentes económicos-financieros		8
• A) Razón de solvencia (2)	4	
• B) Rentabilidad PN (3)	4	
3. Inversión		29
• A) Magnitud de la inversión en infraestructuras y en usos comunes. (4)	12	
• B) Cronograma del flujo de inversión	10	

• C) Presupuesto de ingresos y egresos	7	
4. Anteproyecto arquitectónico urbanístico, aspectos técnicos de construcción, consideraciones ambientales/		33
• A) Relación con el entorno	6	
• B) Resolución funcional, valores espaciales, valores estéticos.	7	
• C) Instalaciones y equipamiento	6	
• D) Originalidad de la propuesta	5	
• E) Cronograma de obra	4	
• F) Capacidad Técnica de Desarrollo	5	
5. Monto ofrecido		14
<b>TOTAL:</b>		<b>100</b>

(1): en el caso de contrato asociativo, se tomara la antigüedad del integrante más antiguo.

(2) Solvencia= PN/P

(3) Resultado PN= Resultado/PN Promedio

(4) El análisis de magnitud e la inversión se analizará en función de la inversión en pesos divida la superficie del o los lotes pretendidos. (\$/ha)

La Comisión de Evaluación y Preadjudicación asignará para cada uno de los ítems que compone cada rubro el siguiente criterio:

- 100% del puntaje a la mejor propuesta,
- 75% a la segunda,
- 50% a la tercera y
- 25% a la cuarta.
- En caso que existan más propuestas no recibirán puntaje alguno en dicho ítem.

Una oferta será admitida sólo cuando cumpla con lo establecido en el presente pliego de bases y condiciones y obtenga, como mínimo 60 (sesenta) puntos, por aplicación de la metodología de evaluación descripta precedentemente.

**ARTÍCULO 38º: VARIACIÓN DE LA PROPUESTA.**

En la evaluación de las ofertas no se tendrán en cuenta las variaciones, desviaciones, ofertas alternativas y otros factores que excedan los requerimientos de los documentos de la licitación.

### **ARTÍCULO 39º: DICTAMEN DE PREADJUDICACIÓN.**

Dentro del plazo establecido en el presente Pliego, la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación efectuará la evaluación de cada propuesta de los OFERENTES, conforme los parámetros establecidos en la documentación licitatoria y emitirá un dictamen, donde constará cada cotización, se ponderarán los puntajes obtenidos en la evaluación de cada OFERTA -a fin de obtener un puntaje final- y se establecerá el orden de mérito que recomiende para la adjudicación.

La preadjudicación recaerá en la mejor oferta admitida (mayor puntaje).

En el caso que existan oferentes admitidos y que no hayan resultado preadjudicados por el o los lotes requeridos, por existir una mejor oferta por dicho lote, se procederá a preadjudicar de acuerdo a la prelación de los lotes solicitados, siempre y cuando su oferta sea la más conveniente a los intereses fiscales.

Dentro del plazo de mantenimiento de la Oferta, la adjudicación será decretada por el Poder Ejecutivo Provincial, de lo cual el CONVOCANTE notificará al Adjudicatario y al resto de los Oferentes.

### **ARTÍCULO 40º: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

En forma previa a la Adjudicación, se intimará al preadjudicatario para que dentro de los CINCO (5) días -término que se adicionará al plazo de mantenimiento de oferta- constituya a favor del Estado Provincial una garantía no inferior al 15% (quince por ciento) del monto de la adjudicación, en sustitución de la garantía de oferta.

El preadjudicatario podrá optar por alguna de las siguientes formas de constitución:

- a) Póliza de Seguro, con vigencia hasta el cumplimiento del contrato, en la que el fiador haga expresa renuncia al beneficio de exclusión, constituyéndose en liso, llano y principal pagador, y que no contenga restricciones ni salvedades.

Las Entidades (Compañías Aseguradoras, Bancos y las Sociedades de Garantía Recíproca) que otorguen las garantías establecidas en este artículo deberán estar inscriptas en el "Registro de Entidades Emisoras de Garantías" previsto en el Artículo 43º de la Resolución General N° 2435 de fecha 7 de abril de 2008 de la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS y aquellas que la modifiquen y/o sustituyen.-

- b) Fianza Bancaria, en similares términos que los requeridos en el inciso a).



- c) Depósito en efectivo en Banco Provincia del Neuquén, a la orden del organismo contratante.
- e) Títulos de la Deuda Pública Nacional o de la Provincia del Neuquén, aforados a su valor nominal, salvo que tengan cotización en el Mercado de Valores, en cuyo caso se tomará la cotización del día anterior al de su presentación.
- f) Afectación de créditos que el proponente -o adjudicatario- tenga liquidados y al cobro, en otros organismos de la Administración Provincial, a cuyo efecto el interesado deberá presentar -en la fecha de la constitución de la garantía- las certificaciones pertinentes.

