

## **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL**

### **CONCESIÓN PARA LA REFACCIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN, PARQUIZACIÓN Y POSTERIOR ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL AYUÍ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CONCORDIA, PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, REPÚBLICA ARGENTINA.**

#### **1. ANTECEDENTES.**

En el marco del Plan de Gestión y Promoción de Inversiones para el Desarrollo Turístico, Recreativo y Deportivo para la Región de Salto Grande, la Provincia de Entre Ríos y la DELEGACION ARGENTINA ante la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE (DA- CTMSG) con fecha 22 de Mayo de 2025 han celebrado un Convenio mediante el cual se ha cedido a la DA - CTM el uso, goce y la administración del Hotel Ayuí ubicado en el departamento de Concordia, juntamente con sus caminos, cercos, instalaciones eléctricas y de agua a los fines de su puesta en valor.

Conforme lo dispuesto en el citado Convenio, la DA-CTM se ha obligado a destinar el referido complejo hotelero al desarrollo de actividades turísticas, recreativas y deportivas.

En esas condiciones, se plantea una completa rehabilitación de las instalaciones y la implementación de un modelo de negocio sustentable orientado al turismo y eventos corporativos. A través del concurso de la inversión privada de riesgo, el proyecto está orientado a la conformación de un complejo hotelero que aspira a posicionarse en un segmento de tres (3) estrellas o superior.

La inversión se verá también favorecida en las necesidades que tendrá la Represa Hidroeléctrica de Salto Grande para su Proyecto de Renovación, de manera que será necesario albergar al personal jerárquico que deberá intervenir en dicho proceso.

En efecto, actualmente la CTMSG se encuentra en un proceso de revalorización con proyectos significativos por los próximos diez (10) años, lo cual genera una alta necesidad de alojamiento y movilizará eventos corporativos y el arribo temporario de personal, tanto de líderes de proyectos como de empresas contratistas foráneas.

#### **2. OBJETO DE LA LICITACIÓN.**

En función de esos antecedentes la DA - CTM llama a Licitación Pública Nacional para otorgar en concesión onerosa, a un contratista calificado, la administración, explotación comercial y funcionamiento del Hotel Ayuí, ubicado en el departamento de Concordia, Provincia de Entre Ríos, República Argentina.

El Concesionario será el único responsable por la realización de las obras, instalaciones, mantenimiento y provisión de equipamiento de acuerdo con lo establecido en su respectivo Plan de Inversión, con más los que resulten necesarios para la normal prestación de los servicios de hospedaje que se conceden.

A sólo título informativo, se entiende que el Plan de Inversión deberá comprender, como mínimo, las obras y los trabajos de reacondicionamiento que resulten necesarios en habitaciones (baños, pisos, pintura), refacción de áreas comunes (lobby, pasillos), acondicionamiento de coworking, refuncionalización de salones para eventos, adecuación del área de cocina profesional, mejora del comedor/bar, sistema eléctrico nuevo, luminotecnia LED interior, renovación sistema de agua, sanitarios climatización, infraestructura WiFi y redes, CCTV, control de accesos y seguridad, equipamiento y mobiliario para habitaciones y áreas comunes, equipamiento de coworking y salas, equipamiento spa básico y mobiliaria gastronómico, equipamiento cocina industrial y vajilla.

Asimismo comprenderá la readecuación del camino de ingreso y estacionamiento, veredas y senderos peatonales, iluminación exterior, paisajismo y parquización, señalética externa y cartel institucional, nivelación, césped, especies nativas, sistema de riego, jardinería, mobiliario exterior, refacción de piscina (incluyendo climatización) y solárium, espacios wellness al aire libre, decks, cercado perimetral, portones, cañerías externas, desagües, tanques cisterna o reserva de agua, tableros exteriores, cámaras exteriores, instalación eléctrica exterior, etcétera.

La Concesión de explotación comercial, administración y funcionamiento a ser otorgada mediante la presente licitación pública, tendrá carácter de exclusividad por todo el plazo de su vigencia y en los términos del presente Pliego y del Contrato que se celebre con quien resulte Adjudicatario.

La Concesión se otorgará con exclusividad, y a riesgo del Concesionario, no pudiendo el Concedente, bajo ningún concepto, dejar de lado dicha cláusula de exclusividad y con ello afectar la ecuación económica financiera del Contrato de Concesión.

La Concesión a otorgar implicará que el Concesionario estará obligado a atender todo incremento de demanda de servicios hoteleros en las condiciones de calidad especificadas en el presente Pliego.

### **3. INVERSIONES.**

3.1. La contratación de bienes y servicios para la refacción, remodelación, restauración, parquización y posterior explotación como Hotel AYUÍ todo conforme a los parámetros consignados en el presente llamado, incluyéndose la conservación y mantenimiento del Complejo.

3.1.1. Las tareas consignadas en el punto anterior -ajustándose estrictamente a lo establecido en el Pliego de Condiciones Generales, Pliego de Especificaciones Particulares, Programa de Necesidades Arquitectónicas y Premisas de Diseño, y las inversiones que ello demande serán responsabilidad exclusiva del Concesionario.

- 3.1.2. En todos los casos la construcción, remodelación, flete, acarreo, carga, descarga, estiba en depósito, aranceles, impuestos, gastos de explotación, instalaciones, amoblamientos, mantenimiento, conservación, y cualquier otro gasto emergente de la concesión, hasta la finalización de la misma, será por cuenta única y exclusiva del Concesionario.
- 3.1.3. El Concesionario es responsable de los daños y perjuicios que se produjeran por causa de los bienes muebles e inmuebles utilizados para el logro del objeto del llamado, o por el personal empleado y/o por los que deriven de la contratación que efectúe. La responsabilidad del Concesionario abarca, sin exclusión alguna, todos los daños y perjuicios materiales que surjan de las obras y servicios emergentes de la contratación. En tal sentido, el adjudicatario exonerará de toda y cualquier responsabilidad a la CTM frente a reclamos de terceros originados o vinculados con la explotación que se concede y deberá contratar los seguros que se establecen en el presente Pliego.
- 3.1.4. Quedan a cargo del Concesionario todos los permisos que sean necesarios y que se gestionen ante los organismos provinciales y/o municipales (permisos de edificación, aprobaciones de planos, solicitudes de acometidas de los diferentes servicios, aprobación de instalaciones, finales de obra, etc.) que pudieren corresponder, así como los honorarios profesionales que se desprendan de la legislación vigente en la materia. Sin perjuicio de lo anterior, la CTM colaborará con el Concesionario ante las autoridades provinciales y municipales competentes a los efectos de llevar adelante las tramitaciones que resulten necesarias.
- 3.1.5. En ningún supuesto el Concedente deberá abonar suma alguna con motivo del presente llamado ni de la ejecución del objeto.
- 3.2. Mantenimiento y Actualización: El plan de operación del Hotel Ayuí a ser obligatoriamente presentado con la Oferta, deberá detallar el programa de mantenimiento, actualización y reinversión que se realizará sobre el mismo, ya que dichos aspectos serán especialmente considerados en la evaluación de la conveniencia de las Ofertas.
- 3.3. Devolución de Bienes al Término de la Concesión: El inmueble entregado al Concesionario y todas las construcciones, mejoras y adicionales que en el mismo se hubieran realizado, serán entregadas íntegramente a la DA- CTM sin cargo o compensación alguna al finalizar la Concesión de su explotación. En dicha fecha deberá el Concesionario reintegrar los inmuebles en buen estado de conservación, salvo el deterioro propio del transcurso del tiempo con todo lo edificado, clavado y plantado, incluyendo la totalidad del mobiliario. La entrega se efectuará libre de ocupantes, personas y/o cosas, y sin que subsista deuda alguna que

podiera afectar el derecho de dominio o la ulterior finalidad a que se destinen las propiedades.

#### **3.4. Operación y Explotación:**

- 3.4.1. Será por cuenta del Concesionario la administración general y funcionamiento, conservación y mantenimiento del Hotel objeto del llamado y todas sus instalaciones, equipamientos, sistemas, y elementos que lo integran, así como la prestación de los servicios obligatorios.
- 3.4.2. El Concesionario deberá garantizar en forma permanente y mientras dure la concesión, el correcto funcionamiento de todos los elementos, sistemas e instalaciones del Hotel.
- 3.4.3. El Concesionario deberá poseer todos los bienes (instalaciones, equipos, materiales, máquinas, herramientas, etc.) necesarios para la correcta prestación de los servicios objeto del llamado.
- 3.4.4. Será por su exclusiva cuenta y cargo, el pago de la totalidad de los servicios, como también de los tributos, impuestos y tasas nacionales, provinciales y municipales, vigentes o a crearse que graven el inmueble y las explotaciones objeto del llamado.
- 3.4.5. El Concesionario deberá operar el Hotel por sí mismo o por medio de firmas especializadas en ello. En los casos en que los Participantes prevean que la operación del Hotel será realizada por firmas especializadas en ello, deberán incluir dentro de su propuesta un documento emitido por dicha firma por el cual la misma se comprometa a operar el Hotel a ser reconstruido por el Concesionario durante la totalidad del lapso de vigencia de la Concesión. Tanto para el caso en que el Participante prevea la operación del Hotel por sí mismo, como por terceros, deberá agregar documentación que acredite que el Operador cuenta con suficiente capacidad, experiencia y conocimiento del mercado, que le posibiliten la eficiente operación del Hotel por el Concesionario.
- 3.4.6. El Concedente tendrá a su cargo la provisión de servicio de agua y luz eléctrica. En ambos casos se firmará un acuerdo de provisión de servicios.

#### **4. CONDICIONES ADMINISTRATIVAS Y LEGALES.**

##### **4.1. DEFINICIONES. INTERPRETACION DE TÉRMINOS.**

A los efectos de este Pliego y demás documentación contractual, las palabras y expresiones que más abajo se citan tienen el siguiente significado, ya sea que figuren en singular como en plural.

ADJUDICACIÓN: Es la decisión por la cual la DA- CTMSG, con ajuste al presente Pliego, selecciona y decide, en cada caso, la Oferta más conveniente y sobre la base de la cual se suscribirá el CONTRATO DE CONCESIÓN.

ADJUDICATARIO: Es aquel Proponente al cual se le adjudica el Proyecto.

ADQUIRENTE: Es la persona jurídica que haya adquirido este Pliego.

ANEXOS: Son cada uno de los Anexos de este Pliego.

BIEN INMUEBLE: Es el espacio geográfico delimitado en el plano incluido como Anexo IV del presente Pliego, el cual incluye y prevé un espacio geográfico cuyo uso y administración quedará reservado a cargo del Concedente y respecto del cual el Concesionario no tendrá ninguna responsabilidad con relación a su guarda, operación, mantenimiento y conservación. La zona así delimitada se incluirá en la respectiva acta a elaborarse en el momento de la Toma de Tenencia. Se deja establecido que sobre el área geográfica delimitada en el Anexo IV, el Concedente tomará todas las medidas apropiadas a los fines de posibilitar el paso y circulación de los usuarios y huéspedes del Complejo Hotelero con el propósito de facilitar el acceso a la ribera del espejo de agua colindante al predio concedido.

CANON: Es la obligación de pago que asumirá el CONCESIONARIO por el otorgamiento de la Concesión, conforme se establece en el presente Pliego.

CIRCULARES: Son las comunicaciones de carácter general, emitidas por la DA- CTM con o sin consulta previa de algún Adquirente, dirigidas a todos los Adquirentes. Integran el Pliego, con el alcance establecido en el mismo.

COMISIÓN EVALUADORA: Es el órgano de la CONCEDENTE que, integrado de acuerdo a las especificaciones de este Pliego, tiene a su cargo la evaluación de las Ofertas de acuerdo a lo dispuesto en el presente Pliego, con las facultades que el mismo le asigna.

CONCEDENTE: Es la DA- CTMSG quien realiza la presente convocatoria a Licitación y quien en tal carácter suscribirá el CONTRATO.

CONCESIÓN: Es el título de habilitación que otorgue el CONCEDENTE al CONCESIONARIO para llevar a cabo el diseño, la construcción, el mantenimiento, la administración, el funcionamiento, incluyendo su gestión operativa, la explotación comercial y funcionamiento del Hotel Ayuí, ubicado en el departamento de Concordia, Provincia de Entre Ríos, República Argentina.

CONCESIONARIO: Es el Adjudicatario con quien la DA- CTMSG haya suscripto el correspondiente Contrato de Concesión.

CONTRATO DE CONCESIÓN: Es el instrumento contractual mediante el cual se establecerá el vínculo jurídico entre el CONCEDENTE y el CONCESIONARIO para llevar a cabo la CONCESIÓN y cuyo texto propuesto al CONCEDENTE se incluye como Anexo en el presente Pliego.

CONSORCIO: Es el conjunto de Integrantes de una determinada Oferta, que participan en la Licitación bajo la titularidad y responsabilidad de quien se determine en la propuesta. La forma de evaluar sus antecedentes se regirá por lo dispuesto en la definición del término “Oferente o Proponente”. En el supuesto de que el Oferente sea un Consorcio, el puntaje a otorgarle en la evaluación de sus Antecedentes, será el mayor que cumpla cada uno de sus Integrantes.