El incumplimiento de la obligación que impone este artículo en el plazo establecido, tendrá los efectos del desistimiento de la oferta y el preadjudicatario se hará pasible de la penalidad prevista en el artículo 71º apartado 1 del Reglamento de Contrataciones de la Ley 2141.

#### **ARTÍCULO 41º: CONDICIONES DE PAGO Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.**

El Adjudicatario podrá cancelar el precio con cualquiera de las siguientes modalidades:

- 1.- al contado, dentro de los SESENTA (60) días corridos de suscripto el contrato de compraventa o
- 2.- en CINCO (5) cuotas anuales de amortización de capital, equivalentes cada una de ellas al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor ofertado. La primera cuota vencerá dentro de los SESENTA (60) días corridos de suscripto el contrato de compraventa.

El monto a abonar será el equivalente al 90% (noventa por ciento) del monto cotizado por las hectáreas solicitadas.

El saldo se liquidará y abonará dentro de los 30 (treinta) días de aprobada la mensura a resultado de las hectáreas definitivas que apruebe el órgano de control pertinente.

Cada cuota estará compuesta por la amortización del capital más los intereses en concepto de financiación, calculados sobre la base de la tasa de interés anual sobre saldo (sistema francés) igual al valor resultante de aplicar BADLAR que publica el Banco Central de la República Argentina - BCRA (en pesos, pagada por bancos privados), correspondiente a cinco (5) días hábiles anteriores a la firma del contrato. La tasa resultante se mantendrá sin variaciones durante todo el período anual y para el período siguiente de intereses se procederá de igual manera y así sucesivamente.

En caso que el BCRA discontinúe su publicación, se empleará la que la reemplace o en su caso, una que elegirá EL MINISTERIO u organismo que lo reemplace, de entre las tasas que publique el BCRA con un rendimiento similar.

La mora en el pago de las cuotas dará lugar a la aplicación de un interés punitivo del DOCE POR CIENTO (12%) anual y el atraso en el pago de DOS (2) cuotas dará por caído todos los plazos; sin perjuicio de la procedencia de la caducidad de la adjudicación.

El respectivo contrato de compraventa se perfeccionará dentro de los SESENTA (60) días corridos de notificada la Adjudicación, en el lugar, fecha y hora que determine el Convocante. Vencido dicho plazo -y si el contrato no fuera suscripto por causas imputables al Adjudicatario- la venta quedará sin efecto, en cuyo caso éste perderá la garantía de oferta y se adjudicará al Oferente que le siga en orden de mérito.

Formará parte del Convenio, la propuesta técnica, el plan de trabajos y el cronograma de inversiones aprobado.

Será por cuenta exclusiva del Adjudicatario la parte que le corresponda del sellado del Contrato, el que deberá efectuarse tomando en consideración los montos de la inversión total prevista.

#### **ARTÍCULO 42º: OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.**

Quien resulte adjudicatario, tendrá las siguientes obligaciones, bajo apercibimiento de caducidad:

- 1º) Explotar racionalmente las parcelas adjudicadas.
- 2º) Ceder los espacios para servidumbres públicas destinadas a electroductos, caminos y cualquier otra área o acceso que el Estado Provincial declare de interés; y ceder -a título gratuito- las necesarias para la construcción de vías del dominio público.
- 3º) Cumplir con lo normado en el Decreto Provincial N° 2112/08. El área geográfica que incluye el Istmo se encuentra en su totalidad dentro de la concesión hidrocarburífera LOMA LA LATA – SIERRA BARROSA.  
Dentro de esta área (istmo) hay en la actualidad 17 pozos productores de gas (todos de media y baja presión). El plano e informe se encuentra en el Anexo (ver plano en el Anexo al presente).
- 4º) Aceptar íntegramente las disposiciones urbanas y constructivas que rigen esta Licitación.
- 5º) Cumplir obligatoriamente con los compromisos de obra.