CONSULTAS: Son las solicitudes de aclaraciones al Pliego emanadas de cualquier Adquirente y dirigidas al CONCEDENTE que serán respondidas por esta mediante la emisión de Circulares. Las Consultas podrán efectuarse hasta diez (10) días anteriores de la fecha de presentación de las Ofertas y serán respondidas con una antelación no inferior a cuatro (4) días de la misma fecha.

CTM - CTMSG: Es la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE Organismo Binacional creado por la República Argentina y la República Oriental del Uruguay, y que como tal no integra la Administración Pública de ninguno de los Estados.

DA-CTMSG: Es la DELEGACION ARGENTINA ante la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE y quien realiza la presente convocatoria a Licitación Pública Nacional en función de los Antecedentes indicados en el presente Pliego.

EXCLUSIVIDAD: Implica que ni el CONCEDENTE, ni ninguna otra autoridad, podrá conceder o prestar por sí mismo las actividades comprendidas en la CONCESION durante el plazo de vigencia de la misma en las condiciones establecidas en el Pliego.

INTEGRANTE: Es cada una de las personas jurídicas que integran un Consorcio. Ningún Integrante podrá tener participación en más de un Consorcio. La infracción a esta regla provocará de manera inmediata la declaración de falta de admisibilidad de todos los Consorcios en los que el Integrante tenga participación.

OFERENTE o PROPONENTE: Es la persona jurídica o conjunto de personas jurídicas que presenta una Oferta en la presente Licitación. El Oferente deberá acreditar que cuenta con la capacidad jurídica, técnica, económica y financiera para vincularse con el CONCEDENTE con la finalidad de ejecutar la CONCESION, por sí o mediante la participación de terceros, en cuyo caso deberá incluir en la Oferta los compromisos que haya celebrado o que proponga celebrar con los respectivos terceros. En dicho supuesto y a los fines de evaluar los antecedentes del Oferente, se adoptará el resultado de la sumatoria de los antecedentes de cada uno de los sujetos incluidos en su Oferta. En caso de que el Oferente prevea la celebración de contratos separados, conexos o de subcontratos, la Oferta deberá indicar el Integrante que tendrá a su cargo la conducción general de la Oferta para la ejecución del Proyecto sin que resulte admisible la existencia de interferencias entre los distintos contratos.

OFERTA O PROPUESTA: Es la promesa unilateral del Proponente, realizada con ajuste al presente Pliego en respuesta a la presente convocatoria, que tendrá carácter irrevocable durante el plazo de mantenimiento de las Ofertas conforme se establece en el presente Pliego. Significa la presentación que incluye los Documentos de Admisión, los Antecedentes, Plan de Negocios y Oferta Técnica (Sobre N° 1) y la Oferta Económica (Sobre 2).

OFERTA ECONÓMICA: Significa la declaración de voluntad unilateral expresada en el Formulario de Oferta irrevocable (Sobre N° 2), efectuada por el Oferente para el otorgamiento de la CONCESIÓN y el pago del Canon por el CONCESIONARIO, conforme se desarrolla en el Pliego.

PLIEGO: Es el presente Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares.

SUBCONTRATISTAS: Son los sujetos terceros con quien el CONCESIONARIO haya celebrado contratos o compromisos para la ejecución de alguna parte del Proyecto adjudicado. El CONCESIONARIO para la celebración de subcontratos deberá contar con la previa conformidad del CONCEDENTE. Sin embargo, dicha conformidad se entenderá otorgada con la Adjudicación en el caso de que el Oferente hubiera identificado en su Oferta la nómina de los subcontratos o compromisos que se propone celebrar para la ejecución del Proyecto. Ningún Subcontrato autorizado por el CONCEDENTE eximirá al Contratista del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el CONTRATO y la responsabilidad derivada de las tareas u obras subcontratadas le corresponderá como si las hubiera efectuado directamente. La celebración de subcontratos, en ningún caso establecerá relación jurídica directa de los Subcontratistas con el CONCEDENTE.

UT: Es el conjunto de las personas jurídicas Integrantes de una Oferta que, agrupados bajo la figura de una Unión Transitoria (UT) regida por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, participan en el Concurso conformando un solo Proponente. Los Integrantes de la UT serán solidariamente responsables ante el CONCEDENTE por el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de la Oferta y del Contrato. En el supuesto de que el Oferente sea una UT, el puntaje a otorgarle en la evaluación de sus Antecedentes, será el resultante del promedio ponderado en función de la participación de cada uno de sus Integrantes.

#### **4.2. REGIMEN DE LA LICITACION**

La presente licitación es de etapa múltiple. La compulsa se realizará bajo el sistema de dos sobres (uno técnico y otro económico).

El presente Pliego podrá adquirirse en forma gratuita descargándolo del sitio web de la CTM ([https://www.saltogrande.org/proveedores\\_home.php](https://www.saltogrande.org/proveedores_home.php))

Todos los documentos contractuales serán recíprocamente interpretados, no obstante, en caso de discrepancias en cuanto a la interpretación de los documentos licitatorios y contractuales se aplicará el siguiente orden de prelación:

- (i) Manual de Compras y Contrataciones vigente en la CTM aprobado mediante la Resolución CTM n° 037/2022 en lo que resulte pertinente.
- (ii) Pliego de Bases y Condiciones y Circulares emitidas.
- (iii) Especificaciones Técnicas.
- (iv) Adjudicación.
- (v) El contrato.
- (vi) La oferta.

#### **4.3. PARTICIPANTES. REQUISITOS PARA SER OFERENTE.**

Es requisito que se trate de personas jurídicas legalmente constituidas en la República Argentina y que cumplan con los requisitos de experiencia establecidos en el Pliego. No serán admitidas Ofertas presentadas por personas humanas.

El Participante deberá acreditar su existencia como persona jurídica mediante certificación emanada de la autoridad de control u otro organismo competente de su lugar de constitución. Asimismo, deberá acompañar copia certificada del contrato constitutivo y el estatuto vigente e indicar el domicilio legal en la República Argentina.

La vigencia de la persona jurídica Oferente, como así también la vigencia de la vinculación de sociedades integradas en Consorcio, deberá prever el cumplimiento del objeto de la presente licitación en su totalidad.

Los Oferentes deberán poseer los recursos técnicos, administrativos y financieros para la prestación objeto del presente llamado y el giro principal de su negocio, deberá corresponder con el mismo.

Es obligación de los Oferentes tomar conocimiento y dar cumplimiento al Código de Ética y Conducta del organismo, que se encuentra publicado en la página web de la CTM en el siguiente link: [https://www.saltogrande.org/perfil.php#navetica\\_es](https://www.saltogrande.org/perfil.php#navetica_es)

En virtud del emplazamiento donde se prestará el servicio, no serán de aplicación las referencias a normativa y organismos de la República Oriental del Uruguay, contenidas en el Pliego de Condiciones Administrativas y Legales Generales.

Sera admisible la presentación de Ofertas a través de sociedades o asociaciones en participación o consorcios de sociedades constituidas o a constituirse a conforme las disposiciones legales vigentes en la República Argentina y los requisitos que se establecen a continuación.



#### **4.3.1. ASOCIACIONES O CONSORCIOS CONSTITUIDOS**

Para las Asociaciones o Consorcios constituidos se deberá acompañar toda la documentación requerida en el Pliego para los Oferentes individuales por cada empresa integrante, a lo que deberá adicionarse la documentación requerida a continuación:

- a) La Oferta deberá ser firmada de manera que constituya una obligación legal para todos los integrantes;
- b) Todos los integrantes serán responsables en forma solidaria e indivisible por el cumplimiento del Contrato de acuerdo con las condiciones del mismo;
- c) Uno de los integrantes deberá ser designado como Representante y autorizado para contraer responsabilidades y para recibir instrucciones por y en nombre de cualquier o todos los miembros de la figura consorcial;
- d) Con la Oferta se deberá presentar una copia del convenio de asociación firmado por todos los integrantes;
- e) El compromiso de mantener la vigencia de la Asociación o Consorcio hasta que se hayan cumplido todas las obligaciones del Contrato y de no introducir modificaciones en los estatutos de las empresas integrantes que importen una alteración de la responsabilidad asumida, sin la notificación previa y expresa a la CTM.

#### **4.3.2. ASOCIACIONES O CONSORCIOS A CONSTITUIRSE**

Para las Asociaciones o Consorcios a constituir se deberá acompañar toda la documentación requerida en el Pliego para los Oferentes individuales por cada empresa integrante, a lo que deberá adicionarse la documentación requerida a continuación:

- a) Carta de Intención para formalizar el convenio de constitución en caso de resultar Adjudicatario, con el objeto específico de ejecutar el contrato certificada por ante Escribano Público.
- b) Deberá ser firmada por todos los miembros y estar acompañada de una copia del Convenio propuesto.
- c) En ambos casos, deberá estar especificado el porcentaje de participación de los integrantes de la asociación, expresando la aceptación solidaria e indivisible por el cumplimiento del Contrato de acuerdo con las condiciones del mismo, designando un representante autorizado para contraer obligaciones y recibir instrucciones por y en nombre de cualquier o todos los miembros de la Asociación en Participación o Consorcio.

#### **4.4. PERSONAS NO HABILITADAS PARA CONTRATAR CON LA CTM.**

No podrán ser Contratar con la CTM:

- a) Las personas jurídicas que se encuentren suspendidas del Registro de Proveedores de la CTM.
- b) Las autoridades y empleados de la CTM, y las empresas en las que los mismos tuvieran una participación suficiente para formar la voluntad social.
- c) Los condenados por delitos dolosos contra la Administración Pública por un lapso igual al doble del máximo establecido en la escala para la figura penal de que se trate.
- d) Los condenados por delitos contra la propiedad o contra la Administración Pública o contra la fe pública o por delitos tipificados en la Convención Interamericana contra la Corrupción.
- e) Las personas físicas humanas o jurídicas que hayan sido registradas como contribuyentes apócrifos por los entes recaudadores nacionales.
- f) Toda persona física humana o jurídica que hubiere sido apercibida, suspendida o inhabilitada por el órgano competente de acuerdo a regímenes especiales que le sean aplicables, o se la hubiere denunciado ante tales regímenes, en el plazo de los últimos 10 años anteriores a la presente Licitación (A título de ejemplo y sin que esta enunciación resulte taxativa: Agencias Tributarias, Administraciones gubernamentales, entes administrativos de contralor, Compre argentino, COMPR.AR).
- g) Las personas físicas humanas o jurídicas en estado de inhibición, quiebra, interdicción, liquidación o concurso.
- h) Las personas jurídicas en las que algún socio o miembro del órgano de administración haya sido sancionado con suspensión o inhabilitación. Se extiende la inhabilitación a otras personas jurídicas en las que participen con capacidad decisoria, mientras dichas sanciones sigan vigentes.
- i) Las personas humanas o jurídicas que tengan juicios pendientes contra la CTM, sea como actor o demandado.
- j) Las personas físicas humanas o jurídicas que tengan incumplimientos graves en otras obligaciones contraídas con el Organismo.

## 5. ACLARACIONES, CONSULTAS Y COMUNICACIONES.

Los Oferentes que tuvieran dudas sobre la interpretación de los documentos de la Licitación deberán solicitar a la C.T.M las aclaraciones del caso, dirigiéndose a tales efectos a:

COMISION TECNICA MIXTA DE SALTO GRANDE  
DELEGACIÓN ARGENTINA  
UNIDAD EJECUTORA DE PROYECTOS  
Casilla de Correo Nº 106 (C.P. 3200) - CONCORDIA (E.R.), R.A.  
Correo electrónico: [cabanillasg@saltogrande.org](mailto:cabanillasg@saltogrande.org)

Las consultas deberán ser presentadas por escrito y serán recibidas hasta diez (10) días hábiles antes de la fecha fijada para la apertura de las Ofertas.

La C.T.M contestará aquellas consultas que considere pertinentes hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha de apertura de las Ofertas, mediante Circulares que pondrá a disposición de todos los adquirentes de los documentos de la Licitación. Hasta el mismo plazo, la C.T.M emitirá de oficio, Circulares con las aclaraciones, información ampliatoria y modificaciones que estime del caso realizar. Todas las Circulares emitidas por la C.T.M llevarán numeración correlativa y pasarán a integrar la documentación de la Licitación. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera del término. Las comunicaciones que se realicen entre la C.T.M. y los Oferentes o Adjudicatarios, deberán llevarse a cabo por correo electrónico, por carta certificada con aviso de retorno, o telegrama colacionado con aviso de retorno, dirigida a la dirección de correo electrónico o domicilio fijado por la C.T.M. en este apartado y por los Oferentes en su Oferta. Constituirá plena prueba de la notificación realizada y de su fecha, el documento que en cada caso la registre: la copia certificada por el funcionario interviniente en la notificación, el reporte emitido por el equipo utilizado o el aviso de retorno.

## **6. CONTENIDO DE LAS OFERTAS.**

### **6.1. CONTENIDO DEL SOBRE 1:**

#### **a) Documentación legal y administrativa:**

- (i) Constancia de haber realizado el alta de la empresa Oferente en el Portal de Proveedores de la CTM. Link: <https://portalproveedores.saltogrande.org/login>
- (ii) Carta de presentación completa y suscripta (adjunta como **ANEXO I**). Esta Carta y toda la documentación presentada, deberá estar suscripta por Representante Legal autorizado acompañado copia simple de los estatutos y de los documentos constitutivos con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones, inscripto en el registro comercial respectivo. Asimismo, debe incluir copia del poder legal vigente del firmante de la Oferta, o acta de designación de autoridades, o instrumento legal que acredite la facultad del firmante de la Oferta de obligar a la empresa que representa. Quién resulte Adjudicatario deberá acompañar los originales respectivos o los mismos certificados por ante Escribano Público para la firma del Contrato.
- (iii) Para el caso que la Oferta sea presentada por un Consorcio o figura similar, se deberá estar a lo dispuesto en el numeral 4.3.1. o 4.3.2. según corresponda.
- (iv) Garantía de Mantenimiento de Oferta por la suma especificada en el presente Pliego. En caso de constituir la garantía mediante una Póliza de Caución con firma digital, deberá adjuntarse una copia simple de la constitución de la póliza y copia del correo electrónico remitido.
- (v) Constancia de haber efectuado la visita obligatoria por el Oferente.
- (vi) Copia de los estados contables auditados de los últimos TRES (3) ejercicios concluidos anteriores a la fecha de presentación de las Ofertas.

- (vii) Inscripciones vigentes en los organismos competentes respecto a la situación impositiva, e inscripción vigente en los registros previsionales correspondientes.

**b) Documentación técnica:**

- (i) Memoria Descriptiva con consideraciones de tipo Arquitectónico y Urbanístico. Descripción sintética del Sistema Constructivo y Estructural, especificación detallada de Materiales y Niveles de Terminación.
- (ii) Descripción del Mobiliario y del Equipamiento interior de habitaciones, salones, espacios comunes, etcétera.
- (iii) Programa Arquitectónico con enumeración taxativa de los Locales que componen el Edificio y sus respectivas Superficies, tanto Cubiertas como Descubiertas.
- (iv) Planilla de Locales, Ventilación e Iluminación demostrando el cumplimiento de las normas de aplicación de hotelería y municipales.
- (v) Cómputo de Superficies, cubiertas, semicubiertas y descubiertas (terrazas, caminos, veredas, pérgolas, etc.).
- (vi) 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.
- (vii) Plantas Generales del Área Edificada.
- (viii) 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.
- (ix) Planos de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, de Gas y de Prevención de Incendios.
- (x) Proyecto de climatización del edificio con ubicación y diseño de los artefactos. En caso de considerarse necesario un cambio en el sistema actual.
- (xi) Planos de detalles. Cantidad y Escala a criterio del proyectista.
- (xii) Planos de demolición. Representación convencional. Esc. 1: 100. Croquis Interiores: Cantidad mínima Cuatro (4).
- (xiii) Exteriores: cantidad mínima Cuatro (4). Técnica libre.
- (xiv) Perspectiva del conjunto arquitectónico en 3D. Esc. 1200. 30.2.2 Estructural
- (xv) Paisajística. 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.
- (xvi) Planimetría General con la Propuesta Paisajística, indicando los árboles y otras especies que se propone implantar.
- (xvii) Planimetría General indicando la Propuesta de Riego - Pendientes y Forma de Mantenimiento de Espacios Verdes.
- (xviii) Desarrollo Cronológico de la Propuesta Técnica.
- (xix) Personal, y Equipos: El personal afectado a los trabajos correspondientes a esta etapa deberá estar debidamente registrado y encuadrado en la convención colectiva que corresponda.

Asimismo, se deberá presentar un listado de los equipos con los que cuenta quien tendrá a cargo la construcción y que serán afectados a la ejecución de las tareas incluidas en el plan de trabajos. Este listado formará parte de la documentación a analizar con la oferta y en él se indicará el tipo de equipo, la marca, el modelo y la antigüedad.

(xx) Cualquier otra documentación técnica requerida en el presente Pliego.

**d) Documentación que acredite Antecedentes y Experiencia exigida:**

El Participante o al menos uno (1) de sus Integrantes deberán acreditar que posee los siguientes requisitos mínimos:

6.1.1.1. Cinco (5) o más años de experiencia en la operación de al menos (1) establecimiento hotelero de magnitud similar o superior al de que se trata y que la misma se encuentra vigente a la fecha de presentación de las Ofertas.

6.1.1.2. Antecedentes específicos en la construcción de inmuebles de uso público de magnitud de la/s empresa/s constructora/s comprometida/s para la ejecución de las obras de reconstrucción del Hotel Ayuí.

Corresponderá el mayor puntaje en este aspecto a la oferta que presente los mejores antecedentes en construcción de edificios de uso público de magnitud, por parte de la constructora comprometida. Al resto de las propuestas se les asignará puntaje por comparación.

6.1.2. El Participante podrá obviar el requisito previsto en el numeral 6.1.1.2. en el supuesto de acreditar fehacientemente el compromiso de terceros calificados con similares antecedentes que los requeridos de hacerse cargo de las obras de recuperación y mantenimiento del Hotel por todo el plazo de vigencia de la respectiva Concesión.

CTM se reserva el derecho de verificar que los datos aportados resulten fidedignos y que los trabajos y/o servicios ofertados respondan al estándar de calidad establecido.

En caso de no poder verificarse la autenticidad de los datos aportados o de comprobarse con la información aportada por los contactos ofrecidos que el servicio prestado o trabajos ejecutados fueran objetados o calificados como deficientes la CTM se reserva el derecho de rechazar la oferta.

**6.2. CONTENIDO DEL SOBRE 2: OFERTA ECONÓMICA:**

La cotización del canon básico se realizará en Pesos de curso legal en la República Argentina en la Planilla de Cotización que deberá ser incluida en la Oferta Económica, completa y suscripta conforme se indica en el presente Pliego como ANEXO II.

La Oferta Económica deberá explicitar la Tasa Interna de Retorno (TIR) prevista por el Oferente. La falta de explicitación de la Tasa Interna de Retorno (TIR) o su inconveniencia a exclusivo juicio del Concedente, serán causales de declaración de inadmisibilidad o de rechazo, respectivamente, de la Oferta.

## **7. VISITA A LAS INSTALACIONES.**

Bajo apercibimiento de tener por desistida su oferta, los interesados deberán obligatoriamente visitar las instalaciones del Hotel Ayuí a efectos de inspeccionar el mismo y su estado actual. Dicha visita deberá concretarse de lunes a viernes en el horario de 10.00 a 15.00 horas y deberá coordinarse con el Sr. Gabriel Cabanillas al correo electrónico [cabanillasg@saltogrande.org](mailto:cabanillasg@saltogrande.org). Se otorgará constancia a fin de acreditar la efectiva realización de la inspección indicando fecha y hora en que tuvo lugar que deberá adjuntarse a la oferta (Sobre 1).

Personal de la CTM acompañará y facilitará el acceso de los Oferentes al Hotel Resort y quedará a exclusivo cargo de los Oferentes el gasto de traslado y estadía que demande la concreción de la visita.

Durante la visita no se brindará ninguna información adicional debiendo los Oferentes evacuar las consultas que pudieran surgir con motivo de la inspección por escrito para ser respondidas a posteriori de conformidad con lo previsto en el presente Pliego.

## **8. SUBCONTRATACION.**

El Concesionario no podrá subcontratar ningún trabajo sin contar con autorización previa y escrita de CTM quien no estará obligada en ningún caso a autorizar la subcontratación.

Cualquier subcontratación que esté prevista deberá consignarse en la Oferta indicándose trabajos o servicios comprendidos. Siempre que se realicen tareas o servicios a través de subcontratos deberán ser supervisadas por personal del Concesionario en forma permanente.

CTM se reserva el derecho de solicitar y/o proceder directamente al retiro de cualquier subcontratista que se encuentre desarrollando tareas sin la respectiva autorización previa. Los daños y perjuicios que esta conducta pueda provocar serán de responsabilidad exclusiva de la Concesionaria siendo de aplicación el régimen de penalidades incluyendo la rescisión del contrato por culpa exclusiva del Concesionario.

CTM no reconocerá ninguna obligación contractual con ningún contratista y la subcontratación de servicios o trabajos no eximirá al Concesionario de la responsabilidad de desarrollar lo pactado conforme al Contrato. CTM tampoco asume responsabilidad alguna por la eventual aprobación de alguna subcontratación.

Si durante la realización de los trabajos o prestación de los servicios CTM entiende que el subcontratista resulta incompetente para la tarea lo notificará al Concesionario quien deberá tomar las medidas necesarias para la cancelación del subcontrato sin costo alguno para CTM. Esta cancelación no prorroga ni amplía plazos contractuales debiendo siempre el Concesionario cumplir con aquellos acordados en el Contrato y documentación rectora de la concesión.

Queda entendido que cualquier trabajo que se ejecute o servicio que se preste a través de subcontrato deberá efectuarse conforme lo pactado en el Contrato y dentro del plazo allí previsto.

#### **9. REGIMEN IMPOSITIVO.**

El IVA y todo otro impuesto que corresponda, deberá ser desglosado en la cotización. A fin de conformar el valor económico de su propuesta los oferentes deberán tener presente que según lo establecido en el art. 5 del Acuerdo de Sede celebrado entre el Gobierno de la República Argentina y la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande aprobado por Ley 21.756 la misma está exenta de toda clase de impuestos y contribuciones directos o indirectos ya sean federales, provinciales, municipales o de cualquier otro tipo.

El Concesionario estará sujeto al pago de todos los tributos establecidos por las leyes nacionales y provinciales y ordenanzas municipales aplicables. En consecuencia, no regirá a su respecto ninguna excepción, liberación o tratamiento diferencial, exenciones de tributos o estabilidad tributaria que no surgiere de dichas normas o su reglamentación.

La obligación del Concesionario de abonar los impuestos, tasas y servicios que le corresponden no incluyen en ningún caso la de abonar aquellos que se encontraren impagos o se hubieren devengado con anterioridad a la Toma de Tenencia, ni el impuesto inmobiliario cuyo pago -de corresponder- estará a cargo del propietario del inmueble.

#### **10. MONTO DE LAS GARANTÍAS.**

**GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA:** Por la suma de dólares estadounidenses CIENTO MIL (U\$S 100.000)

**GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** El adjudicatario deberá constituir una garantía de cumplimiento de contrato por un monto equivalente a 24 (VEINTICUATRO) meses del canon mensual cotizado

**SEGURO INTEGRAL DE RIESGO HOTELERO:** El Concesionario deberá contratar un seguro integral de riesgo o de explotación de hotelería que deberá cubrir, entre otros, los riesgos de incendio de edificio y contenido, robos, pérdidas o daños, responsabilidad civil a huéspedes.

Los oferentes podrán constituir las garantías en moneda local tomando para su conversión el tipo de cambio vigente al día anterior al de la fecha de constitución de la garantía tomando para la conversión la cotización del dólar billete vendedor del Banco de la Nación Argentina.

Cumplido el primer año de la Concesión el Concesionario y la CTM en forma conjunta deberán verificar que el monto de la garantía de Cumplimiento de Contrato se mantiene en el porcentaje indicado a valores actualizados.

En caso de surgir diferencias el Concesionario deberá presentar una actualización complementaria de la garantía de cumplimiento+ del contrato o en su defecto, una nueva garantía que reemplace la anterior por la totalidad del nuevo monto.

#### 10.1. Formas de constituir la garantía.

Se admitirán las siguientes modalidades de constitución de garantías:

- a. En efectivo: Depositando a la orden de la CTM en el Nuevo Banco de Entre Ríos BERSA Cta. Cte. Pesos 003-00075179/9 CBU 38600034010000000751794.
- b. Carta de Fianza bancaria original otorgada por bancos oficiales o privados autorizados para ejercer negocios en la República Argentina a satisfacción de la CTM de Salto Grande.
- c. Póliza de seguro de caución digital: Deberá ser presentada en formato digital y remitida vía correo electrónico a [adquisiciones@saltogrande.org](mailto:adquisiciones@saltogrande.org). Deberá estar certificada digitalmente por Escribano Público o firmada digitalmente a través de certificador licenciado en los términos de la ley de forma digital en cuyo caso no se requerirá la intervención de escribano.  
El plazo para la recepción de las pólizas digitales se extenderá hasta una hora antes de la fijada para la apertura de las ofertas.  
Si se optara por la constitución de garantía mediante póliza de seguro de caución deberá acompañarse conjuntamente con la oferta una copia simple de la póliza y copia del correo electrónico remitido en la que se consigne fecha y hora de su emisión. Se considerará válida la fecha y hora de recepción del correo y no la de su emisión.

#### 10.2. Figuras Consorciales: Sin perjuicio de la forma de constituir las pólizas según los formatos establecidos, para el caso de Oferentes Consorciales además aplica lo siguiente:

Para el caso de fianza bancaria y/o póliza de seguro de caución presentada por una Figura Consorcial, deberán estar emitidas a su nombre.