- 6º) Dar cumplimiento a los plazos indicados en el cronograma de obras. En caso de incumplimiento del mismo, caducarán los derechos sobre la PARCELA, incluso sobre mejoras efectuadas hasta el momento
- 7º) Dar cumplimiento a las normas de preservación ambiental vigentes.
- 8º) Efectuar el menor movimiento de suelos posible.
- 9º) Mantener, en la medida de lo posible, las condiciones naturales al momento de la ocupación del predio, respetando el equilibrio existente. En este sentido, deberá prestar especial atención al manejo de los efluentes cloacales.
- 10º) Cumplir las pautas de inversión propuestas en el proyecto.
- 11º) Cumplir con las obligaciones estipuladas para prestadores turísticos por la Ley Provincial de Turismo N° 2414 y sus normas reglamentarias.
- 12º) Ante igual presupuesto de construcción del proyecto, se deberá optar por emplear a población residente que cuente con capacitación técnica acorde.
- 13º) El pago del precio estipulado por la parcela, en la forma y los términos que se establece en el contrato de compra-venta.
- 14º) Permitir el acceso de inspectores y/o controladores, todas las veces que el Ministerio lo considere necesario.
- 15º) Ampliar la información, en caso que sea requerida.
- 16º) Realizar, a su cargo, todos los actos jurídicos que resulten necesarios respecto de las tierras adjudicadas, a fin de regularizar la situación dominial y catastral de dichas parcelas.
- 17º) No dar al predio uso distinto al determinado en este Pliego y/o en la Propuesta Técnica aprobada y por un plazo de DIEZ (10) años, desde el momento de su adjudicación.
- 18º) Infraestructura de acceso vehicular y de servicios: El adjudicatario deberá prever la cesión de una parte de la superficie de cada parcela para la materialización de la red vial rural y red de otros servicios (gas, luz, telefonía, etc.). Las trazas de esta infraestructura no serán necesariamente coincidentes con las otras servidumbres consideradas en los puntos anteriores.

#### **ARTÍCULO 43º: DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.**

Quien resulte Adjudicatario, tendrá los siguientes derechos:

- 1º) La posesión inmediata de la parcela adjudicada, una vez firmado el correspondiente contrato de compra-venta.

2º) El Adjudicatario podrá transferir los derechos de adjudicación que obtuviere en el contrato de compra venta producto del presente proceso licitatorio, a quienes le adquieran los lotes o las unidades funcionales en los cuales se subdivida el proyecto a desarrollar en la parcela ofrecidas en venta, en cumplimiento de la Propuesta Técnica aprobada; debiendo notificarle al adquirente la restricción que pesa sobre el dominio de dicho lotes o unidad funcional.

3º) El Adjudicatario podrá incorporar los derechos de adjudicación que obtuviere en el contrato de compra venta, producto del presente proceso licitatorio en un Fideicomiso para el desarrollo de estas parcelas; debiendo notificar la restricción que pesa sobre el dominio de dichas parcelas.

4º) La escrituración del predio a favor del Adjudicatario una vez realizado el pago de la tierra, habiendo cumplido con el cronograma de trabajos e inversiones comprometidos en los plazos estipulados y mensurados los lotes o unidades funcionales devolviéndose la garantía de Fiel Cumplimiento. Dicha escrituración podrá hacerse por etapas, en el caso de que se haya planteado de este modo, en la Propuesta Técnica aprobada.

5º) El Adjudicatario podrá optar por que la Provincia escribure los lotes o unidades funcionales directamente en quien -o quienes- le haya/n adquirido sus derechos de adjudicación, en un todo de acuerdo al inciso 2º) y 3º) de este artículo, y toda vez que estuvieren cumplidas las obligaciones impuestas en el Contrato de Compra - Venta.

#### **ARTÍCULO 44º: OBLIGACIONES DEL ESTADO PROVINCIAL.**

1º) Entregar la posesión de la parcela, en las fechas de la firma del contrato de compraventa y en las condiciones de habilitación que en el mismo se estipula.

2º) Otorgar instrucciones de mensura.

3º) Otorgar decreto de obligaciones cumplidas para escriturar la parcela adjudicada, en las condiciones oportunamente estipuladas en el contrato de compraventa.

4º) Inspeccionar y controlar el cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios.

5º) Transmitir al ADJUDICARIO la facultad de realizar todas las actividades materiales y jurídicas de administración y conservación de las parcelas ADJUDICADAS, a fin de lograr el objetivo de la explotación económica y racional de la tierra, quedando en consecuencia, el ADJUDICARIO facultado para realizar las acciones judiciales y/o extrajudiciales a fin de lograr la restitución o desalojo de la

misma, en caso de ser necesario.

6º) Colaborar y proveer a la constitución de las servidumbres administrativas que fueren necesarias o convenientes para el desarrollo de la infraestructura planteada en la PROPUESTA TECNICA.

7º) Promover la regularización del estado de ocupación de las tierras fiscales adyacentes a fin de que las mismas obtengan eventualmente beneficios indirectos o directos del desarrollo planteado en la PROPUESTA TECNICA.