Para el caso de que el Consorcio aún no estuviera constituido al momento de extenderse la garantía deberá emitirse una garantía a nombre de todos y cada uno de los futuros integrantes de la Figura Consorcial tal como se los denomina en la Carta de Intención. El integrante que asuma la representación deberá presentar la garantía por el total exigido en el Pliego y una vez constituido el Consorcio deberá ser endosada bajo su nombre. En caso de imposibilidad de endoso, la garantía continuará a nombre del integrante que asume la representación del Consorcio.

#### 10.3. Condiciones de Las Garantías

La Fianza Bancaria y/o Póliza de seguro de caución deberán designar como beneficiarios a la CTM y deben constituirse de modo tal que luego de intimado el Oferente al cumplimiento de la obligación correspondiente y ante su eventual incumplimiento documentado en forma fehaciente por la CTM, el Fiador o Asegurador abone a ésta el



monto establecido constituyéndose en deudor solidario, liso, llano y principal pagador con expresa renuncia a los beneficios de excusión y división así como al beneficio de interpelación judicial.

## **11. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICA Y ECONÓMICA.**

La presentación de las ofertas deberá realizarse **hasta las 11.00 horas del día 20 de Marzo del año 2026.**

Las ofertas deberán entregarse en forma personal en un único sobre cerrado que en su exterior indicarán la siguiente leyenda: **“LICITACIÓN PÚBLICA DEL CONTRATO SG N° 801 CONCESIÓN PARA LA REFACCIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACION, PARQUIZACIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACION DEL HOTEL RESORT AYUI”**

El mismo a su vez contendrá en su interior (2) dos sobres cerrados identificados de la siguiente manera:

**SOBRE N° 1:** Propuesta Técnica (La documentación a ser incluida en el Sobre n° 1 se emitirá por duplicado, identificando con claridad “original” y “copia”)

**SOBRE N° 2:** Propuesta Económica (La documentación a ser incluida en el Sobre n° 2, se emitirá en un solo ejemplar.)

La totalidad de los sobres conteniendo las ofertas deberán ser presentados cerrados, lacrados y debidamente firmados por el o los representantes legales o apoderados de los Oferentes en todas sus hojas y su copia, y deberán estar foliadas en forma correlativa.

Lugar para la entrega personal de las ofertas: **Complejo Hidroeléctrico de la CTM de Salto Grande - Sector Delegación Argentina - Ciudad de Concordia - Provincia de Entre Ríos.**

No se admitirán ofertas remitidas por correo postal o electrónico.

Todas aquellas ofertas o complementos de las mismas recibidos después de la hora y día fijados como límite, serán rechazadas y devueltas al presentante sin abrir.

La CTM no asume responsabilidad alguna si por los trámites que debieran efectuar los invitados para ingresar al Complejo Hidroeléctrico Salto Grande no llegaron al lugar de apertura de las ofertas a la hora indicada.

Asimismo, la CTM no asume responsabilidad por la apertura prematura o por la no apertura de las ofertas que no hayan sido identificadas como se indica más arriba.

## **12. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.**

La presentación de las ofertas implica que el oferente ha estudiado exhaustivamente la documentación de la licitación.

Importa de parte del oferente el pleno conocimiento de toda la normativa que rige el llamado, la evaluación de todas sus circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas, sin que pueda alegarse en adelante, desconocimiento de ninguna especie.

Implica también la renuncia a formular objeción o reclamo alguno en caso que se dejare sin efecto la Licitación cualquiera fuere el motivo o fundamento que invocare la CTM y al mismo tiempo la aceptación a que EL CONCEDENTE solicite información adicional a los Oferentes en cualquier etapa de la Licitación y al Adjudicatario previo a la firma del Contrato.

Los documentos de consulta que pueda proporcionar la CTM fuera de este Pliego serán únicamente a título informativo. Por tanto, CTM no asume ninguna responsabilidad sobre la exactitud de tales documentos.

La CTM no será responsable por cualquier error u omisión del Oferente en la preparación de la oferta en relación al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego y Circulares emitidas.

No será admitida ninguna limitación o condicionamiento técnico, comercial y/o contractual a la propuesta presentada por el Oferente.

CTM no reconocerá ni reembolsará en ningún caso gasto alguno en que hubiera incurrido el Oferente en ocasión de la preparación de la oferta o su presentación.

Implica también la aceptación y el pleno sometimiento por parte del Oferente a la jurisdicción y competencia exclusiva del Tribunal Arbitral de Salto Grande y al reglamento que lo rige para dirimir cualquier controversia, diferencia o disputa que pudiera surgir con motivo del procedimiento del llamado a licitación y del Contrato que se celebre con el Adjudicatario.

### **13. INALTERABILIDAD DE LA OFERTA.**

Una vez presentada la oferta, ésta no podrá ser alterada y/o modificada por ninguna circunstancia. Tampoco se admitirán reclamos o limitaciones a la propuesta fundados en deficiencia de información o en criterios de interpretación que no hayan sido consultados dentro del plazo establecido al efecto.

Los errores y/u omisiones que contenga la Oferta y que debieron haber sido previstos por el Oferente en razón de su pericia obrando prudentemente y con la debida diligencia son de su exclusiva responsabilidad.

### **14. PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.**

La oferta será válida durante un plazo de CIENTO VEINTE (120) días corridos contados a partir del acto de apertura de esta licitación.

El plazo de CIENTO VEINTE (120) días corridos antes aludido se renovará automáticamente por otro igual y así sucesivamente hasta la adjudicación salvo que el Oferente manifestara en forma expresa su voluntad de no renovar el plazo de mantenimiento con una antelación mínima de diez días corridos al vencimiento del plazo.

En caso de que la garantía de Oferta venciera estando vigente la oferta, el Oferente deberá tomar los recaudos pertinentes a efectos de practicar y presentar a CTM las renovaciones correspondientes para cubrir el plazo ampliado.

### **15. APERTURA DE LAS OFERTAS:**

La apertura de ofertas se realizará a las 11.00 horas del día miércoles 25 de Marzo de 2026..

En el acta de apertura se consignarán los nombres de los Oferentes, se abrirá el sobre que contiene los Sobres N° 1 y 2, procediéndose posteriormente únicamente a la apertura del Sobre N° 1. Se consignará en el acta la forma de constitución y monto de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y se dejará constancia del resguardo de la oferta económica, que quedará sin abrir hasta la apertura de la segunda etapa.

En la misma, previo al cierre del acto, además de la consulta de si hubiere observaciones al acto de apertura, se deberá dejar constancia del acuerdo de todos los Oferentes presentes para la toma de registro fotográfico o fílmico de las demás ofertas presentadas al momento de la toma de vista.

La CTM se reserva la posibilidad de verificar la identidad de los asistentes por otros medios y/o solicitar la documentación pertinente para el efecto.

Los asistentes se abstendrán de ejercer cualquier conducta que pueda obstaculizar el desarrollo del acto de apertura y guardar el debido respeto frente a los funcionarios intervinientes de la CTM de Salto Grande y los demás asistentes.

Las observaciones **al acto de apertura** podrán ser formuladas únicamente por los Oferentes que estén presentes las que se incorporarán con detalle y fundamento al acta notarial respectiva.

#### **15.1. APERTURA DEL SOBRE N° 2**

La C.T.M. evaluará la documentación contenida en el Sobre N° 1 y determinará, según los requisitos de evaluación debidamente definidos, las firmas que pueden continuar en el proceso licitatorio, participando de la apertura del Sobre N° 2.

El sobre N° 2 se abrirá en el lugar, día y hora que oportunamente establezca la C.T.M., notificado a los oferentes, con la intervención de los funcionarios responsables y en presencia de los oferentes que concurran, en un acto con las mismas formalidades que para el Sobre N° 1.

En tal oportunidad se abrirán exclusivamente los Sobres N° 2, correspondientes a las ofertas que se hubieran preseleccionado, devolviéndose sin abrir los Sobres N° 2 de las restantes ofertas a los respectivos oferentes o quedando éstos a su disposición en las oficinas de la CTM por el término de treinta días corridos. Vencido ese plazo, serán remitidos por correo postal al domicilio denunciado en la oferta.

En el Acta se incorporarán las cotizaciones ofrecidas y la misma será leída y suscripta por los funcionarios actuantes y los oferentes presentes que deseen hacerlo.

Las observaciones **al acto de apertura** podrán ser formuladas únicamente por los Oferentes que estén presentes las que se incorporarán con detalle y fundamento al acta notarial respectiva.

## **16. PRESENTACIÓN EXTEMPORANEA DE LA OFERTA**

Toda oferta que reciba el Organismo una vez vencida la fecha y hora límites, será rechazada y será devuelta al Oferente sin abrir. El Organismo no considerará ninguna propuesta que se presente con posterioridad a la fecha y horario límite fijados para la presentación de ofertas, aún si el acto de apertura no se hubiese iniciado.

## **17. VISTAS DE LAS OFERTAS**

Las copias de las Ofertas estarán a disposición de los Oferentes, en el local de apertura con día y hora a coordinar con el área correspondiente, desde el cierre del acto de apertura y durante los tres (3) días hábiles siguientes, en el horario de 08:00 a 14:30 horas.

No se podrá tomar registro fotográfico o fílmico de las demás Ofertas salvo consentimiento expreso de todos los Oferentes presentes en el Acto de Apertura.

Las observaciones a las Ofertas podrán presentarse hasta las QUINCE (15) horas del QUINTO (5) día hábil de la fecha de apertura.

El Organismo no está obligado a considerar y/o a contestar las observaciones presentadas y éstas no suspenderán la Licitación.

En el supuesto de un único Oferente, se podrá prescindir del cumplimiento del plazo de vistas.

## **18. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

La presentación de la Oferta implica por parte de los Oferentes la aceptación lisa y llana de los criterios de evaluación definidos en el Pliego, y la posibilidad de que sean rechazadas la totalidad de las Ofertas presentadas sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza.

Ni la adquisición de los Pliegos ni la recepción y apertura de las Ofertas ni el informe de la **Comisión Evaluadora** obligarán a la CTM 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 de los Oferentes.

El presente Pliego, contiene las condiciones sustantivas y de admisibilidad a las que deberán ajustarse los Oferentes al momento de la presentación de la oferta.

Las ofertas serán analizadas por una **Comisión Evaluadora** designada a tal fin, cuyos miembros serán los encargados de analizar las ofertas de acuerdo a la naturaleza de la presente licitación.

La etapa de evaluación de las Ofertas comprende el período que va desde el vencimiento del plazo para tomar vista de las Ofertas hasta la notificación del dictamen de evaluación.

La comparación de Ofertas se realizará evaluando el cumplimiento de los aspectos técnicos, legales, económicos y financieros requeridos según el objeto y las Especificaciones Técnicas del presente Pliego.

La etapa de evaluación de las Ofertas es confidencial, por lo cual durante esta etapa no se concederá vista de las actuaciones.

Entre las variables que indican en la determinación del potencial adjudicatario, se valorará la calificación del personal propuesto para la realización de los trabajos y la prestación de los servicios a concesionarse, se inspeccionarán los equipos ofrecidos para la ejecución de los trabajos, el grado de satisfacción de los clientes, y la experiencia acreditada, entre otros factores. No obstante, existen aspectos generales a considerar como necesarios y que podrían estar presentes en las ofertas.

A tales efectos, se propone una puntuación para cada aspecto relevante. El concepto de relevante engloba lo que a juicio de la Inspección es importante considerar.

La oferta se evaluará de manera técnico-económica, mediante la asignación de un puntaje (PO). Para ello se determinará un puntaje asociado a los aspectos técnicos "CT" y un puntaje asociado a lo económico "CE" en las condiciones establecidas en el presente Pliego.

El Comité se reserva el derecho de rechazar todas las Ofertas presentadas cuando no haya competencia efectiva o cuando las Ofertas no responden esencialmente a lo solicitado. Dicho rechazo no dará a reclamo ni indemnización alguna. No serán admitidos tampoco cuestionamientos sobre la metodología o criterios por él aplicados para seleccionar la Oferta más conveniente y para proceder a la Adjudicación.

Ni la venta del Pliego, ni la recepción de Ofertas obligan a la DA-CTM a adjudicar. El Comité podrá rechazar todas las Ofertas presentadas. Asimismo, el Concedente podrá declarar fracasada la Licitación con anterioridad a la Adjudicación sin derecho a reclamo alguno por parte de los Participantes o de sus Integrantes.

En caso de que se presentara una sola Oferta el Comité analizará la misma y en caso de que se encuentre ajustada a los términos y condiciones establecidos en el

presente Pliego y la misma resulte conveniente, podrá recomendar su adjudicación y el Concedente podrá adjudicar la Concesión a dicha Oferta.

A las Ofertas que resulten admitidas -por ser satisfactoria la documentación de admisión correspondiente- se les asignará un **puntaje técnico**, en función del análisis y evaluación de la documentación contenida en los respectivos Sobres N° 1. Toda propuesta que no responda a aspectos importantes de los términos de referencia o que no obtenga el puntaje técnico mínimo indicado será rechazado.

La conveniencia y determinación del grado de cumplimiento de los requerimientos de las Bases de la Licitación, a ser acreditados mediante la documentación que deben contener los respectivos Sobres N° 1, serán ponderados mediante la siguiente Grilla de Evaluación:

GRILLA DE EVALUACIÓN			
FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO	
<b>A</b>	<b>ANTECEDENTES</b>		<b>25</b>
A.1.	Experiencia del Participante (u Operador comprometido) en la operación de Hoteles	10	
A.1.1.	Experiencia específica en negocios similares del personal ejecutivo comprometido.	5	
A.1.2	Experiencia de la Empresa Constructora comprometida	10	
<b>B.</b>	<b>HOTEL</b>		<b>35</b>
B.1.	Características edilicias propuestas.	20	
B.2.	Detalle del equipamiento y mobiliario.	15	
<b>C.</b>	<b>PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPOSICIÓN</b>		
C.1.	Calidad del Plan de Mantenimiento y Reposición propuesto para garantizar el estándar previsto, en el transcurso del tiempo.		<b>15</b>
<b>D.</b>	<b>SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA ACREDITADA</b>		<b>25</b>
D.1.	Patrimonio neto consolidado.	10	
D.2.	Capital de Trabajo Neto	5	
D.3.	Solvencia	5	
D.4.	Endeudamiento	5	
<b>TOTAL</b>			<b>100</b>

La asignación de los puntajes se realizará de acuerdo a las previsiones que a continuación se detallan:

A.1. Experiencia en la operación de Hoteles. Se valorarán los antecedentes de participación en emprendimientos similares, especialmente los desarrollados en la región de la cual forma parte la República Argentina, que acrediten los accionistas mayoritarios de la sociedad que se propone como Concesionario -

o el Operador comprometido-, en un todo conforme a lo que se establece en el Pliego. Los puntajes serán asignados por comparación de los antecedentes presentados por cada uno de los Participantes.

- A.1.1. Experiencia específica en negocios similares del personal ejecutivo comprometido: De los Curriculum Vitae del personal comprometido para su desempeño permanente en la conducción ejecutiva del Hotel objeto de la presente Licitación. Se valorará especialmente el nivel de conocimiento de la Provincia que hayan adquirido por su residencia y/o los estudios cursados en la misma y/o el desarrollo de sus actividades comerciales o profesionales. Los puntajes serán asignados por comparación de los Curriculum Vitae presentados por cada uno de los Participantes.
- A.1.2. Antecedentes en construcciones: Se evaluarán los antecedentes específicos en la construcción de inmuebles de uso público de magnitud de la/s empresa/s constructora/s comprometida/s para la ejecución de las obras que requiere el Hotel Ayuí. Corresponderá el mayor puntaje en este aspecto a la oferta que presente los mejores antecedentes en construcción de edificios de uso público de magnitud, por parte de la constructora comprometida. Al resto de las propuestas se les asignará puntaje por comparación.
- B.1. Características edilicias del Hotel.: Se valorará el proyecto del Hotel ofrecido, sus diseños conceptuales, su envergadura, facilidades y demás servicios que ofrecerán, etcétera, como así también las calidades comprometidas para los mismos. Se asignará el mayor puntaje a la propuesta que incluya los mejores programas de proyecto y mejores calidades, expresados con los documentos técnicos más adecuados, a criterio del Comité de Evaluación y por comparación con el anterior se aplicarán los puntajes correspondientes al resto de las Ofertas.
- B.2. Detalle del equipamiento operativo del Hotel: Se asignarán los puntajes respectivos por comparación entre las Ofertas presentadas por cada Oferente, que demuestre la eficiencia, experiencias y antecedentes de utilización del equipamiento ofrecido por cada Participante.
- C.1. Calidad del Plan de Mantenimiento y Reposición propuesto para garantizar el estándar previsto, en el transcurso del tiempo. Se evaluará la acreditación de poseer un sistema de gestión integrado, que garantice la ejecución del proyecto y posterior operación bajo parámetros de calidad y de gestión certificados. Se valorará contar con certificaciones vigentes, tales como Normas ISO 9001:2015 Sistema de Gestión de Calidad; ISO 14001:2015 Sistema de Gestión Ambiental; Normas ISO 45001:2018 Seguridad y Salud en el Trabajo. Se asignarán los puntajes en base al análisis comparativo de los programas de reposición y reemplazo del equipamiento ofertado.
- D.1. Patrimonio neto consolidado La evaluación de la situación patrimonial se realizará sobre la base de información contable aportada por el Oferente debidamente auditada mediante dictamen de Contador Público independiente que valide y garantice su confiabilidad. El análisis de la estructura patrimonial permitirá reconocer la solvencia del Oferente debiendo acreditar un Patrimonio Neto igual o mayor (o equivalente en moneda extranjera) a PESOS

TRES MIL MILLONES (\$ 3.000.000.000) como mínimo en los dos últimos ejercicios concluidos. A los efectos del cómputo del patrimonio neto se incluirá la participación de terceros en sociedades controladas.

- D.2. Capital de Trabajo. La evaluación del Índice Capital de Trabajo Neto (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes) permitirá evaluar la capacidad del Oferente para cubrir las obligaciones de corto plazo y operar de forma continua. Se le asignará el mayor puntaje al Oferente que demuestre el resultado más alto medido porcentualmente.
- D.3. Solvencia. La solvencia patrimonial del Oferente garantiza la sustentabilidad del proyecto, conforme los requerimientos de inversión necesarios según la Oferta. Se le dará el mayor puntaje al Oferente que demuestre el menor resultado medido porcentualmente.
- D.4. Endeudamiento. El índice de endeudamiento se analizará para evaluar la capacidad del Oferente para acceder a la financiación necesaria para la ejecución del proyecto sin comprometer la viabilidad de su ejecución.

El puntaje técnico mínimo necesario para permitir la continuidad de la evaluación es de setenta (70) puntos en total y en ninguno de los Rubros podrá obtener menos de la mitad de los “Máximo del Rubro” que constan en la última columna de la “Grilla de Evaluación Técnica de las Propuestas”. Las Ofertas que no igualen o superen dichos puntajes serán rechazadas y por ello no se proseguirá con la evaluación de las mismas.

La determinación del ***puntaje por canon básico*** de cada Oferta se calculará como sigue:

Atendiendo a que el Canon Dinerario se expresará en una suma fija, conforme a lo que se establece en el numeral 6.2. del Pliego el ***puntaje por canon básico*** el cálculo se realizará asignando el valor 100 a la Oferta que ofrezca el mayor canon básico y se calcularán los puntajes correspondientes a las restantes Ofertas aplicando la siguiente expresión:

$$PCi = \frac{100}{CDmáx} \times CDi$$

Dónde:

- $PCi$ : puntaje por canon básico de la Oferta  $i$
- $CDmáx$ : es el Canon Básico Dinerario máximo ofrecido.
- $CDi$ : es el Canon Básico Dinerario de la Oferta  $i$ , cuyo puntaje se está calculando.

Las propuestas se clasificarán de acuerdo con sus ***puntajes técnicos (PT)*** y ***puntajes por Oferta Económica (PC)*** combinados, utilizando las ponderaciones ( $T$  = ponderación asignada a la propuesta técnica;  $C$  = ponderación asignada a la propuesta de Oferta Económica;  $T + C = 1$ )



$$Pi \text{ (Puntaje de la Oferta } i) = PTi \times T\% + PCi \times C\%.$$

Dónde:

$T\% = 75\%$

$C\% = 25\%$

La Comisión propondrá la adjudicación de la Licitación al Proponente cuya Oferta obtenga el Puntaje de Oferta más alto.

Será facultad discrecional de la Comisión requerir o permitir a los Participantes corregir las omisiones o errores formales en que hayan incurrido en la documentación del Sobre N° 1, siempre que los mismos no afecten el principio de igualdad de los demás Participantes. A tal fin la Comisión podrá requerir a los Participantes información y/o documentación complementaria dentro de los plazos que establezca.

La Comisión, determinará el orden de mérito de las Ofertas de los Oferentes de acuerdo a los criterios y procedimientos referidos en el presente Capítulo y establecerá la Oferta más conveniente. Dicho dictamen será notificado a todos los Participantes.

## **19. CAUSALES DE INADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS**

Serán declaradas inadmisibles sin posibilidad de subsanación:

- a) Las Ofertas presentadas por personas jurídicas que estén inhabilitadas o tengan incompatibilidad para contratar con la CTM.
- b) Las Ofertas que no acompañaren la Garantía de Mantenimiento de Oferta.
- c) Las Ofertas presentadas una vez finalizado el horario de recepción establecido.
- d) Las Ofertas Técnicas que no superen el puntaje mínimo exigido en el presente Pliego y/o que presenten condicionamientos que modifiquen los requisitos del mismo.
- e) Las Ofertas Económicas que no cumplan con los requisitos exigidos en el presente Pliego y/o que presenten condicionamientos que modifiquen los requisitos del mismo.
- f) Las Ofertas que contengan falsedades en la documentación presentada o en la información brindada y la que contuviera errores u omisiones sustanciales.
- g) No estuviere firmada por el Oferente o su representante legal.
- h) Estuviere escrita con lápiz o con un medio que permita el borrado y reescritura sin dejar rastros.
- i) Tuviere raspaduras, enmiendas o interlíneas en la cotización, cantidad, plazo de entrega o alguna otra parte que hiciera a la esencia del contrato y no estuvieren debidamente salvadas.

## **20. SUBSANACIÓN Y ACLARACIÓN DE OFERTAS**

La Comisión Evaluadora brindará la posibilidad de subsanar errores y omisiones no esenciales a los Oferentes, así como podrá requerir a los Oferentes, en formar previa a la emisión del dictamen, aclaraciones o ampliaciones sobre los documentos acompañados con su oferta e información contenida en las mismas, debiendo responder éstos en el plazo que, de acuerdo a la complejidad y circunstancias se establezca. Ante la falta de respuesta, la Comisión resolverá con la documentación e información que tenga a la vista para su análisis.

Las aclaraciones que se reciban, en ningún modo podrán implicar una modificación en la oferta, debiendo ser descartadas en caso de verificarse dicha situación.

La subsanación de errores u omisiones no esenciales, de índole formal, se posibilitará siempre que no impida la comparación de la oferta con las demás propuestas presentadas, que no afecte los principios de igualdad y transparencia, y que no otorgue ventajas competitivas a algún Oferente en particular.

La corrección de errores u omisiones no podrá ser utilizada por el Oferente para alterar la sustancia de la Oferta, para mejorarla o para tomar ventaja respecto de los demás Oferentes.

No se considerarán aclaraciones a una Oferta presentada por un Oferente cuando dichas aclaraciones no sean respuesta a una solicitud de la CTM.

## **21. DIFERENCIAS, ERRORES Y OMISIONES**

De verificarse una inconsistencia en la planilla de cotización, la CTM corregirá errores aritméticos de la siguiente manera:

Si hay una discrepancia entre palabras y cifras, prevalecerá el monto expresado en palabras a menos que la cantidad expresada en palabras corresponda a un error aritmético, en cuyo caso prevalecerán las cantidades en cifras.

## **22. MEJORA DE OFERTAS**

La CTM se reserva la facultad de solicitar a los Oferentes cuyas ofertas sean a juicio exclusivo de la CTM las más convenientes, que mejoren las mismas en base a pautas que no podrán modificar los términos generales de esta Licitación.

A tal efecto, si la diferencia entre la Oferta mejor calificada y las que le siguen, fuese menor y hasta un CINCO POR CIENTO (5%), se podrá llamar a mejora de oferta en propuesta cerrada a dichos Oferentes. Recibidas las Ofertas mejoradas, se adjudicará al Oferente que cotiche el canon más alto.

En caso que, como resultado de la mejora de ofertas, dos ofertas o más resultaran iguales en valor, se podrá promover una puja a la suba en el canon entre ellas.

La mejora de oferta también podrá realizarse cuando haya un único Oferente.

El silencio por parte de los Oferentes invitados a mejorar, se considerará como una ratificación de sus ofertas originales.

Las mejoras de ofertas se presentarán con las mismas formalidades de la presentación de ofertas, en el lugar, fecha y hora que la CTM indique.

### **23. ADJUDICACIÓN**

La adjudicación se realizará en base al cumplimiento de los requisitos formales, legales, económico financiero y el resultado del método previsto en el presente Pliego.

C.T.M. se reserva el derecho de declarar fracasada la Licitación si las ofertas no resultaren convenientes a sus intereses.

Asimismo, la C.T.M. podrá declarar fracasada la Licitación, si las Ofertas fueren inadmisibles por apartamiento de las exigencias específicas del Pliego, o inconvenientes cuando la Oferta, aun ajustándose al Pliego, resulta, no obstante inconveniente por razones de canon ofertado o alguna otra circunstancia que así lo amerite.

La C.T.M. podrá dejar sin efecto el Proceso de Adquisición en cualquier momento previo a la Adjudicación por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a los Oferentes de reclamar o de derecho a indemnización por ningún concepto.

Los Oferentes que por cualquier motivo no resultaren adjudicatarios, no tendrán derecho a reclamo o indemnización por concepto alguno, pues la presentación de ofertas no confiere derecho alguno a favor del Oferente ni implica la obligatoriedad de su Adjudicación.

### **24. COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y CONSTITUCION DE GARANTIAS.**

La CTM comunicará el resultado del proceso a todos los Oferentes por escrito, a los domicilios constituidos en las Ofertas.