8º) Priorizar a las inversiones a realizar en el marco de esta Licitación para el otorgamiento de los beneficios establecidos en el Régimen de Promoción Transitorio de Inversiones -establecido en la Ley 2672 y su decreto reglamentario- hasta el plazo que establezca la mencionada normativa, la ley 378 u otra norma que en el futuro se sancione para la promoción de inversiones.

#### **ARTÍCULO 45º: ADJUDICACIÓN.**

Dentro del plazo de mantenimiento de la Oferta, la adjudicación será decretada por el Poder Ejecutivo Provincial, de lo cual el CONVOCANTE notificará al Adjudicatario.

La ADJUDICACIÓN de cada lote o lotes recaerá sobre la propuesta que obtenga el mayor puntaje, tomando en cuenta la oferta técnica, la capacidad de contratación, los antecedentes, la propuesta técnica, la oferta económica y toda información tendiente a asegurar las mejoras de ejecución de la obra.

El CONVOCANTE puede ejercer su facultad de desestimar las propuestas total o parcialmente, sin que ello pueda dar lugar a reclamo o indemnización alguna por parte de los proponentes.

A los OFERENTES que desistieren de sus propuestas antes de la ADJUDICACIÓN y dentro del plazo de mantenimiento de la OFERTA, se les sancionará con pérdida de la Garantía de la Oferta, además de las acciones por daños y perjuicios que pudieren corresponder.

En caso de obtenerse una única oferta, se podrá proceder a la ADJUDICACIÓN, si la misma responde -técnica y económicamente- a los fines objetos del llamado.

#### **ARTÍCULO 46º: ESCRITURACIÓN DE LA TIERRA.**

La escritura traslativa de dominio se formalizará, administrativamente, una vez cancelado el valor de la tierra, subdividida en lotes de acuerdo a la PROPUESTA TECNICA aprobada, mensurados dichos lotes o unidades funcionales y habiendo cumplido con las obligaciones contenidas en el Contrato de Compra – Venta, en los plazos estipulados.

#### **ARTÍCULO 47º: MENSURAS.**

Las mensuras de las parcelas adjudicadas correrán por cuenta de los adjudicatarios, quienes previamente deberán solicitar y recibir instrucciones por parte de la Provincia.

#### **ARTICULO 48º: SANCIONES Y MULTAS**

Los incumplimientos del contrato verificados por la Autoridad de Aplicación a través de sus inspecciones y auditorias 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 Diez por Ciento (10%) del monto total de la Garantía de cumplimiento del Contrato.

Si el valor de las multas acumuladas aplicadas en el período 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, previo informe de la Autoridad de Aplicación, podrá declarar la rescisión del contrato.

#### **ARTICULO 49º: 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 del plazo perentorio de tres (3) días hábiles. Evaluados éstos, se establecerá la sanción definitiva, notificando fehacientemente al adjudicatario.

#### **ARTICULO 50º: TIPIFICACION 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 veinte (20) 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 treinta (30) días de atraso injustificado en la finalización de las obras propuestas.
- c. Suspensión injustificada total de la explotación Cinco por Mil (50/00) 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 o/oo) 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. Cualquier otro incumplimiento a normas positivas, quedará a consideración de la autoridad de aplicación, resolviéndose conforme con las penalidades que esas normas establecieran.

#### **ARTICULO 51º: 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.

#### **ARTICULO 52º: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Antes de la toma de posesión del lote concedido, el Contratado deberá tomar un Seguro de Responsabilidad Civil, contra cualquier daño, pérdida o lesión que pueda sobrevenir a propiedades o personas a causa de la ejecución del proyecto.

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

#### **ARTÍCULO 53º: DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE PLIEGO.**

- a. Memoria descriptiva.
- b. Bases generales
- c. Bases particulares.
- d. ANEXO I a y b: Formularios a completar por el oferente Conteniendo modelo de declaración jurada, solicitud de tierras y constancia de visita al lugar.
- e. ANEXO II: Identificación de los lotes objeto de la licitación.
- f. ANEXO III: Directrices Urbanísticas Generales
- g. ANEXO IV: Precio Base de las Parcelas sujetas a Licitación dispuesto por el Tribunal de Tasación de la Provincia
- h. ANEXO V. Detalle de la Concesión Hidrocarburifera Loma La Lata – Sierra Barrosa

neu



MINISTERIO  
DE DESARROLLO  
TERRITORIAL

Secretaría Técnica y de Proyectos Específicos

## ANEXO I

### FORMULARIOS A COMPLETAR POR EL OFERENTE



**Anexo Ia**  
**MODELO DE DECLARACION JURADA.**

Lugar.....Fecha.....

**Señores**

**Ministerio de Desarrollo Territorial**

**S...../.....D**

El/la que suscribe ..... consigna con carácter de Declaración Jurada, conocer íntegramente el presente pliego de bases y condiciones y las tierras puestas en venta, a efectos de postularse como Oferente a las parcela denominada \_\_\_\_\_ objeto de la Licitación N° \_\_/12; COMO ASIMISMO LA PLENA E INTEGRAL ACEPTACIÓN DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS DE ESTE PLIEGO. Por ello, tanto la presentación de la documentación requerida, plazos de cancelación y Propuesta Técnica con su cronograma de trabajos e inversiones puesto a su consideración, obran bajo este carácter de Declaración Jurada.

Por lo expuesto, dejo expresamente aceptado **que el falseamiento de cualquiera de los datos presentados en el proyecto**, serán causa suficiente para anular la presente solicitud y/o caducar el derecho que pudiera haberse otorgado en base a ello.

Firma y aclaración

**Anexo Ib**  
**CONSTANCIA DE VISITA**

Lugar ..... Fecha .....

Señor

Ministro de Desarrollo Territorial

S...../.....D

El/la que suscribe ..... deja constancia por la presente, de haber recorrido la parcela denominada \_\_\_\_\_ objeto del LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN EMPRENDIMIENTO TURÍSTICO EN LA PROVINCIA DEL NEUQUEN, en el marco del PROGRAMA DE LICITACIONES PARA EL FOMENTO DE LAS INVERSIÓN TURÍSTICAS EN LA PROVINCIA DEL NEUQUEN, tomando pleno conocimiento del estado en que se encuentran las tierras, accesibilidad a las mismas y provisión de servicios (agua para riego, energía eléctrica, gas, etc.) de que disponen.

Por lo expuesto, dejo expresamente aclarado que me encuentro en conocimiento de la situación, renunciando a todo reclamo posterior al respecto.

Firma y aclaración

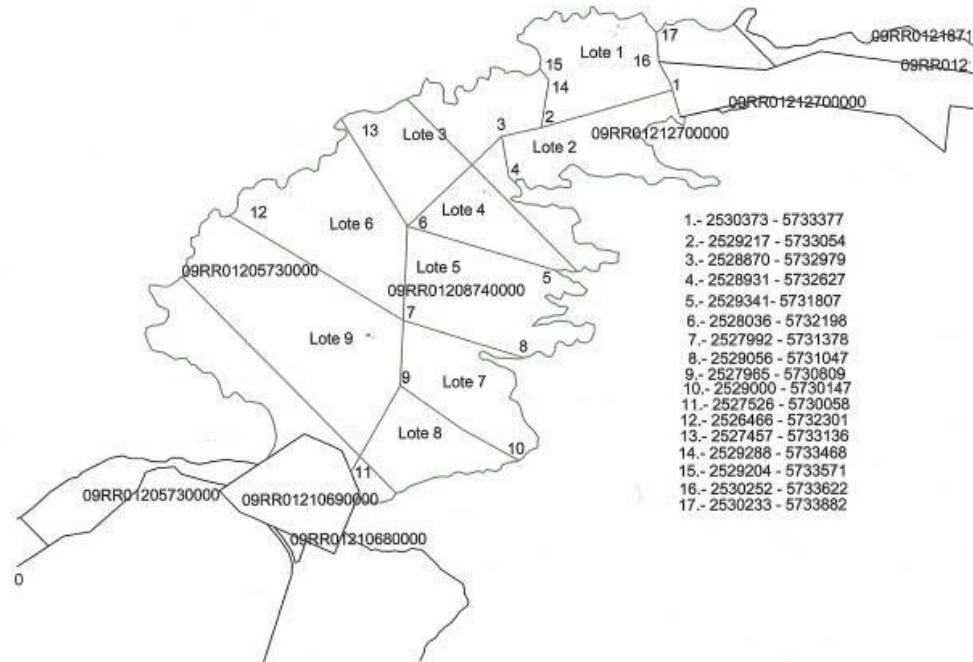
## **ANEXO II**

### **IDENTIFICACION DE LOS LOTES OBJETO DE LA LICITACION**

Superficie aproximada entre 50 y 160 has en las que se subdivide el área denominada ISTMO de los lagos LOS BARREALES Y MARI MENUCO – de acuerdo al detalle que se adjunta en el presente; incluidas en los terrenos fiscales identificados como remanente del Lote 8, parte del remanente de los Lotes 7, 10 y parte de los Lotes 8, 9, y 12 Sección II, NC 09-RR-012-0875-0000 y remanente del Lote 5 Sección II, NC 09-RR-012-1270-0000, ubicadas sobre las costas de los Lagos Mari Menuco y Los Barreales, aproximadamente a unos 75 kms de la ciudad de Neuquén.