La Adjudicación será notificada mediante nota, correo electrónico u otro medio fehaciente, hecha al domicilio constituido/electrónico que fuera denunciado por el Oferente en su Oferta.

En el mismo acto, se le requerirá al adjudicatario que constituya la Garantía de Cumplimiento de Contrato, y la Garantía de Riesgos de Explotación de Hotelería en la forma y condiciones dispuestas en el presente Pliego y el alta respectiva en el Portal de Proveedores de la CTM (<https://portalproveedores.saltogrande.org/register/USRRE>)

### **25. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. TOMA DE TENENCIA.**

El Contrato se tendrá por perfeccionado en oportunidad de firmarse el instrumento respectivo, en la fecha que fije la CTM, la cual será notificada al domicilio denunciado por el Adjudicatario.

La firma del contrato está condicionada a que el Adjudicatario haya constituido las Garantías de Cumplimiento de Contrato y de Riesgos de Explotación Hotelera, que la CTM haya aceptado las misma y presente la declaración de indemnidad prevista en la Cláusula 39 del presente Pliego.

El Contrato se confeccionará en DOS (2) ejemplares, uno para cada parte.

El Concedente hará entrega de la tenencia al Concesionario del inmueble y edificio que ocupa actualmente el Hotel dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles de la firma del Contrato de Concesión.

En el acto de entrega se labrará el Acta respectiva y dará comienzo el plazo de la Concesión. Dicha Acta será rubricada por el representante del Concesionario y por él o los funcionarios designados a tal fin por el Concedente.

Con carácter previo a la entrega de la tenencia el Concesionario deberá presentar a la aprobación del Concedente 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 y a las indicaciones e instrucciones que haya impartido el Concedente y las recomendaciones que hubiere realizado el Comité de Evaluación. La mora o el incumplimiento de esta obligación se hará pasible de la imposición de multas conforme se dispone en el presente Pliego.

## **26. PLAZO DE LA CONCESIÓN:**

### **26.1. Período inicial**

El Concedente otorga la Concesión por un plazo de veinte (20) años, contados a partir de su perfeccionamiento en la forma establecida en el Pliego.

### **26.2. Prórroga**

El Concedente podrá prorrogar la Concesión, por un plazo máximo de hasta diez (10) años, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que con una anterioridad no menor a 18 (dieciocho) meses del vencimiento del Plazo de la Concesión, el Concesionario haya solicitado formalmente al Concedente la prórroga y el plazo solicitado.
- b) Que El Concesionario no se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.
- c) Que el Concesionario se comprometa a realizar, dentro del plazo de prórroga de la Concesión, inversiones en el sector turístico que el Contratante determine, por monto equivalente a al menos un cuarto del total de Inversiones Ofrecidas para el plazo original de la Concesión.

### **26.3. Prórroga a solicitud de la CTM.**

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos precedentes, la CTM está facultada a requerir al Concesionario la continuación del Contrato por un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir del vencimiento del plazo de la Concesión. A tal

efecto, la CTM deberá notificar fehacientemente tal requerimiento al Concesionario, con una antelación no inferior a seis (6) meses del vencimiento del plazo de la Concesión.

Si por razones debidamente justificadas, se debiera efectuar una nueva prórroga, se requerirá la conformidad del Concesionario con una antelación no menor a treinta (30) días a fin de que brinde su conformidad o rechazo a la solicitud.

## 27. CANON

El Concesionario deberá pagar al Concedente, en concepto de canon mensual, el importe consignado en su Oferta Económica, con más sus ajustes y actualizaciones en las condiciones fijadas en la presente Cláusula.

- 27.1. Importe. El importe del canon mensual ofrecido por el Adjudicatario en su Oferta Económica, en adelante denominado **canon básico**, será pagadero por el Concesionario en forma mensual a partir del primer mes siguiente al de la fecha de habilitación al uso público del Complejo Hotelero.
- 27.2. El canon mensual se abonará por mes vencido, del 1 al 5 de cada mes, mediante la entrega de cheque librado a favor del Concedente con cláusula “no a la orden” o bien mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria que oportunamente indique el Concedente, pero solamente constituirá pago la efectiva acreditación de los respectivos fondos.
- 27.3. El canon básico será actualizado semestralmente de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Por Mayor, Nivel General, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) de la República Argentina.
- 27.4. A los efectos de la actualización del canon básico se tomará como Mes Base el índice correspondiente al del mes anterior a la fecha de presentación de las Ofertas.
- 27.5. El primer reajuste del canon básico se realizará tomando como referencia el Índice correspondiente al mes anterior al de la habilitación al uso público de las instalaciones.
- 27.6. Mora. La mora en el pago del canon se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento del plazo mencionado, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.
- 27.7. Intereses. La deuda en mora generará la obligación de abonar intereses punitivos por todo el periodo que persista la mora, que se calcularán a la tasa fijada por el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuentos comerciales a treinta (30) días (tasa activa) que se computarán sobre la totalidad de las sumas impagas y en mora, desde la fecha en que tales sumas debieron ser canceladas conforme los plazos, términos y demás condiciones de la Concesión y hasta la fecha en que se haga efectiva la cancelación de tales sumas impagas.

## **28. CONDICIONES PARA LA EJECUCION DE LOS TRABAJOS:**

Será por cuenta exclusiva del Concesionario la provisión de las máquinas, productos y demás elementos necesarios para la ejecución de los trabajos objeto del presente proceso. Los materiales a emplear por el Concesionario serán de primera calidad.

El Concesionario se hará responsable del desempeño de su personal, mantener el decoro de moralidad y cortesía que su desempeño obliga en el trato con toda persona de la CTM.

La CTM supervisará la ejecución de los trabajos con personal de su dependencia debiendo él o los encargados del Concesionario acatar las indicaciones que el mismo realice.

En caso de demora en el inicio de la ejecución de los trabajos será de aplicación lo previsto en el apartado B.1.XLV PENALIDADES Y SANCIONES.

## **29. REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO**

El Concesionario deberá designar en su Oferta un Representante Técnico con facultades para actuar en su nombre, el cual deberá ser aceptado por la CTM, quién actuará de contraparte del Inspector del Contrato. El mismo no podrá ser reemplazado sin la conformidad previa de la CTM.

Todas las comunicaciones serán cursadas a dicho Representante, quien entenderá en todas las cuestiones relacionadas con la Oferta y con la ejecución del Contrato.

## **30. RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO.**

El Concesionario es responsable por el cumplimiento exacto y puntual del Contrato, así como de la correcta interpretación de la documentación contractual y responderá por los incumplimientos, errores y defectos que puedan producirse durante la prestación.

El Concesionario será responsable de cualquier reclamo o demanda que pudiera originar la provisión o el uso indebido de la mano de obra, implementos utilizados, o cualquier otro incumplimiento.

En el caso que el Concesionario sea una figura consorcial la responsabilidad frente a la CTM será indivisible y solidaria.

## **31. SEGUROS**

El Concesionario deberá, durante la ejecución del objeto Contractual, incluyendo cualquier trabajo extra relacionado con el mismo, mantener las siguientes coberturas de seguros a su nombre y al de la C.T.M.

Sin perjuicio del derecho del Concesionario de contratar los seguros que estime necesarios, deberá contratar obligatoriamente seguros que cubran los siguientes riesgos:

**a) Seguro de Accidentes de Trabajo:** de acuerdo a las legislaciones nacionales vigentes en la República Argentina (Ley 24.557).

Deberá indicarse emergencia médica a quien llamar en caso de accidente, como asimismo institución médica de la zona que atenderá a eventuales accidentados.

**b) Cobertura Médico Asistencial:** Todo el personal afectado deberá estar comprendido en el Régimen del Seguro de Salud de acuerdo a la legislación vigente en la República Argentina (Leyes n° 23.660, n° 23.661, n° 26.682 y disposiciones reglamentarias y complementarias)

**c) Seguro de Automotores por Responsabilidad Civil por daños a terceros:** que se utilicen para la realización del objeto contractual. El mismo debe tener validez en la República Argentina.

**d) Seguros sobre la Propiedad.** Incendio, destrucción total o parcial de los bienes provistos, sobre los que le es otorgado el uso y goce. Los riesgos a cubrir son las pérdidas o daños que ocurran a los bienes objeto del seguro que sean consecuencia del incendio, caída de rayo, explosión, inundación, vendavales, como así también de huelgas, *lock-out* y/o vandalismo.

El incumplimiento por parte del Concesionario de las obligaciones establecidas en el presente artículo, será considerado a todos sus efectos como falta grave que dará derecho a C.T.M. a rescindir el Contrato por causa imputable al Concesionario.

La C.T.M. tendrá derecho a exigir del Concesionario la presentación de la documentación que acredite la contratación de los seguros y estar al día en el pago de las primas correspondientes.

Inmediatamente después de contratadas, el Concesionario, entregará copia de las pólizas respectivas a la CTM y constancias de que mantiene vigentes las mismas mediante los respectivos comprobantes de pago. La CTM verificará el cumplimiento de las disposiciones del presente artículo y demás requisitos de la normativa aplicable, en su caso, informará al Concesionario sus objeciones, dentro de los diez (10) días hábiles de recibidas las copias. El Concesionario deberá subsanar los errores u omisiones que contengan las pólizas dentro de un plazo razonable.

## **32. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

32.1. La Concesión se extinguirá por:

32.1.1. Vencimiento del plazo.

32.1.2. Mutuo acuerdo en las condiciones que se establezcan entre el Concedente y el Concesionario.

32.1.3. Rescisión por culpa del Concesionario. La CTM podrá rescindir el contrato por las siguientes causas:

- (i) Cuando se constatare que el Concesionario falseó los datos de las informaciones requeridas en este Pliego.
- (ii) Obstaculizar el control y fiscalización a cargo de la CTM.
- (iii) La divulgación de información confidencial, no autorizada, demostrada fehacientemente.
- (iv) Cuando el Concesionario cedere total o parcialmente el contrato, sin la autorización expresa y por escrito de la CTM.
- (v) Cuando el Concesionario se atrase en el pago del canon mensual por más de tres (3) meses.
- (vi) Cuando el importe de las multas impuestas al Concesionario ascienda a una suma equivalente al importe de tres (3) meses del canon mensual.
- (vii) Cuando el Concesionario no tome posesión de las áreas concedidas, conforme con las disposiciones del Contrato.
- (viii) 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.
- (ix) 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.
- (x) Cuando el Concesionario dejara de prestar, por más de cuatro semanas y sin aviso previo al Comitente, los servicios turísticos comprometidos en el Contrato.
- (xi) Cuando se decretara la quiebra del Concesionario.

Consecuencias de la rescisión por culpa del concesionario.

La rescisión por culpa del Concesionario determinará la pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato, sin perjuicio de asumir las responsabilidades por los daños y perjuicios que causare al Concedente.

En tal supuesto no abonará suma alguna en concepto de indemnización del monto de las inversiones efectuadas y no amortizadas al tiempo del acto que dispone la rescisión.

El Concedente podrá tomar a su cargo el personal que a su solo juicio estime necesario para continuar con la prestación, en cuyo caso el Concesionario se hará cargo de las indemnizaciones que en derecho pudieran corresponder ser abonadas al personal cuyas relaciones laborales no sean transferidas al Concedente o a quien éste indique.

32.1.4. Rescisión por incumplimiento del Concedente. El Concesionario podrá rescindir el contrato por culpa del Concedente por las siguientes causas:



- (i) Por falta de entrega del predio y edificio comprometido dentro del plazo de noventa (90) días corridos desde la Fecha de Perfeccionamiento del Contrato, previa intimación y constitución en mora.
- (ii) Cuando el Concedente imposibilite u obstaculice la normal y continua realización del objeto contractual previa intimación fehaciente para que en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos se regularice la situación o cese en la conducta.

### **33. RESCATE DE LA CONCESIÓN.**

- 33.1. Oportunidad. El Concedente podrá rescatar la Concesión o la extinción anticipada fundándose en razones de interés público una vez transcurridos los primeros diez (10) años del plazo de vigencia de la Concesión, con las siguientes consecuencias.
- 33.2. Serán indemnizadas al Concesionario las inversiones realizadas por el Concesionario y no amortizadas al momento del rescate. No se incluirán entre las inversiones aquellas que no estuvieren incluidas en el Plan de Inversiones o que no hubieren sido previamente aprobadas por el Concedente.
- 33.3. Los contratos en curso de ejecución pasarán al Concedente.
- 33.4. El Concedente asumirá las deudas del Concesionario por la adquisición de bienes, obras o servicios.
- 33.5. A los efectos de la cuantificación del lucro cesante, cualquiera sea la metodología que se utilice, a los fines de establecer el beneficio empresario no percibido al momento del rescate dicha metodología deberá incluir la Tasa Interna de Retorno [TIR] establecida contractualmente vigente a la fecha en que se disponga el rescate o la extinción anticipada de la Concesión.
- 33.6. No se reconocerá el pago de ganancias hipotéticas o conjeturales, o que no posean el grado de certeza necesario para que proceda su reparación teniendo en cuenta pautas objetivas y fijadas contractualmente.

### **34. PROHIBICION DE CESIÓN.**

El contrato no podrá ser transferido bajo ningún título ni modo, ni cedido por el Concesionario, sin la previa autorización por escrito del Concedente. La explotación deberá ser efectuada directamente por la adjudicataria, salvo expresa y formal autorización de transferencia emanada de la CTM.

### **35. PENALIDADES Y SANCIONES**

En caso de incumplimiento los Oferentes y/o el Concesionario, podrán ser pasibles de las siguientes penalidades y sanciones:

#### **a) PENALIDADES**

### **35.1. Pérdida de la garantía de mantenimiento de la oferta o de cumplimiento del contrato.**

35.1.1. Si el oferente manifestara su voluntad de no mantener su oferta fuera del plazo fijado o retirara su oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento.

35.1.2. Por incumplimiento contractual, si el Concesionario desistiere en forma expresa del Contrato antes del vencimiento del plazo, o vencido el plazo de cumplimiento original del Contrato o de su extensión, o vencido el plazo de las intimaciones que realizara la CTM, en todos los casos, sin que los trabajos fueran ejecutados o los servicios prestados de conformidad.

35.1.3. Por ceder o subcontratar el Contrato sin autorización de la CTM.

### **35.2. Multa por incumplimiento de sus obligaciones:**

Las multas a aplicar según el presente apartado, se efectuarán en base a los incumplimientos de parte del Concesionario.

- i) **Multas por mora en el inicio de la ejecución de los trabajos o la explotación del Hotel.**

Cuando el Concesionario no diere inicio a la ejecución de los trabajos o a la explotación del Hotel fuera del plazo establecido;

- ii) **Multas por negativa a recibir las Órdenes de Inspección, por incumplimiento de las mismas o por mora en su cumplimiento;**

- iii) **Multas por paralización o suspensión de la ejecución de los trabajos o de la explotación del Hotel sin causa justificada**

Si el Concesionario paralizara o suspendiera la ejecución de los trabajos a su cargo o la posterior explotación del Resort sin causa debidamente justificada y aceptada por la CTM;

- iv) **Multas por incumplimientos en las obligaciones relativas al personal**

Si el Concesionario incumpliere cualquiera de las obligaciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones y normas concordantes aplicables;

- v) **Multas por otros incumplimientos**

Todo otro incumplimiento contractual, que no tuviere previsto en el Pliego de Bases y Condiciones una sanción específica, dará lugar a la aplicación de una multa en función de la relevancia de la infracción a exclusivo juicio de la CTM y siempre que no se trate de casos explícitamente contemplados.

A los fines de la graduación del monto de la multa, será de aplicación el siguiente esquema:

1° Observación sin cargo económico

2° Observación 2%

3° Observación 5%

4° Observación 10%

5° Observación y siguientes 15%

Los importes de las multas se calcularán sobre el monto del canon correspondiente al mes en que se haya efectuado la observación.

Todas las observaciones tendrán el carácter de acumulativas a las ya efectuadas, no así el monto de las mismas.

Para la aplicación de las multas estipuladas, la C.T.M., solamente tendrá obligación de notificar previamente por escrito al Concesionario las observaciones que motivaron las mismas.

### **35.3. Afectación y Pago de las Penalidades.**

Las penalidades que se apliquen se afectarán conforme el siguiente orden y modalidad:

- a) En primer lugar, el Concesionario quedará obligado a depositar el importe pertinente en la cuenta de la CTM, dentro de los DIEZ (10) días de notificado de la aplicación de la penalidad, salvo que se disponga un plazo mayor.
- b) En caso de no efectuarse el depósito, se afectará a la correspondiente garantía.
- c) El pago no eximirá al Concesionario de su obligación de concluir el servicio, ni de ninguna de sus demás obligaciones y responsabilidades de acuerdo al Contrato.

## **36. DEVOLUCION DE LAS GARANTÍAS CONSTITUIDAS**

La C.T.M. de Salto Grande procederá de oficio a la devolución de las garantías una vez que, a su exclusivo juicio, estuviere cumplido el objeto para el cual fueron constituidas.

Los montos de las mismas serán devueltos sin actualización, de acuerdo al siguiente criterio:

**36.1. Garantía de Mantenimiento de Oferta:** se devolverá a los Oferentes No Adjudicatarios en las siguientes oportunidades, a criterio de la CTM:

- a) dentro de los TREINTA (30) días hábiles de notificada la Adjudicación al Adjudicatario, o
- b) dentro de los TREINTA (30) días hábiles a la finalización del plazo de validez y vigencia de la oferta.

La garantía del Adjudicatario se devolverá dentro de los TREINTA (30) días de aceptada la correspondiente Garantía de Cumplimiento de Contrato.

**36.2. Garantía de Cumplimiento de Contrato:** vencido el plazo del Contrato o la prórroga correspondiente, la CTM, en el plazo de TREINTA (30) días, procederá a la

devolución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, la que será devuelta sin ningún tipo de reajuste.

Dicha garantía será liberada, previo pago de los importes que el Concesionario adeudase por multas, indemnizaciones, u otros conceptos, tanto a la CTM como a su personal y a terceros, incluyendo impuestos o tributos de todo tipo, cargas sociales y cualquier otro gasto imputable.

### **37. DAÑOS Y PERJUICIOS**

En los supuestos de incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso o de demora en la ejecución de los servicios o explotación del hotel en que no esté prevista penalidad o, estándolo, la misma no cubriera los daños causados a la CTM, esta exigirá al Concesionario la indemnización por daños y perjuicios.

El Concesionario deberá indemnizar a la CTM, por todas las pérdidas y todas las reclamaciones, demandas, juicios, acciones, cobranzas y pleitos de cualquier naturaleza y tipo, llevados a cabo contra este último por cualquier acto u omisión del Concesionario, sus agentes, dependientes durante la ejecución del Contrato.

### **38. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A PERSONAS Y BIENES**

El Concesionario será responsable desde la suscripción del Contrato hasta su efectiva finalización conforme plazos fijados contractualmente, por todo daño y/o perjuicio a personas y a bienes que le fueran atribuibles por sí o por terceros, que ocurran durante la prestación del servicio contratado.

El Concesionario se responsabiliza ante la C.T.M. por todos los daños y perjuicios que pudieran resultar, que fueran ocasionados por los medios materiales de que se sirva, y por los actos y omisiones de sus dependientes. El Concesionario se obliga a mantener indemne a la C.T.M. durante toda la vigencia del contrato de concesión. El Concesionario será plenamente responsable por los daños y perjuicios ocasionados por sus empleados, agentes, obreros, subcontratistas, filiales, integrantes de un grupo societario, vehículos, máquinas, herramientas, que contrate o tuviere en relación de dependencia, a los efectos de la ejecución de los trabajos y servicios licitados y por ella asumidos. Responderá en todos los casos directamente frente a la C.T.M. y/o terceros, de los daños producidos a las personas y/o bienes con motivo de la prestación del servicio y tareas accesorias a éste a que se encuentre obligado, cualquiera fuere su naturaleza o su causa, quedando entendido por ello que no tendrá derecho a pedir compensación alguna

El Concesionario deberá responder por la promoción de cualquier reclamo judicial o extra judicial que sea consecuencia de algún daño y/o perjuicio, además de cualquier recurso que autorice la normativa.

En caso de accidente durante la ejecución de los trabajos o la explotación del Resort, que ocasione daño a personas, el Concesionario está obligado, sin perjuicio

de los trámites legales pertinentes, a presentar a la C.T.M. dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes, un informe completo sobre el accidente explicando el alcance del daño, su causa y las medidas preventivas que propone tomar para evitar su repetición.

La C.T.M. podrá retener de las garantías, el monto que adeude el Concesionario hasta que se dicte resolución definitiva de la acción promovida.

### **39. RESPONSABILIDAD INTEGRAL.**

La ejecución de las garantías o el inicio de las acciones destinadas a obtener el cobro de las mismas, podrán llevarse a cabo sin perjuicio de la aplicación de las multas que correspondan o de las acciones judiciales que se ejerzan para obtener el resarcimiento integral de los daños que los incumplimientos del Concesionario.

### **40. INDEMNIDAD.**

La Adjudicación de la presente Licitación no implica relación de dependencia alguna entre la C.T.M. y el personal que se encuentre afectado o vinculado a la ejecución de los trabajos o explotación del Hotel por parte del Concesionario.

Es obligación del Concesionario contratar a su cuenta y cargo el personal necesario para la ejecución de los trabajos de refacción y posterior explotación del Resort objetos del presente llamado, declarando que los empleados que contrate para la ejecución del mismo serán dependientes del Concesionario y no tendrán relación de dependencia alguna con C.T.M., no existiendo responsabilidad alguna de ésta en tal sentido. Asimismo, la C.T.M. no responderá ni estará obligada a hacerse cargo de ningún pago, total o parcial, respecto del referido personal de la firma adjudicataria de este llamado.

El Concesionario será responsable de encuadrar al personal dentro de la actividad correspondiente de conformidad a la normativa aplicable en materia laboral. El Concesionario mantendrá indemne a la C.T.M., frente a cualquier tipo de reclamo ya sea administrativo, judicial y/o extrajudicial, así como arbitral relacionado con la prestación a su cargo, incluidos los de carácter laboral que pudiesen interponer terceros o personas vinculadas al Contratista, dependiesen o no de él.

Si la C.T.M. fuere demandado por terceros o personas vinculadas con el Concesionario, éste se compromete a asumir la responsabilidad por el reclamo en todas las etapas del mismo, sean en la contestación de la demanda como en el seguimiento del proceso que se instaure. Para ello se compromete a:

- (i) Efectuar de manera diligente todas las gestiones que sean necesarias para evitar que la C.T.M. sea incluido en dichas demandas y/o reclamos.
- (ii) De ocurrir que la C.T.M. sea demandado y en su caso que resulte con sentencia desfavorable o que deba efectuar cualquier erogación con motivo del reclamo, incluyendo, pero no limitado, a gastos legales y costas, el Concesionario se compromete a efectuar por su cuenta y cargo

- sin necesidad de interpelación por parte de la C.T.M.- los trámites y pagos correspondientes antes del vencimiento de los mismos.
- (iii) El Concesionario se compromete a reintegrar a la C.T.M, toda suma que eventualmente ésta tenga que pagar por cualquier concepto, incluyendo gastos de representación, costas y costos, más los intereses, dentro de los cinco (5) cinco días a contar desde la fecha de notificación del pago efectuado.
- (iv) A tales efectos, la Oferente deberá completar y suscribir la Declaración Jurada - Indemnidad, la que deberá ser adjuntada con la demás documentación requerida de la oferta.

Con el objeto de prevenir la responsabilidad legal subsidiaria, la C.T.M. tendrá las más amplias facultades de revisión del cumplimiento de las obligaciones laborales del Concesionario y sus Subcontratistas si los hubiere, pudiendo exigir la exhibición de toda la documentación que acredite su cumplimiento. El incumplimiento de las obligaciones laborales por parte del Contratista se considerará falta grave y será pasible de las penalidades correspondientes y en caso de reiteración la C.T.M. se reserva el derecho de rescindir el contrato sin indemnización alguna.

#### **41. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado y que provoca imposibilidad de cumplimiento por parte del concesionario respecto de sus obligaciones contractuales.

El acaecimiento de un supuesto de “caso fortuito” y de “fuerza mayor” será determinado de acuerdo a lo que se dispone en la legislación de la República Argentina.

A los efectos del presente Pliego los términos “caso fortuito” y “fuerza mayor” se consideran sinónimos. Cuando el incumplimiento o imposibilidad de cumplimiento del Concesionario se origine por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada y aceptada por la CTM las penalidades por incumplimiento no serán aplicadas.

Los plazos de ejecución o explotación, serán prorrogados por un periodo igual al tiempo de vigencia del caso fortuito o fuerza mayor.

En virtud de las características del contrato suscripto y el término del mismo, debe primar el principio de vigencia contractual.

En caso de imposibilidad de llegar a un acuerdo entre las Partes en cuanto a la existencia o alcance del caso fortuito o fuerza mayor y la posibilidad de mantener la vigencia contractual, cada parte podrá ejercer su derecho rescisorio.

En caso de rescisión del contrato por una causal de caso fortuito o fuerza mayor, las Partes acordarán los términos de la rescisión y los créditos y/o deudas a favor y/o a cargo de cada una de ellas sin que ninguna pueda reclamarle a la otra indemnización ni compensación alguna. Si existieran créditos a favor de la CTM, ésta podrá afectar a su cobertura la Garantía de Cumplimiento de Contrato o cualquier otra suma a la que el Contratista tuviese derecho.

## **42. SEGURIDAD DE OBRAS Y PROTECCIÓN DE BIENES**

### **42.1. Responsabilidad**

El Concesionario es el responsable de implementar, cumplir y hacer cumplir las medidas de Seguridad en el lugar de ejecución de todas las tareas objeto del contrato (tanto los trabajos de refacción cuanto las atinentes a la explotación) establecido con Salto Grande, a fin de evitar incidentes y prevenir daños a personas y bienes.

### **42.2. Marco Legal**

El Concesionario deberá cumplir con todas las disposiciones legales de la República Argentina, referentes a la Seguridad en el Trabajo.