## Ministerio de Desarrollo Territorial

Parcelas o Lotes	PUNTO DE COORDENADAS	Coordenadas LATITUD	Coordenadas LONGITUD	superficies aproximada
<b>Sector VERDE FLUO</b>	PUNTO 1	25 30 373	57 33 377	
<b>LOTE "1"</b>	PUNTO 2	25 29 217	57 33 054	50 hectáreas
	PUNTO 14	25 29 288	57 33 468	
	PUNTO 15	25 29 204	57 33 571	
	PUNTO 16	25 30 252	57 33 622	
	PUNTO 17	25 30 233	57 33 882	
<b>Sector FUCSIA</b>	PUNTO 1	25 30 373	57 33 377	
<b>LOTE "2"</b>	PUNTO 2	25 29 217	57 33 054	50 ha
	PUNTO 3	25 28 870	57 32 979	
	PUNTO 4	25 28 931	57 32 627	
<b>Sector ROJO</b>				
	PUNTO 2	25 29 217	57 33 054	50 has
<b>LOTE "3"</b>	PUNTO 3	25 28 870	57 32 979	
	PUNTO 6	25 28 036	57 32 198	
	PUNTO 13	25 27 457	57 33 136	
	PUNTO 14	25 29 288	57 33 468	
	PUNTO 15	25 29 204	57 33 571	
<b>Sector AZUL</b>				
<b>LOTE "4"</b>	PUNTO 3	25 28 870	57 32 979	80 has
	PUNTO 4	25 28 931	57 32 627	
	PUNTO 5	25 29 341	57 31 807	
	PUNTO 6	25 28 036	57 32 198	
<b>Sector VERDE CLARO</b>				
<b>LOTE "5"</b>	PUNTO 5	25 29 341	57 31 807	70 has
	PUNTO 6	25 28 036	57 32 198	
	PUNTO 7	25 27 992	57 31 378	
	PUNTO 8	25 29 056	57 31 047	

Sector NEGRO				
	PUNTO 6	25 28 036	57 32 198	110 ha.
<b>LOTE "6"</b>	PUNTO 7	25 27 992	57 31 378	
	PUNTO 12	25 26 466	57 32 301	
	PUNTO 13	25 27 457	57 33 136	
Sector VIOLETA				
	PUNTO 7	25 27 992	57 31 378	65 has
<b>LOTE " 7"</b>	PUNTO 8	25 29 056	57 31 047	
	PUNTO 9	25 27 965	57 30 809	
	PUNTO 10	25 29 000	57 30 147	
Sector CELESTE				
<b>LOTE "8"</b>	PUNTO 9	25 27 965	57 30 809	85 ha.
	PUNTO 10	25 29 000	57 30 147	
	PUNTO 11	25 27 526	57 30 058	
Sector VERDE OSCURO				
	PUNTO 7	25 27 992	57 31 378	160 ha
<b>LOTE "9"</b>	PUNTO 9	25 27 965	57 30 809	
	PUNTO 11	25 27 526	57 30 058	
	PUNTO 12	25 26 466	5732301	

Observación 1: Las superficies son aproximadas y sujetas a mensura

Observación 2: Las coordenadas representan los puntos extremos de los lotes y constituyen las divisiones de los mismos

Observación 3 : Las mensuras deben considerar las cotas de máxima crecida de los embalses y considerar un retiro de 35 metros desde la cota de máxima crecida., así como la servidumbre de gasoducto y camino principal.-

## **ANEXO III**

### **DIRECTRICES URBANÍSTICAS GENERALES**

#### DIRECTRICES URBANISTICAS GENERALES

La urbanización deberá cumplimentar la normativa vigente para desarrollos urbanísticos en parcelas que no se encuentran incluidas dentro de ejidos municipales.

El área de intervención deberá estar pensada integralmente como una urbanización. Deberá incorporar criterios de zonificación en los que se complementen los distintos usos que se le quieran brindar a la parcela.

En todos los casos se deberán prever porcentajes de suelo para los espacios verdes y reservas para equipamiento comunitario, no estableciéndose porcentajes fijos sobre la superficie de la parcela total a intervenir, a los efectos de que cada OFERENTE sugiera los mismos, bajo el criterio de adecuada proporción de espacios de uso público y espacios con características adecuadas para la futura localización de equipamientos comunitarios.

La red vial a proponer deberá respetar los criterios definidos por la normativa provincial vigente y se deberá plantear un sistema de conectividad que permita integrar esta nueva urbanización al sistema vial general.

Se deberán establecer los sistemas de provisión de infraestructura de servicios, tales como energía eléctrica, gas, agua, cloacas, la disposición final de efluentes, servicio de telefonía e Internet y riego, así como otras obras complementarias, de acuerdo a las normativas Provinciales, y de las especificaciones establecidas por las prestadoras de servicios públicos. Dicha infraestructura se deberán prever de manera tal que no alteren las condiciones del medio natural soporte.

La propuesta general puede incorporar la construcción de hotelería, cabañas o cualquier tipo de alojamiento turístico así como viviendas para segunda residencia, con una combinación con tipologías de baja densidad tipo vivienda Unifamiliar ó dúplex, o colectivas.

Las viviendas deberían ser de perímetro semi libre, pudiendo solo tomarse de una de sus medianeras laterales, de modo tal de garantizar un tejido urbano permeable, mientras que las edificaciones deberán seguir como idea rectora la necesidad de preservar el soporte natural, para lo cual se incentiva la baja ocupación del suelo, y por ende se promueve el aumento de densidad a través de la utilización de este tipo de viviendas, la cual en principio se sugiere bajo la tipología tira o torre de PB. y hasta dos

niveles, no siendo excluyentes de otras que pudiesen sugerirse. Debe tenderse, en este sentido a lograr la menor ocupación del nivel cero, preservando así la topografía de grandes movimientos de suelos en la etapa de construcción, y evitando importantes superficies de calles y riego en la etapa de uso.

Respecto de las zonas de mayor fragilidad ambiental como la zona de cárcavas y cañadones, la propuesta deberá respetar máxima proporción de suelo natural libre, priorizándose el uso del mismo como espacio abierto para recreación, esparcimiento y espacios públicos.