### **42.3. Requisitos**

42.3.1. Plan de Seguridad. Previo al inicio de las obras o de la explotación, el Concesionario deberá presentar el Plan de Seguridad correspondiente. El Plan de Seguridad deberá ser confeccionado y firmado por un Profesional competente y matriculado en la especialidad de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de nacionalidad argentina.

42.3.2. El Plan deberá contener una descripción de los trabajos que abarca, detalle de maquinarias y equipos a utilizar, con la correspondiente evaluación de los riesgos presentes y las medidas de seguridad a adoptar en cada caso, así como toda otra medida o requisitos que el Profesional entienda conveniente implementar.

42.3.3. El Plan de Seguridad será finalmente analizado y aprobado por el Sector Seguridad Industrial de la CTM, que podrá solicitar correcciones o complementos con carácter previo a su aprobación.

42.3.4. Constancias de capacitación. Se deberá acreditar la capacitación en seguridad que ha recibido el personal del Concesionario. La misma debe ser dictada por el Responsable del Servicio de Seguridad. La temática debe ser específica y vinculada a los riesgos presentes en los trabajos que se realizan y los equipos que se utilizan.

42.3.5. Registro de Entrega EPP. El Concesionario deberá presentar un registro firmado por cada personal interviniente en la obra, donde se evidencie la entrega de indumentaria de trabajo y elementos de protección personal acorde a los riesgos presentes.

42.3.6. Inspecciones del Profesional encargado del Servicio de Seguridad del Concesionario.

42.3.7. El servicio que brinde el Profesional de Seguridad al Concesionario debe incluir visitas a la obra. La regularidad de las mismas será de 2 visitas semanales.

Ante trabajos especiales, el Sector Seguridad Industrial de la CTM podrá requerir una mayor presencia del Profesional del Concesionario.

42.3.8. Las visitas del Profesional de Seguridad deberán ser avocadas tanto a la supervisión del cumplimiento de las medidas de seguridad, como a la Capacitación del personal, actividad que deberá ser coordinada previamente con el Responsable de la Obra.

42.3.9. Toda la actividad del Profesional de Seguridad deberá quedar debidamente registrada, debiendo quedarse una copia en poder del Profesional y otra en el Sector Seguridad Industrial de la CTM.

### **43. COMPROMISO AMBIENTAL**

El Concesionario cumplirá todas las normativas legales relacionadas con el medioambiente, así como reglamentaciones internas específicas en la materia dispuesta por dicha Organización.

El Concesionario será responsable por el conocimiento y cumplimiento de las presentes especificaciones por parte de todo su personal o subcontratistas, así como de otras disposiciones que puedan regir su actividad. Cualquier daño medioambiental que pueda ocurrir en el desarrollo o como consecuencia de los servicios de las empresas contratadas por CTM o subcontratadas, tales como negligencia, mala práctica, imprudencia o conducta intencional insegura de los empleados de la Concesionaria serán responsabilidad exclusiva de esta última.

CTM se reserva el derecho a inspeccionar cualquier área, tarea, equipamiento o material de la empresa Concesionaria o Subcontratada. En caso de infracciones que suponga riesgos no controlados o inadecuadamente controlados al ambiente, no serán aceptadas las excusas por falta de conocimiento de dichas disposiciones, reservándose CTM el derecho de adoptar las medidas que estime pertinentes, incluido la detención de aquellos trabajos que supongan riesgo potencial ambiental negativo, hasta tanto la situación sea regularizada. La detención de los trabajos requerirá del acuerdo previo con el inspector del contrato y no supondrá costo alguno a la organización contratante.

#### **43.1. Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS)**

La Concesionaria deberá presentar un PGAS que contemple la gestión de los diferentes aspectos ambientales que se estiman se generarán durante el desarrollo de los trabajos.

Deberá contener como mínimo los siguientes puntos:

- (i) Descripción de las actividades objeto de la contratación.
- (ii) Descripción de las actividades asociadas a cada fase del proyecto, número de personas empleadas en el desarrollo de los trabajos y cronograma de las distintas actividades.



- (iii) Identificación de Aspectos e Impactos ambientales - Medidas de protección ambiental La identificación de los aspectos ambientales derivados de las actividades y la evaluación de los potenciales impactos tiene como objetivo que el efecto sobre el medio ambiente receptor sea mínimo o imperceptible.

El PGAS deberá tomar en cuenta y establecer pautas de gestión por lo menos a los siguientes riesgos o tareas con riesgo ambiental (en caso de que apliquen a las tareas a desarrollar), como ser:

- Consumos de insumos, agua y energía.
- Ruido, Polvo, Gases u otras emisiones atmosféricas que se generen en los trabajos - Efluentes derivados del lavado de maquinaria en general, si dichas tareas fueran efectuadas dentro del predio de CTM.
- Disposición de líquidos cloacales de obradores
- Residuos sólidos generados, trátase de peligrosos o no.
- Residuos derivados del mantenimiento de máquinas, en caso de realizarse dentro del predio de CTM.
- Recarga de combustible, si existiese dentro del predio de CTM.
- Almacenamiento y utilización de productos químicos a ser utilizados.
- Otros a definir por el contratista y que puedan implicar un riesgo ambiental.

Para todos los casos anteriores, es necesario especificar cantidades generadas, pautas de recolección, almacenamiento, transporte y disposición final. El plan de gestión propuesto por la empresa deberá estar alineado con las pautas ambientales ya existentes en Salto Grande.

La empresa Concesionaria o Subcontratada por ésta es responsable por el retiro y la adecuada deposición final de los residuos generados por esta, salvo los casos en que medie un acuerdo con el Área de Gestión Ambiental de CTM.

En los casos en que se trate de residuos peligrosos, el transporte y disposición final de los mismos deberá ser con entidades autorizadas y con posterior entrega del certificado de disposición al Área de Gestión Ambiental.

#### 43.2. Respuesta ante contingencias ambientales.

El Concesionario deberá realizar las evaluaciones de riesgo y los consecuentes planes de contingencia para las siguientes situaciones/incidentes ambientales: derrames de sustancias químicas, incendio, explosión, situaciones anormales (cortes de energía, etc.), accidentes, etc. Cualquier otra situación de riesgo ambiental que el contratista identifique, deberá incluirla en su evaluación.

Asimismo, deberá denunciar al área de Gestión Ambiental de CTM todo accidente/incidente ambiental que aconteciera; la omisión de ello puede desencadenar la detención de los trabajos.

#### 43.3. Plan de abandono de los trabajos.

El Plan de Gestión Ambiental incluirá un plan de cierre y abandono, con el objeto de:

- Devolver a su estado inicial las zonas intervenidas.
- Tener un mínimo o nulo impacto ambiental.
- El lugar sea estéticamente aceptable y no signifique deterioro del paisaje.

### 44. FIN DE LA CONCESIÓN

Al finalizar la Concesión por el cumplimiento del plazo se producirán las siguientes consecuencias:

#### 44.1. Recepción.

En la fecha del vencimiento del plazo de la Concesión el Concesionario deberá entregar al Concedente el inmueble con todos los bienes muebles afectados al mismo, incluyendo los derivados del Plan de Inversión, sin ningún costo para el Concedente.

#### 44.2. De los Bienes.

Los bienes que el Concesionario deberá entregar al Concedente deberán encontrarse en buen estado, salvo el deterioro propio del transcurso del tiempo.

#### 44.3. De las deudas del Concesionario.

El Concesionario asumirá el pago de todas sus deudas y bajo ningún concepto se las podrá transferir al Concedente.

#### 44.4. Contratos en Curso de Ejecución.

Como regla general se establece que ningún contrato en curso de ejecución será trasladado al Concedente al finalizar la Concesión, a menos que el Concedente disponga su continuidad. Sin perjuicio de lo expuesto, el Concesionario deberá incluir en sus contrataciones cláusulas que obliguen a quienes le presten servicios o le provean bienes a continuar con los contratos en curso de ejecución por un plazo no inferior a ciento ochenta (180) días a partir de la restitución de la Concesión, con la facultad de rescisión por parte del Concedente.

### 45. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Toda controversia que surgiere en el marco del Proceso de Contratación será solucionada mediante negociaciones directas, con sujeción al presente Pliego y a los Principios Generales del Derecho.

En caso que las mismas fracasen, las controversias deberán someterse a la jurisdicción del Tribunal Arbitral Internacional de Salto Grande, con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Será de aplicación el Estatuto y el Reglamento de Procedimiento del Tribunal Arbitral Internacional de Salto Grande.

Los Interesados, Oferentes, Adjudicatarios, Contratistas, Proveedores y Subcontratistas por la sola presentación de la Oferta renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción nacional o internacional, ya sea ésta judicial o arbitral, que pudiere corresponder.

## ANEXO I

### Carta de Presentación Oferta

Ciudad de Buenos Aires, [\_\_\_\_\_] de 2026

Señores

DELEGACIÓN ARGENTINA DE LA COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE

Presente

De nuestra mayor consideración

[\_\_\_\_\_] en adelante el Oferente, representada en este acto por el Señor \_\_\_\_\_ D.N.I. [\_\_\_\_\_] en su carácter de representante, presenta su Oferta para la **CONCESIÓN PARA LA REFACCIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN, PARQUIZACIÓN Y POSTERIOR ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL AYUÍ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CONCORDIA, PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, REPÚBLICA ARGENTINA** de conformidad con lo establecido en el Pliego De Bases y Condiciones Generales y Particulares, de la Licitación Pública Nacional convocada por esa Delegación Argentina.

Dicha Oferta cubre los elementos necesarios para llevar a cabo la totalidad de las prestaciones ofertadas.

El Oferente declara expresamente que:

- La Oferta se ajusta íntegramente a los Documentos de la Licitación, a las disposiciones establecidas y a los documentos suministrados por la DELEGACIÓN ARGENTINA DE LA COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE a los Oferentes.
- La presentación no está impedida o afectada por ninguna de las incompatibilidades que se establecen en los Documentos de la Licitación.
- La Oferta es válida y permanecerá vigente por el lapso y en los términos establecidos en los Pliegos Licitatorios.
- Ha examinado y acepta sin reserva lo estipulado en los Pliegos Licitatorios, sus Circulares y demás documentación complementaria.
- Ha efectuado un examen cuidadoso de tales Pliegos Licitatorios, sus Circulares, documentación complementaria y ha recogido la información necesaria para la elaboración del Proyecto.
- Declara la veracidad y exactitud de toda la información proporcionada, y se compromete a proporcionar cualquier información adicional que le fuera requerida, entendiendo que se refiere única y exclusivamente a aclaraciones sobre la documentación presentada.
- Que no tiene relación de dependencia ni vinculación directa o indirecta con

ningún funcionario o autoridad de la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE.

- Que, en el caso de resultar Adjudicatario, se compromete a presentar la Garantía de Cumplimiento de Contrato y demás documentación exigida por los Pliegos, así como también a firmar la Contrato dentro del plazo fijado en los Pliegos.
- Que en el caso que no mantuviera la Oferta por el plazo indicado, que no presentase la Garantía de Cumplimiento del Contrato a satisfacción de la DELEGACIÓN ARGENTINA DE LA COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE, o que no firmase el Contrato dentro del plazo fijado se perderá la Garantía de Mantenimiento de Oferta.
- Que la presentación de la Oferta implica por parte de este Oferente la aceptación lisa y llana de los criterios de evaluación definidos en el Pliego, y la posibilidad de que sean rechazadas la totalidad de las Ofertas presentadas sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza.
- Que acepta en forma expresa el pleno sometimiento del Oferente a la jurisdicción y competencia exclusiva del Tribunal Arbitral de Salto Grande y al reglamento que lo rige para dirimir cualquier controversia, diferencia o disputa que pudiera surgir con motivo del procedimiento del llamado a licitación y del Contrato que se celebre con el Adjudicatario.

A todos los efectos el oferente constituye domicilio y dirección de correo electrónico especial en: [\_\_\_\_\_].

Sin otro particular, saludamos a Ustedes atentamente.

**ANEXO II**

**FORMULARIO DE OFERTA ECONÓMICA**

**CONCESIÓN PARA LA REFACCIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN,  
PARQUIZACIÓN Y POSTERIOR ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y  
FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL AYUÍ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE  
CONCORDIA, PROVINCIA DE ENTRE RÍOS,**

**REPÚBLICA ARGENTINA.**

Oferente: [\_\_\_\_\_]

Canon Básico Mensual Ofertado	\$
-------------------------------	----

Confirmamos que esta Oferta es incondicionada y obligatoria para el Oferente y cumple con todas las exigencias del Pliego. Reconocemos que no existe obligación de aceptar la oferta más alta por parte de la licitante Delegación Argentina de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande.

Explicitamos en los términos exigidos por el Pliego que la Tasa Interna de Retorno [TIR] prevista en nuestra Oferta es del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%).

Aceptamos que todos los Integrantes son solidariamente responsables por las obligaciones emergentes de la Oferta y que firmarán el respectivo Contrato de Concesión.

Ciudad de Buenos Aires \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Firma del (los) Apoderados(s) del Participante

Integrante	Representante	Firma