neu



MINISTERIO  
DE DESARROLLO  
TERRITORIAL

Secretaría Técnica y de Proyectos Específicos

## ANEXO IV

### TASACION DE LOS TERRENOS TRIBUNAL DE TASACION DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN





neu



MINISTERIO  
DE DESARROLLO  
TERRITORIAL

Secretaría Técnica y de Proyectos Específicos



neu



MINISTERIO  
DE DESARROLLO  
TERRITORIAL

Secretaría Técnica y de Proyectos Específicos

**ANEXO V**  
**DETALLE DE LA CONCESION HIDROCARBURIFERA**  
**LOMA LA LATA – SIERRA BARROSA**

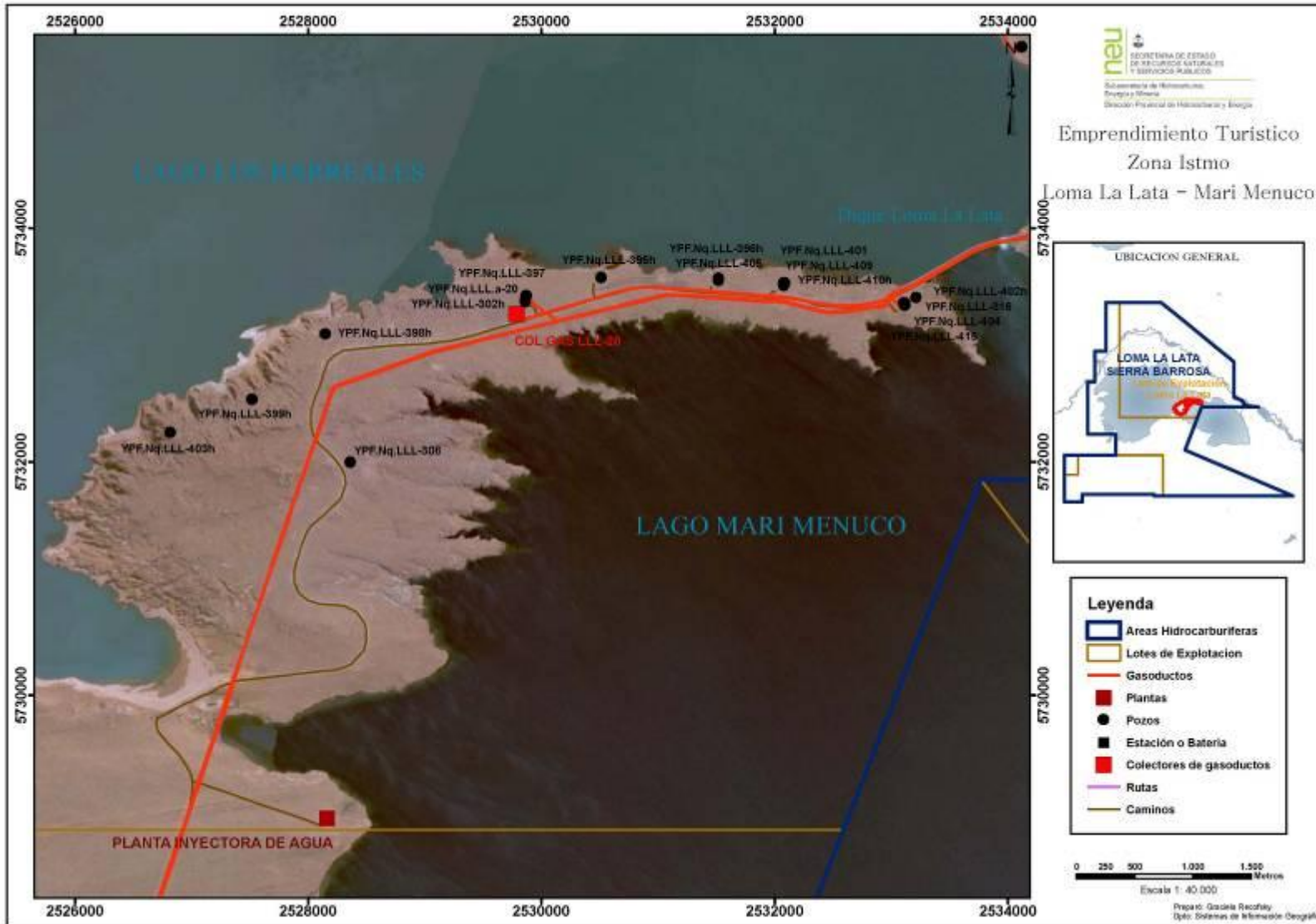
52

Neuquén  
tierra de confluencias

Secretaría Técnica y de Proyectos Específicos  
Belgrano 398 | Piso 10 - Oficina 6 | CP 8300 - Neuquén  
Tel.: (0299) 449 5128  
[www.neuquen.gov.ar](http://www.neuquen.gov.ar)



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN





**neu**  
SECRETARIA DE ESTADO  
DE RECURSOS NATURALES  
Y SERVICIOS PUBLICOS

Subsecretaría de Hidrocarburos,  
Energía y Minería  
Dirección Provincial de Hidrocarburos y Energía

Neuquén, 06 de Febrero de 2012

Al señor  
Director Provincial de  
Hidrocarburos y Energía  
**Inq. Alex D. Valdez**

**REF:** Nota N° 007/STyPE

De mi mayor consideración. Me dirijo a Usted en relación a la referencia. Al respecto le informo que el área geográfica conocida como Istmo de Loma La Lata – Mari Menuco se encuentra en su totalidad dentro del área de concesión hidrocarburífera LOMA LA LATA - SIERRA BARROSA.

Dentro de esta área (el istmo) hay en la actualidad diecisiete (17) pozos productores de gas (todos de media y baja presión). Se adjunta plano. Muchos de los cuales por razones ambientales han sido perforados en locaciones múltiples y son todos dirigidos. El objetivo de ellos se encuentra verticalmente por debajo de los lagos. Además hay un colector de pozos, un gasoducto soterrado de 24" de diámetro (Turbo Expander a empalme Valvula 5) y un gasoducto soterrado de 4" de diámetro (Turboexpander a Refinería Plaza Huinca).

Este istmo es utilizado también para todo el movimiento interno de maquinaria pesada dentro del área de concesión que vincula a los yacimientos Loma La Lata y Sierra Barrosa-Aguada Toledo.

Cabe aclarar que toda futura perforación cuyo objetivo esté por debajo de alguno de los lagos deberá ser indefectiblemente realizado desde la costa. Razón por la cual de concretarse los emprendimientos deberán contemplarse estas situaciones como así también los correspondientes retiros por seguridad en obras de gas (NAG100).

Se deberán tomar las provisiones necesarias ya que el área es potencialmente apta para el futuro desarrollo de hidrocarburos no convencionales tal cual lo demuestra el trabajo desarrollado por la Provincia del Neuquén junto a la empresa Phoenix Oil & Gas. Se adjuntan planos ilustrativos.

En otro particular le saludo atentamente.

Nota DGlyE N° 06 /12

**Neuquén tierra  
de confluencias**

**ALAN E. TOTH**  
Director General de Información y Estudios  
Subsecretaría de Energía

H Yrigoyen 436 - Piso 4 - Neuquén CP (Q8300ATJ) - aetoth@neuquen.gov.ar  
Tel.: (0299) 4470245 - Fax: (0299) 4487141 - www.energianeuquen.gov.ar

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN