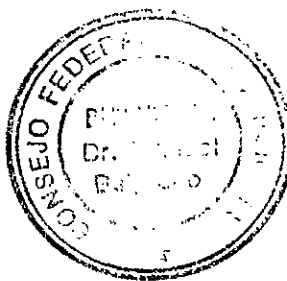


10/H.39  
C26pr  
III

40408

**PROYECTO DE INVERSION TURISTICA  
DIQUE CELESTINO GELSI  
(EL CADILLAL)  
TUCUMAN - ARGENTINA**



**Secretaría de Estado de Turismo  
Provincia de Tucumán  
República Argentina**

Secretario de Estado: Dr. Julio Mora  
Subsecretario de Estado: Arq. Fernando Medina  
Director de Turismo: C.P.N. Ricardo Neme

10/H.39  
C26pr  
III

- Marzo 1996 -

**Plan Estratégico de Desarrollo  
Turístico Perilago El Cadillal**

**DIRECTOR** : ARQ. JULIO CESAR CORRAL

**INVESTIGADORES SENIOR:** Msc. JORGE MONTENEGRO

DR. RODOLFO GOLBACH

**INVESTIGADORES JUNIOR:** C.P.N. ENRIQUE CANSINOS

ARQ. JUAN CARLOS BALAS

**CONSULTORES** : LIC. RAUL RIOS

C.P.N. CARLOS MARQUEZ

**COLABORADORES** : ARQ. SANDRA JUAREZ

ARQ. DANIEL CARDINALE

SR. GUIDO NIZIOLEK

**CENTRO DE INVESTIGACIONES URBANAS Y AMBIENTALES**

**FUNDACION PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y AMBIENTAL**

**LICITACION PUBLICA  
NACIONAL E INTERNACIONAL  
DE PROYECTOS DE INVERSION**

**MODULOS I AL VIII**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

**1995**



**Provincia de Tucumán  
República Argentina**

**Gobierno de Tucumán**  
Gobernador: Gral. (R) Dn. Antonio D. Bussi  
Vicegobernador: Dr. Raúl Topa

**Ministerio de Economía**  
Ministro de Economía: Ing. Franco Fogliata

**Secretaría de Estado de Turismo**  
Secretario de Estado: Dr. Julio Mora  
Subsecretario de Estado: Arq. Fernando Medina  
Director de Turismo: C.P.N. Ricardo Neme

*Handwritten signature or mark.*

## **SECCIÓN 1 - INSTRUCCIONES A LOS OFERENTES**

### **1. INVITACIÓN**

El Gobierno de la Provincia de Tucumán , a través de su Secretaría de Turismo, invita a quienes tengan interés en desarrollar emprendimientos turísticos en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ) de esta provincia, a presentar ofertas, las que deberán ser formuladas en un todo de acuerdo con estas Condiciones Generales y Particulares.

### **2. OBJETO**

El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que regulan la adjudicación para la construcción y posterior explotación de un hotel de 5 estrellas, un hotel de 4 estrellas, dos hoteles de 3 estrellas, un Parque Ecológico, un Club Náutico, un Autódromo, un Teleférico y una Urbanización en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ) de la Provincia de Tucumán.

En el mismo se establecen los modos de presentación de las ofertas, la selección de oferentes, la adjudicación de los contratos y las condiciones de la venta.

### **3. CARACTERÍSTICAS DEL LLAMADO**

Es condición necesaria para la aceptación de la oferta contar con un anteproyecto que cumpla con las exigencias requeridas para cada modulo en particular, demostrar la solvencia necesaria y tener capacidad de crédito acorde como para encarar el emprendimiento para el que se presentase.

Las ofertas deberán realizarse para cada módulo en forma independiente, pudiendo el oferente optar por presentarse en la licitación de un modulo o de un conjunto de módulos.

### **4. BENEFICIOS ESPECIALES**

El Gobierno de la Provincia de Tucumán otorgará a los adjudicatarios los siguientes beneficios:

- Inclusión de los Proyectos en el régimen promocional contemplado en la ley 6.166 y modificatorias. Entre los beneficios principales de dicha ley se contempla el reintegro del 90% de la inversión realizada mediante certificados de Crédito Fiscal. (Para más detalles ver anexo en el presente pliego).

- Entrega de los terrenos fiscales necesarios para llevar a cabo los proyectos, libre de ocupantes, y mediante títulos de transferencia en perfecto estado.

- El compromiso de no conceder nuevas licencias para la apertura de locales de juegos de azar, y de no renovar las existentes a medida que las mismas vayan venciendo. Las únicas áreas de la provincia donde podrán desarrollarse dichas actividades ser en las zonas del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ) y Escaba.

## **5. CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS**

A. La Secretaría de Turismo de Turismo tiene su domicilio en la calle 24 de Septiembre 484 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

B. Los compradores de estos Pliegos deberán constituir domicilio en la ciudad de San Miguel de Tucumán al adquirir los mismos, y allí serán válidas todas las notificaciones hasta la apertura de las Ofertas. A partir de ese momento, ser válido el domicilio que se establezca en la Carta de la Oferta, el que también deberá constituirse en la misma ciudad.

C. Todo cambio de domicilio de cualquiera de las partes deberá ser comunicado en forma fehaciente y surtir efecto una vez transcurridos diez días desde la notificación.

## **6. ADQUISICIÓN DE LOS PLIEGOS**

Los Pliegos podrán ser adquiridos por el precio y en los lugares que figuren en los avisos que se publiquen anunciando la venta.

En caso de presentarse dos o mas personas físicas y jurídicas en forma conjunta o asociada, es requisito que solo uno de los integrantes del consorcio o asociación lo haya adquirido.

## **9. CARÁCTER Y CAPACIDAD DE LOS OFERENTES**

### **A. REQUISITOS SUSTANCIALES**

Solo podrán ofertar en el presente proceso las personas físicas y jurídicas o conjunto de ellas que reúnan los siguientes requisitos sustanciales y que los mismos sean aceptados por la Secretaría de Turismo de Turismo:

1. Las personas jurídicas estarán regularmente constituidas, con capacidad legal suficiente para celebrar el contrato y con plazo legal necesario para el cumplimiento de las obligaciones que asuman en consecuencia. Para el caso de las personas físicas, tener capacidad legal suficiente.
2. Tener cada una de ellas o en su conjunto capacidad económica y financiera como para ejecutar las obras a que se comprometan.
3. Presentar un anteproyecto a ser llevado a cabo en los terrenos prefijados, contando con una inversión proporcional al volumen del conjunto de obras a ejecutar y en un plazo razonable.
4. No estar el oferente o alguno del conjunto de ellas inhibidos.
5. No tener el oferente impedimentos o inhabilidades para contratar o que, a criterio de la Secretaría de Turismo de Turismo, se contraponga a sus intereses societarios o comerciales.

### **B. FORMA JURÍDICA DE PRESENTACIÓN DE LOS OFERENTES**

Podrán presentarse como Oferentes una sola persona física o jurídica o un conjunto de ellas.

La persona que se presente en forma independiente deberá reunir los requisitos que aquí se fijan.

Las que se presenten en forma conjunta, deberán adoptar alguna de las formas legales admitidas por la legislación nacional o, a los efectos de la presentación de las ofertas, comprometerse en forma fehaciente a constituirla, en caso de ser adjudicatarios.

### **C. ANTECEDENTES A PRESENTAR**

Los oferentes deberán presentar con sus ofertas toda la documentación requerida en este Pliego para demostrar su capacidad jurídica, económica y

## **7. CIRCULARES**

Durante el periodo de preparación de las ofertas y hasta diez días anteriores a la recepción de las mismas, la Secretaría de Turismo podrá emitir Circulares que modifiquen, alteren o complementen estos pliegos de condiciones. Las Circulares serán remitidas a los compradores de estos Pliegos al domicilio que constituyeran en el momento de adquirirlos.

A todos los efectos legales se presumir, sin admitir prueba en contra, que el comprador ha recibido todas las circulares emitidas, siendo de su exclusiva responsabilidad constatar y conocer la totalidad de ellas.

## **8. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LICITACIÓN**

El comprador de estos Pliegos deberá examinar, con el cuidado necesario, la totalidad de la documentación que compone este Pliego y sus Circulares, sus antecedentes y el terreno en donde se desarrollarán las instalaciones, y toda la legislación vigente sobre la materia, siendo todo ello de su exclusiva responsabilidad.

En ningún momento podrán alegar desconocimiento de las condiciones que determinaron su oferta ni exigir responsabilidad a la Secretaría de Turismo de Turismo.

Deberá recabar por su cuenta las condiciones, el estado y características del suelo, la normativa vigente que regirá el sector, evaluar todos y cada uno de los factores de orden legal y técnico que puedan incidir de forma diversa sobre el costo del emprendimiento o afectar sus ingresos futuros.

La presentación de la oferta implica la aceptación lisa y llana de estas condiciones y la absoluta y total conformidad con el contenido de este Pliego.

La adquisición del Pliego solo da derecho a quien lo hace, a presentar oferta en las condiciones que en el mismo se estipulan, sin dar lugar ni derecho a formular reclamo alguno basado en discrepancias de opinión sobre cualquier punto del Pliego o sobre el proceso de selección y adjudicación de ofertas.

Si quien adquiriera este Pliego tuviese dudas sobre alguna parte de los mismos o si encontrase discrepancias, contradicciones, errores u omisiones, deberá notificarlo a la Secretaría de Turismo de Turismo por escrito hasta veinte días antes de la fecha fijada para la recepción de las ofertas. Es exclusiva responsabilidad de quien adquiriera este Pliego hacer llegar a la Secretaría de Turismo de Turismo sus preguntas a tiempo. La Secretaría de Turismo de Turismo dará a conocer su opinión oficial mediante las Circulares referidas en la cláusula anterior.

financiera como así también el anteproyecto solicitado, y la Secretaría de Turismo de Turismo analizar en base a ellos la capacidad del oferente, pudiendo a su solo juicio desechará las que no reúnan los requisitos sustanciales exigidos.

## **10. PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

### **A. GENERALIDADES**

Las ofertas deberán ser presentadas de acuerdo al presente pliego, siendo rechazadas aquellas que estuvieran incompletas y que no permitan su evaluación.

### **B. REQUISITOS FORMALES**

Las ofertas deberán ser presentadas en original y dos fotocopias numeradas debidamente compaginadas en carpetas separadas.

Antes de fotocopiar el original, el mismo deberá ser foliado de corrido y debidamente firmado en cada hoja. En caso de diferencias entre el original y sus copias, prevalecer el original. Todos los espacios deberán ser llenados y cualquier nota al margen, entre líneas, alteración, raspadura y corrección deberá ser salvada y firmada. Todas las firmas deberán corresponder al representante del oferente que suscriba la Carta de la Oferta.

La Carta de la Oferta deberá estar firmada por quien actuará en representación del oferente, con atribuciones suficientes y cuyo poder debe ser adjuntado.

Documentación legal. El nombre completo del firmante deberá estar escrito inmediatamente abajo de la firma, en letras de imprenta, a máquina o sello y la misma ser certificada por escribano público.

Las ofertas serán presentadas en idioma español.

Las ofertas serán ordenadas y ensobradas del siguiente modo:

Un sobre o envoltorio que el que contendrá el original y sus copias, encarpetados en el siguiente orden:

- a. El índice general de la oferta.
- b. La garantía de la oferta.



- c. El comprobante de adquisición de este Pliego.
- d. El anteproyecto que propone el oferente realizado conforme lo estipulado en el pliego.
- e. La documentación legal que se solicita.
- f. La documentación e información necesaria para la determinación de la capacidad económico - financiera en un todo de acuerdo con lo indicado en el Pliego.

C. No se considerará completa a la oferta que no haya llenado todos los requisitos especificados en este Pliego, siendo su incumplimiento causal suficiente para rechazar la oferta, a criterio exclusivo de la Secretaría de Turismo de Turismo.

D. La oferta será presentada en un envoltorio cerrado debiendo estar individualizado, con la siguiente leyenda:

Secretaría de Turismo  
Licitación Proyectos Dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal )

Oferta a ser abierta el ... de ... de  
199..., a las ... horas.

## 11. GARANTÍA DE LA OFERTA

A. Los oferentes deberán incluir una garantía por valor de CIENTO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 100.000.-). Esta garantía garantizará el compromiso del oferente de mantener su oferta por un plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de apertura de las mismas. En caso de ser adjudicatario, deberá presentar la garantía de ejecución dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la adjudicación, todo ello bajo pena de pagar a la Secretaría de Turismo el importe arriba mencionado, en concepto de indemnización convenida en caso de incumplimiento de la obligaciones contraídas al presentar su oferta.

La garantía será constituida a favor de la Secretaría de Turismo en cualquiera de las siguientes formas:

\* Dinero en efectivo

Mediante deposito en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS en el Banco y cuenta que se indique por Circular o, también en el Banco que se indique, un certificado de deposito a plazo fijo a nombre de la Secretaria de Turismo de Turismo, formando parte de la garantía, los intereses;

**\* Fianza bancaria**

A satisfacción de la Secretaria de Turismo de Turismo, respondiendo al modelo que se agrega en la sección Garantías;

El garante deberá conocer en todas sus partes este Pliego y el alcance de las obligaciones que asume el oferente.

Además no deberá contener cláusula alguna ni condición o mención que permita a la entidad garante o al oferente en forma directa o indirecta cancelar la garantía o que atribuya la competencia para dilucidar o decidir las dudas, controversias o litigios que puedan surgir en relación con la garantía o con las obligaciones garantizadas, a personas u organismos distintos de los tribunales arbitrales previstos en el presente Pliego para conocer en tales asuntos conforme la legislación vigente.

Deberán ser extendidas conforme los modelos que se agregan en la Sección Garantías.

**B.** La garantía quedar liberada cuando expire el plazo de mantenimiento de la oferta establecida en este Pliego, y en caso del adjudicatario, cuando le haya sido aceptada la garantía de ejecución.

**C.** La Secretaria de Turismo ejecutará esta garantía si el adjudicatario no presentase la garantía de ejecución a su satisfacción o no firmase el boleto por causas no justificadas, a su exclusivo juicio.

**D.** La Secretaria de Turismo devolverá las garantías de mantenimiento de las ofertas que no fueran aceptadas dentro de los quince (15) días posteriores a la firma del contrato con el adjudicatario o al vencerse el plazo de mantenimiento de las ofertas si estas no fueran renovadas por los oferentes.

## **12. RECEPCIÓN DE OFERTAS Y ACEPTACIÓN DE OFERENTES**

La Secretaría de Turismo recibirá en sus oficinas de 24 de Septiembre 484 hasta la fecha y hora indicadas en el aviso de venta o la que posteriormente se estableciera por Circular.

En el lugar y momento mencionados, se procederá a la apertura en acto público de los envoltorios de todas las ofertas recibidas, las cuales serán numeradas correlativamente según el orden de recepción.

A partir del momento fijado para la apertura de las ofertas, los oferentes no podrán retirar ni modificar sus ofertas, ni se admitirán aclaraciones ni presentación de documentación alguna que no sea expresamente solicitada por la Secretaría de Turismo.

El acto de apertura de las ofertas será presidido por un funcionario directivo autorizado de la Secretaría de Turismo, con la presencia de los representantes de los oferentes que quieran hacerlo. Terminado el acto, se levantará un acta en la que constarán los nombres de los oferentes en el orden de apertura. Previa lectura de la misma, será suscripta por los asistentes al acto.

## **13. METODOLOGÍA PARA LA SELECCIÓN DE PROPUESTAS**

### **1. COMISIÓN DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN**

Se constituirá una Comisión integrada por un representante de la Secretaría de Turismo de la Provincia de Tucumán, un representante del Directorio del Consorcio Promoción Tucumán ( Ver Constitución del mismo en Anexo ), y uno por la Legislatura de la Provincia, la que estudiará el contenido de las Presentaciones y determinará cuáles son los oferentes que, a su exclusivo juicio, reúnen las condiciones necesarias estipuladas en este Pliego como para ser consideradas sus ofertas. La decisión de la Comisión sobre la aceptación de los oferentes será inapelable y no dará derechos, en ningún caso ni por concepto alguno, a reclamaciones de ninguna clase por parte de los oferentes que no sean aceptados.

El resultado de la evaluación será comunicado por escrito a los oferentes.

La Comisión podrá solicitar por escrito, con posterioridad al acto de apertura, las aclaraciones e informaciones que considere oportunas y necesarias para una mejor evaluación de las ofertas, como así también, donde notara errores evidentes, su posterior enmienda, todo ello siempre que no modifique la letra y el espíritu del Pliego ni el principio de igualdad entre los oferentes. Las respuestas serán presentadas por escrito y se limitarán a los puntos en cuestión. La Comisión no admitirá aclaración que no haya solicitado.

La Comisión se reserva el derecho de anular o dejar sin efecto este proceso de venta por razones de mejor conveniencia a los intereses de la misma. De anularse o dejarse sin efecto el presente proceso, ello no dará derecho a los oferentes de indemnización alguna.

## **2. SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE OFERTAS:**

El Gobierno de la Provincia de Tucumán, a través de su Secretaría de Turismo, por medio de este llamado, convoca a inversores privados a presentar ofertas para la construcción y posterior explotación de un hotel de 5 estrellas, un hotel de 4 estrellas, dos hoteles de 3 estrellas, un Parque Ecológico, un Condominio Náutico, un Autódromo, una Urbanización y un Teleférico, en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ) de la Provincia de Tucumán.

La Comisión mencionada en este pliego proceder a seleccionar los proyecto y elegir aquellos que reúnan la mayor calificación según la metodología que más adelante se indica, para cada uno los proyectos propuestos.

La Comisión calificar las propuestas que se le presenten de acuerdo con el siguiente criterio:

- \* Antecedentes y capacidad técnica y comercial para encarar proyectos comerciales y obras similares a las que propone, y respaldo económico financiero: hasta un máximo de 15 puntos.
- \* Cronograma de ejecución: hasta un máximo de 15 puntos para emprendimientos que se concluyan antes de los 720 días contados desde la fecha de firma del contrato. La escala de puntuación ser decreciente conforme aumente el plazo de ejecución, que en ningún caso podrá exceder de los 1.080 días de la misma fecha.
- \* Monto total de inversión en obras e instalaciones a realizar en el inmueble: hasta un máximo de 20 puntos.
- \* Proyecto propuesto : En función de sus características, proyección sobre la zona, contribución al desarrollo futuro del turismo del área y de la provincia, etc.: hasta un máximo de 50 puntos.

Una vez definida la adjudicación del proyecto, la Comisión le comunicar su decisión y se proceder a redactar un contrato conforme con el presente pliego.

#### **14. INTERPRETACIÓN DE ERRORES Y DIFERENCIAS**

A. Con posterioridad a la presentación de la oferta, el oferente no podrá alegar errores en los datos consignados en la misma.

B. Cuando en se consignen valores en números y en letras, de haber diferencias, se tomarán los que estén en letras.

C. Si hubiese error de suma, prevalecer el correcto.

D. La omisión de algún precio, cantidad o información solicitada que haga a la esencia de la oferta, podrá ser causa de nulidad y rechazo a exclusivo juicio de la Comisión.

E. La Comisión se reserva el derecho de aceptar ofertas que tengan vicios de forma o que no hayan completado alguno de los requisitos exigidos en este pliego, siempre que del conjunto de elementos aportados por el oferente surja la conveniencia de tal procedimiento. La evaluación de estos requisitos de forma o no completados queda a exclusivo juicio de la Comisión.

#### **15. COMPARACIÓN DE OFERTAS**

Estando esta licitación enmarcada dentro de un proyecto de desarrollo turístico global, y existiendo una estrategia que busca alcanzar el éxito de todo el emprendimiento en un tiempo definido, es que la Comisión se reserva el derecho de privilegiar aquellos proyectos que, a su solo juicio, concurren en mayor medida a posibilitar el logro de los objetivos establecidos.

En tal sentido, se dará preferencia a aquellas propuestas que, por sus características, permitan prever un mejor desarrollo turístico de la zona y de la Provincia.

Asimismo se tendrá particularmente en cuenta el cronograma del proyecto, priorizando la rápida ejecución y puesta en funcionamiento del mismo.

Se adjunta en el pliego, copia de la metodología de evaluación de las ofertas que utilizar la Comisión.

## **16. ADJUDICACIÓN**

La Comisión notificar al oferente adjudicado por medio fehaciente tal decisión en el domicilio constituido en la Carta de la Oferta.

## **17. PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA DE EJECUCIÓN**

El adjudicatario deberá presentar a la Secretaría de Turismo como requisito previo a la firma del contrato y dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la adjudicación, la garantía de ejecución por un monto equivalente al siete por ciento (7%) del monto de la inversión en el proyecto del oferente.

La garantía de ejecución deberá reunir los mismos requisitos señalados en la Cláusula 11ª - Garantía de la Oferta, liberándose la misma con la efectiva terminación de los compromisos asumidos con la Secretaría de Turismo en tiempo y forma.

Las fianzas bancarias y deberán estar extendidas conforme los modelos que se incluyen en la SECCIÓN - Garantías, a satisfacción de la Secretaría de Turismo.

## **18. IMPUGNACIONES**

Si alguno de los oferentes no es tuviera conforme con cualquiera de las resoluciones tomadas por la Comisión en el modo de evaluar las ofertas, o sintiera que sus derechos como tal han sido vulnerados y pretendiera que las resoluciones fueran modificadas, suspendidas o anuladas y con ese fin interpusiera impugnaciones o presentaciones por escrito ante la Comisión, deberá asimismo y como condición necesaria para que dicha impugnación sea considerada, efectuar un depósito en efectivo por el mismo monto de la garantía de mantenimiento de la oferta arraigando de ese modo su pretensión.

Esta garantía será por tiempo indeterminado, sin devengar intereses, irrevocable y ejecutable de pleno derecho y por la sola decisión de la Comisión. Ese importe quedar en poder de la Secretaría de Turismo si la impugnación resultara rechazada y se devolverá si fuera acogida favorablemente.

## SECCIÓN II - CAPACIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICO - FINANCIERA DEL OFERENTE.

### 1. DOCUMENTACIÓN LEGAL.

Las Ofertas deberán contener la documentación legal siguiente:

1. El estatuto social vigente de la persona jurídica independiente y, en caso de conjuntos de ellas, de cada una de las que lo integran.

2. El poder especial por el que se designan a uno o mas representantes con facultades amplias y suficientes para representar ante la Secretaría de Turismo a la persona física y/o jurídica independiente o, en su caso, al conjunto e individualmente a todas las integrantes de este en cuanto actúen como tales, sin limitación alguna y con plenas facultades para obligar a los mandantes:

a. Durante el proceso de la venta, para la presentación de la oferta y para presentarlas en todos los actos, documentos e instrumentos, así como también para firmar el contrato en caso de haber resultado adjudicatario.

b. Durante la ejecución del contrato hasta la finalización de las obligaciones asumidas.

Dicho poder será válido mientras la Secretaría de Turismo no haya sido notificada en forma fehaciente de su revocatoria, hecho con las mismas formalidades con las que se otorgó el poder y con designación simultánea del nuevo representante.

3. En caso de ser más de una persona, las mismas podrán constituir una asociación de empresas o una nueva empresa conforme las normas vigentes. Para ello presentar un compromiso expreso de constituirla bajo los términos y condiciones que se incluyen en los siguientes puntos:

a. El compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada de todas y cada una de las personas que lo integran con la nueva persona jurídica, la ejecución total de los compromisos

asumidos por la mera presentación de la oferta, el cumplimiento de todas las obligaciones del contrato, su responsabilidad patronal, su responsabilidad frente a terceros, y de todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales.

b. El compromiso de mantener la vigencia de la nueva persona jurídica mismo por un plazo no menor del requerido para la terminación de los compromisos y obligaciones emergentes del contrato.

c. El compromiso de mantener la integración de la misma durante el plazo arriba mencionado, así como también de no introducir modificaciones en los estatutos de los integrantes que importen una alteración de la responsabilidad asumida, sin la aprobación previa y expresa de la Secretaría de Turismo.

El documento de constitución será presentado como requisito previo a la firma del contrato y dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la adjudicación, en los términos arriba señalados.

Los integrantes de la oferta deberán mantener responsabilidad solidaria y conjunta con la nueva organización societaria constituida a instancias de esta venta, por el tiempo y en los aspectos previstos en este Pliego.

4. Las firmas locales subsidiarias de personas jurídicas con casas matrices en el extranjero, deberán incluir un compromiso según el cual estas últimas se constituyen en principales responsables de las obligaciones de las primeras.

Los oferentes deberán acreditar en forma fehaciente que los otorgantes o firmantes de los documentos requeridos por esta Sección, lo hicieron legalmente en ejercicio de las atribuciones que les corresponden como autoridades de cada una de las mismas, en funciones en el momento de otorgar el acto respectivo. Si dicha circunstancia no quedara fehacientemente acreditada con el propio documento otorgado y firmado, deberán acompañarse los documentos que lo demuestren en forma fehaciente.

Toda la documentación requerida en esta Sección deberá estar autenticada y legalizada y, si se tratara de documentos extendidos fuera del territorio nacional, deberán estar legalizados ante las autoridades consulares argentinas del país de origen y por el Ministerio de Relaciones Exteriores. Con relación a los países que han adherido, podrán hacerlo mediante la Apostilla prevista en la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1.961, Ley No 23.458.



Adicionalmente, si se tratase de documentación redactada en otro idioma que el español, deberá acompañarse una traducción completa, efectuada por traductor público nacional debiendo estar su firma legalizada debidamente.

## **2. CAPACIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA.**

A los efectos de acreditar suficiente solvencia económico - financiera para encarar y concluir satisfactoriamente las obligaciones emergentes del boleto, la persona jurídica independiente o cada una de las integrantes del conjunto que se presente, deberán presentar la siguiente documentación:

1. Balances y estados financieros de los últimos tres ejercicios anuales, debidamente certificados y legalizados.
2. Informe de los Bancos con los cuales opera habitualmente.
3. Referencias bancarias y comerciales y cualquier otro elemento de juicio que acredite la capacidad económica del oferente.
4. Si contara con asistencia financiera adicional, se agregará la comunicación de la entidad bancaria o financiera manifestando expresamente y sin acondicionamientos la disposición de prestar dicha asistencia.

La Comisión se reserva el derecho de solicitar garantías adicionales si, a su exclusivo juicio, resultasen necesarias para asegurar la correcta ejecución de este contrato.

La calificación se basará en la demostración manifiesta de sus antecedentes y su capacidad económico - financiera para encarar lo propuesto, cualquiera sea el sector o actividad donde se desempeñen los inversionistas que formen parte de la propuesta.

5. Detalle de los emprendimientos, proyectos y trabajos realizados en los últimos cinco años, indicando nombre y domicilio del comitente, monto de contrato, descripción del mismo y detalles sobre el financiamiento, de haber existido. Se señalará, además, el capital propio afectado a cada proyecto. Esta información se volcará en la planilla que se anexa. También se detallará si lo hubiese, nómina y detalle de los emprendimiento comerciales, industriales y/o de prestación realizadas en los últimos (5) cinco años.

6. Nómina de los emprendimientos, proyectos y trabajos en ejecución, indicando nombre y domicilio del comitente, montos, garantías, incidencia de cada obra en la estructura financiera y patrimonial de la empresa, fecha real de comienzo y fecha prevista de terminación. Esta información se incluirá en la planilla que se agrega como Anexo II.

7. Detalle de las obligaciones no corrientes financieras, bancarias y comerciales asumidas a la fecha de cierre del último balance, agrupados por año según el vencimiento de las mismas.

8. Detalle de los créditos no corrientes a favor del oferente vigentes a la fecha de cierre del último balance, agrupados por año según la realización de los mismos.

9. Índices económico financieros e indicadores de magnitud operativa.

10. Las personas físicas que no lleven registros contables como los requeridos para las personas de existencia ideal deberán acreditar su capacidad económica y solvencia a través de certificaciones de entidades bancarias financieras reconocidas o de dictámenes de profesional competente.

En caso de presentarse dos o mas firmas en forma conjunta, los balances e información contable serán presentados en forma consolidada.

La Comisión se reserva el derecho, a su solo juicio, de practicar las auditorias que resulten necesarias para la comprobación de todos los datos aportados por el OFERENTE y exigidos por este pliego.

Esta información cuando corresponda a un conjunto de empresas que se presentan en forma conjunta, será presentada en forma consolidada .

INDICES			Ejercicio econom. Nro. de año	Ejercicio econom. Nro. de año	Ejercicio econom. Nro. de año
1. Liquidez	Corriente	$\frac{\text{Activo C.}}{\text{Pasivo C.}}$			
	Seca	$\frac{\text{Activo C.}}{\text{Bienes de Chio}} \cdot \frac{\text{Pasivo C.}}{\text{Pasivo C.}}$			
2. Liquidez de crédito	Periodo medio de cobranza	$\frac{\text{Créditos X Vtas. X 365}}{\text{Total Vtas. a crédito}}$			
	Rotación	$\frac{\text{Total Vtas. a crédito}}{\text{Créditos por Vtas.}}$			
3. Liquidez de B. de cambio		$\frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Inventario prom.}}$			
4. Solvencia		$\frac{\text{Activo}}{\text{Pasivo}}$			
5. Endeudamiento		$\frac{\text{Pasivo}}{\text{P. Neto}}$			
		$\frac{\text{Activo}}{\text{Pasivo}}$			
6. Financiación de la inmovilización		$\frac{\text{P. Neto}}{\text{Activo no Corr.}}$			
7. Importancia del capital propio		$\frac{\text{P. Neto}}{\text{Activo.}}$			
8. Rentabilidad		$\frac{\text{resultado bruto}}{\text{Ventas}}$			
		$\frac{\text{res. operat. antes de efectos Finan}}{\text{Ventas}}$			
		$\frac{\text{resultado del Ejercicio}}{\text{Ventas}}$			
9. Rentabilidad patrimonial		$\frac{\text{resultado del ejercicio}}{\text{Patrimonio Neto}}$			
		$\frac{\text{resultado del ejercicio}}{\text{resultado del ejercicio}}$			

## SECCIÓN III - GARANTÍAS

### I. DE LA OFERTA

#### **1. MODELO DE FIANZA BANCARIA**

..... (en adelante llamado "el Garante" ) con domicilio en ..... de la ciudad de San Miguel de Tucumán a la Secretaria de Turismo de la Provincia de Tucumán, en adelante la Secretaria de Turismo, con domicilio en 24 de Septiembre 484 el pago en efectivo de la suma de ..... dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (U\$S.....) que el Oferente ..... deba pagar a la Secretaría de Turismo en caso de que no cumpla su compromiso de mantener la oferta por un plazo de ciento ochenta días a partir de la fecha de apertura de las ofertas, y en caso de resultar adjudicatario, de presentar la garantía de ejecución dentro de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación y de firmar el Contrato en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de dicha notificación, contraído por el oferente en su oferta presentada en la licitación para la realización de un emprendimiento turístico, todo estrictamente conforme con el pliego de condiciones de la Secretaría de Turismo que el Garante declara conocer y aceptar sin reservas.

Por ello, ....., el Garante, se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia expresa a los beneficios de división y de excusión hasta la suma y por las obligaciones del Oferente arriba mencionadas.

Esta garantía quedar liberada en la fecha en que:

1. El Oferente, en caso de resultar adjudicatario, haya constituido la garantía de ejecución y firmado el contrato con la Secretaría de Turismo, en los términos previstos en el pliego de condiciones; o
2. Se cumplan ciento ochenta días contados desde el día de la apertura de las ofertas sin que la Secretaria de Turismo haya adjudicado el contrato al Oferente.

Lugar y fecha: .....

Firma del garante: .....

Certificación notarial: .....

## **2. DE EJECUCIÓN.**

### **1. MODELO DE FIANZA BANCARIA**

(La versión definitiva ser la que apruebe la Secretaría de Turismo, antes de la firma del Contrato)

..... (en adelante "el Garante"), con domicilio en ..... de la ciudad de San Miguel de Tucumán garantiza en forma irrevocable a la Secretaría de Turismo, con domicilio en 24 de Septiembre 484 el pago de hasta la suma de ..... dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ ..... ) que ..... (en adelante el ADJUDICATARIO) con domicilio en ..... de la ciudad de San Miguel de Tucumán, pueda resultar obligado a pagar a la Secretaría de Turismo por incumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme el contrato suscripto para la adjudicación de un proyecto turístico a realizarse en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ) de la Provincia de Tucumán, todo estrictamente conforme el pliego de condiciones que la Secretaría de Turismo emitiera a esos efectos y que el Garante declara conocer y aceptar íntegramente, y por la cual esta garantía forma parte del Contrato suscripto y se ajusta a los términos siguientes:

1. Por el presente el Garante se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador hasta la suma y por las obligaciones del ADJUDICATARIO arriba mencionados, con renuncia expresa a los beneficios de división y excusión.

2. Esta garantía permanecer en pleno vigor y efecto aún cuando:

a. La Secretaría de Turismo y el Adjudicatario acordaran cualquier variación en los términos del Contrato, en la extensión o naturaleza de las Obras contratadas.

b. La Secretaría de Turismo otorgara prórrogas al Adjudicatario.

3. Esta garantía caducará de pleno derecho en el momento en que el ADQUIRENTE haya satisfecho todas las obligaciones a su cargo.

4. El garante declara expresamente que, sin perjuicio de su obligación de hacer efectiva la garantía a simple requerimiento de la

Secretaría de Turismo, acepta las decisiones que eventualmente dicte el tribunal arbitral previsto en el Pliego de la Secretaría de Turismo.

Lugar y Fecha: .....

Firma del Garante: .....

Certificación Notarial (Personería y Firma): .....

## SECCIÓN IV - MÓDULOS

MODULO I: HOTEL 5 ESTRELLAS. 1

MODULO II: HOTEL 4 ESTRELLAS. 2

MODULO III: HOTEL 3 ESTRELLAS. 3

MODULO IV: URBANIZACIÓN. 4

MODULO V: TELEFÉRICO. 5

MODULO VI: AUTÓDROMO. 6

MODULO VII: CONDOMINIO NÁUTICO. 7

MODULO VIII: PARQUE ECOLÓGICO. 8

# **MODULO I**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**



## MODULO I

### HOTEL 5 ESTRELLAS

#### 1.1 Cláusulas Generales:

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las Cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2 Cláusulas Particulares:

1º- El Hotel a realizar deberá cumplir con los requisitos mínimos para ser considerado 5 estrellas, según los considerandos del Decreto N° 2.775/21( STD - 1983 ) cuyos artículos en lo que afecta a este pliego se transcriben a continuación:

#### DECRETO Nro. 2.775/21

Art. 8 - Son requisitos mínimos para la homologación en cualquier clase y categoría de alojamiento turístico, los siguientes:

- 1.- Ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios principales .
- 2.- Contar con entrada de pasajeros independiente de la de servicio.
- 3.- Tener servicio telefónico público con cabina acústicamente aislada ubicada preferentemente en el local destinada a recepción y portería, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.
- 4.- Cuando existan salones para reuniones sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo de recepción con guardarropas e instalaciones sanitarias independientes para cada sexo y por lo menos, una cabina telefónica acústicamente aislada en los lugares donde el servicio telefónico sea provisto por el organismo pertinente.

5.- Cuando existan locales en los que se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar aislados acústicamente salvo en los casos en que aquella sea de tipo ambiental o de fondo.

6.- Los ascensores en ningún caso tendrán una capacidad inferior a cuatro personas y deberán cumplir con las normas establecidas en los reglamentos para habilitación de ascensores dictados por la autoridad respectiva.

7.- Las habitaciones estarán identificadas en la parte anterior de la puerta con un número cuyas primeras cifras correspondan al número del piso.

8.- Todas las habitaciones estarán equipadas al menos con los siguientes muebles e instalaciones:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 m. x 1,85 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,40 m. x 1,85 m.

b) Una mesa de noche o superficie mínima de mesada de 0,15 m<sup>2</sup> por plaza.

c) Un sillón butaca o silla por plaza y una mesita escritorio.

d) Un portamaletas.

e) Un armario de no menos de 0,55 m. de profundidad y 0,90 m de ancho con un mínimo de cuatro cajones.

f) Una alfombra de pie de cama cuyas medidas mínimas serán de 1,20 m. x 0,50 m. por cada plaza, excepto los casos en que la habitación esté totalmente alfombrada.

g) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

h) Junto a la cabecera de cada cama un pulsador de llamada al personal de servicio con señal luminosa o acústica, salvo que esté previsto para tal fin el uso del teléfono.

9.- El suministro del agua ser como mínimo de 200 litros por persona y por día.

10.- Contar con recintos destinados a vestuarios y servicios sanitarios para el personal diferenciados por sexo.

11.- Todo el personal afectado a la atención de pasajeros estará uniformado.

12.- Contar con un servicio de primeros auxilios .

13.- Poseer un sistema de protección contra incendios adecuados a su estructura y capacidad, aprobado por la Autoridad Competente.

**Art. 13.** -Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea homologado en la clase Hotel, categoría cinco estrellas, además de los indicados en el artículo 8), los siguientes:

1.- Tener capacidad mínima de 200 plazas en 100 habitaciones.

2.- Todas las habitaciones deberán tener baño privado.

3.- El 80 % de las habitaciones deberán tener vista al exterior.

4.- Tener un número de "Suites" equivalente al 7% del total de las habitaciones. Cada "suite" deberán tener como mínimo: Dormitorio, sala de estar y baño. Las medidas mínimas para sala de estar y Dormitorios serán las que se establece para las habitaciones dobles en los incisos siguientes.

5.- Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

a) Habitación simple: 14 m<sup>2</sup>

b) Habitación doble: 16 m<sup>2</sup>

El lado mínimo no ser inferior a 2,50 m.

6.- La superficie mínima de los baños privados ser de 3,20 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1,50 m.

7.- Los baños privados de las habitaciones y "suites" estarán equipados con:

a) Lavabo

b) Bidet

c) Bañera con ducha

(Estos artefactos serán independientes y contarán con servicio de agua fría y caliente mezclables) .

d) Inodoro

e) Botiquín iluminado

f) Toallero

g) Tomacorriente

h) extensión telefónica

8.- Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup> en conjunto mas 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 120 plaza.

9.- Tener sala de estar con una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup> mas 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 100 plazas. Dicha sala tendrá . comunicación directa con la recepción y contar con servicio Sanitario para público, independiente para cada sexo.

10.- Tener salón comedor-desayunador cuya superficie mínima será de 100 m<sup>2</sup> mas 1 m<sup>2</sup> por cada 3 plazas a partir de las 200 plazas.

11.- Tener comedor auxiliar para comidas ligeras, niños y acompañantes.

12.- Tener salones de uso múltiple cuya superficie no sea inferior de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza.

13.- Tener salón de convenciones con una superficie de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza. Dicho deberá contar con las siguientes instalaciones complementarias: Salas y ambientes para Secretaría de Turismo, instalaciones para traducción simultáneas, instalaciones para equipos de reproducción de documentos, sala de reuniones de comisiones, sala para periodistas o instalaciones para proyecciones cinematográficas.

14.- Tener: un "office" por planta dotado de:

a) Teléfono interno

b) Mesada con pileta

c) Armario para artículos de limpieza

d) Montaplatos si el edificio tuviera mas de una planta, y

e) Servicios sanitarios para el personal

15.- Tener alfombrado total en todas las habitaciones y salones. Podrá prescindirse de este requisito cuando el solado sea de primera calidad.

16.- En caso de tener el edificio más de dos plantas, contar con un mínimo de un ascensor por cada 100 plazas o fracción, descontadas las correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotándolos además de maniobra selectiva-colectiva. Deberá contar también con un ascensor de servicio independiente.

17.- Tener espacio para estacionamiento cuyo número de cocheras sea igual o mayor al 30 % del total de las habitaciones, y podrá estar integrado al edificio o ubicado en sus adyacencias, hasta 150 m. medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central al de la puerta principal de acceso al establecimiento.

(contar con servicio de vigilancia y de transporte del vehículo desde el hotel a la cochera y viceversa durante las 24 horas).

18.- Las dependencias de servicio serán independientes de las instalaciones destinadas al uso de pasajeros y visitantes.

19.- Tener pileta de natación cuya superficie sea proporcional al número de habitaciones del hotel, a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de un mínimo de 100 m<sup>2</sup> y hasta un máximo de 300 m<sup>2</sup>, con una profundidad promedio de 1,20 m. en toda su extensión. Deberá ser cubierta y con agua templada, en las zonas donde la temperatura media anual sea menos de 10 Co.

20.- Tener calefacción en todos los ambientes, incluidos los baños, por sistemas centrales o descentralizados por planta o grupo de habitaciones, cuando en el lugar donde se encuentre situado el establecimiento se registren temperaturas medias inferior a 18 Co, durante algunos de los meses de funcionamiento del mismo.

21.- Tener refrigeración en todos los ambientes por sistemas centrales o descentralizados cuando en el lugar donde se encuentre situado el establecimiento se registren temperaturas superiores a 22 Co, durante alguno de los meses de funcionamiento del mismo.

22.- Todas las habitaciones estarán equipadas con radio, con música ambiental y televisión (conectada con Circuito Cerrado de Cable) en los lugares donde la misma exista y servicio telefónico interno que además permita la comunicación con el exterior a través de un conmutador, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.

23.- Tener servicio de telex siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.

24.- Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de comida, desayuno, refrigerio bar diurno y nocturno y servicios en las habitaciones.

25.- Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.

26.- Tener cofres de seguridad individuales a disposición de los huéspedes, pudiendo aquellos estar ubicados en las habitaciones o en otras dependencias administrativas del establecimiento.

27.- Tener personal bilingüe para la atención de la recepción y el salón comedor, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés y otro idioma extranjero.

2º- El Hotel deberá contar con un Casino, con el compromiso del Gobierno de la Provincia de cerrar el casino existente actualmente en la ciudad de San Miguel de Tucumán. El personal de éste último tiene que ser absorbido por el Casino a instalarse en el Hotel.

3º- Respecto del centro de convenciones citado en el artículo 13, inciso 13 del decreto 2.775/21, el salón auditorio del mismo tendrá una capacidad mínima para 800 personas.

4º- El oferente podrá proponer la construcción de canchas de paddle, tennis, golf, sector hípico, y otras instalaciones que considere conveniente para el mejor desarrollo del centro turístico. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgar los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

5º- El lugar de ubicación del Hotel será la cumbre del cerro Médici, salvo mejor sugerencia del oferente que sea aceptada por la Secretaría de Turismo.

6º- Adjunto a la oferta se deberá presentar la siguiente documentación técnica:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200.
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100.
- 3 - Planos de Sectores. 1:50.
- 4 - De estructuras y detalles constructivos.
- 5 - De instalación eléctrica. Escala 1:100.
- 6 - De instalación sanitaria. Escala 1:100.
- 7 - Otras instalaciones.
- 8 - Planilla de cómputo métrico.
- 9 - Presupuesto.

7º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

8°- Se adjuntaran los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

9°- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.

## **MODULO II**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**



## MODULO II

### HOTEL 4 ESTRELLAS

#### 1.1 Cláusulas Generales

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las Cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2 Cláusulas Particulares:

1º- El Hotel a realizar deberá cumplir con los requisitos mínimos para ser considerado 4 estrellas, según los considerandos del Decreto N° 2.775/21 ( STD - 1983 ), cuyos artículos en lo que afecta a este pliego se transcriben a continuación:

#### DECRETO Nro. 2.775/21

Art. 8 - Son requisitos mínimos para la homologación en cualquier clase y categoría de alojamiento turístico, los siguientes:

- 1.- Ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios principales .
- 2.- Contar con entrada de pasajeros independiente de la de servicio.
- 3.- Tener servicio telefónico público con cabina acústicamente aislada ubicada preferentemente en el local destinada a recepción y portería, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.
- 4.- Cuando existan salones para reuniones sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo de recepción con guardarropas e instalaciones sanitarias independientes para cada sexo y por lo menos, una cabina telefónica acústicamente aislada en los lugares donde el servicio telefónico sea provisto por el organismo pertinente.

5.- Cuando existan locales en los que se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar aislados acústicamente salvo en los casos en que aquélla sea de tipo ambiental o de fondo.

6.- Los ascensores en ningún caso tendrán una capacidad inferior a cuatro personas y deberán cumplir con las normas establecidas en los reglamentos para habilitación de ascensores dictados por la autoridad respectiva.

7.- Las habitaciones estarán identificadas en la parte anterior de la puerta con un número cuyas primeras cifras correspondan al número del piso.

8.- Todas las habitaciones estarán equipadas al menos con los siguientes muebles e instalaciones:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 m. x 1,85 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,40 m. x 1,85 m.

b) Una mesa de noche o superficie mínima de mesada de 0,15 m<sup>2</sup> por plaza.

c) Un sillón butaca o silla por plaza y una mesita escritorio.

d) Un portamaletas.

e) Un armario de no menos de 0,55 m. de profundidad y 0,90 m de ancho con un mínimo de cuatro cajones.

f) Una alfombra de pie de cama cuyas medidas mínimas serán de 1,20 m. x 0,50 m. por cada plaza, excepto los casos en que la habitación esté totalmente alfombrada.

g) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

h) Junto a la cabecera de cada cama un pulsador de llamada al personal de servicio con señal luminosa o acústica, salvo que esté previsto para tal fin el uso del teléfono.

9.- El suministro del agua ser como mínimo de 200 litros por persona y por día.

10.- Contar con recintos destinados a vestuarios y servicios sanitarios para el personal diferenciados por sexo.

11.- Todo el personal afectado a la atención de pasajeros estará uniformado.

12.- Contar con un servicio de primeros auxilios.

13.- Poseer un sistema de protección contra incendios adecuados a su estructura y capacidad, aprobado por la Autoridad Competente.

**Art. 12.** - Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea homologado en la clase Hotel, categoría cuatro estrellas, además de los indicados en el artículo 8.-, los siguientes:

1.- Tener capacidad mínima de 100 plazas en 50 habitaciones.

2.- Todas las habitaciones deberán tener baño privado:

3.- Tener un número de "Suites" equivalente al 5% del total de las habitaciones. Cada "suite" deberán tener como mínimo: Dormitorio, sala de estar y baño. Las medidas mínimas para sala de estar y Dormitorios serán las que se establece para las habitaciones dobles en los incisos siguientes.

4.- Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

a) Habitación simple: 12 m<sup>2</sup>

b) Habitación doble: 14 m<sup>2</sup>

c) Habitación triple : 17 m<sup>2</sup>

El lado mínimo no ser inferior a 2,50 m.

5.- Las habitaciones triples no deberán exceder del 10% del total:

6.- La superficie mínima de los baños privados ser de 3,20 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,50 m.

7.- Los baños privados de las habitaciones y "suite" estarán equipados con :

a) Lavabo.

b) Bidet.

c) Bañera con ducha.

(Estos artefactos serán independientes y contarán con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables).

d) Inodoro.

e) Botiquín iluminado

f) Toallero.

g) Tomacorriente.

8.- Tener locales destinados a recepción y porteria con una superficie minima de 40 m<sup>2</sup> en conjunto, mas 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 80 plazas.

9.- Tener sala de estar con una superficie minima de 50 m<sup>2</sup> mas 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 80 plazas. Dicha sala tendrá comunicación directa con la recepción y contar con servicio sanitario para público, independientes para cada sexo.

10.- Tener salón comedor-desayunador, cuya superficie minima sea de 50 m<sup>2</sup> más 1 m<sup>2</sup> por cada tres plazas a partir de las 100 plazas.

Esta proporción será de 0,60 m<sup>2</sup> por cada tres plazas cuando no se preste el servicio de comida de acuerdo a lo previsto en el inciso 22.- de este artículo.

11.- Tener salón comedor para niños, cuando sea prestado el servicio de comida, conforme a lo establecido en el inciso 22.- de este artículo.

12.- Tener salones de uso múltiples cuya superficie no será inferior a 0,50 m<sup>2</sup> por plaza.

13.- Tener un "office" por planta dotado de:

a) Teléfono interno.

b) Mesada con pileta.

c) Armario para artículos de limpieza.

d) Montaplatos, si el edificio tuviese más de una planta, y

e) Servicios sanitarios para el personal.

14.- Tener alfombrado total en todas las habitaciones y salones. Podrá prescindirse de este requisito cuando el solado sea de primera calidad.

15.- En caso de tener el edificio más de dos plantas, contar con un mínimo de un ascensor por cada 100 plazas o fracción descontadas correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotándolos

además de maniobra selectiva-colectiva. deberá también contar con un ascensor de servicio independiente.

16.- Tener espacio para estacionamiento cuyo número de cocheras sea igual o mayor al 30% del total de las habitaciones, y podrá estar integrado al edificio o ubicado en sus adyacencias, hasta 150 m. medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

Contar con servicio de vigilancia y de transporte de vehículos desde el hotel a la cochera y viceversa durante las 24 horas.

17.- Cuando el lugar donde se encuentre situado el establecimiento la temperatura media en algunos meses de funcionamiento del mismo supere los 25 Co, deberá contar con pileta de natación, cuya superficie sea de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de un mínimo de 50 m<sup>2</sup> y hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup>, con una profundidad promedio de 1,20 m. en toda su extensión.

18.- Tener calefacción en todos los ambientes, incluidos los baños, por sistemas centrales o descentralizados por planta o grupo de habitaciones, cuando el lugar donde se encuentre situado el establecimiento se registren temperaturas medias inferiores a 18 Co, durante alguno de los meses de funcionamiento del mismo.

19.- Tener refrigeración en todos los ambientes, por sistema central o descentralizado, cuando en el lugar donde se encuentre situado el establecimiento se registren temperaturas medias superiores a 22 Co, durante alguno de los meses de funcionamiento del mismo.

20.- Todas las habitaciones estarán equipadas con radio, música ambiental, y televisor (conectada con Circuito Cerrado de Cable) en el lugar donde la misma exista, y servicio telefónico interno, que además permita la comunicación con el exterior a través de un conmutador, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.

21.- Tener servicios de telex, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo competente.

22.- Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, el de comida, desayuno, refrigerio, bar diurno y nocturno y servicio en habitaciones. El servicio de comida podrá suprimirse en aquellos casos en que el establecimiento esté ubicado en centros urbanos de más de 20.000 habitantes de población estable.

23.- Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.

24.- Tener cofres de seguridad individuales, a disposición de los huéspedes, pudiendo aquéllos estar ubicados en las habitaciones o en las dependencias administrativas del establecimiento.

25.- Tener personal bilingüe para la atención de la recepción y del salón comedor, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés y otro idioma extranjero.

2º- El Hotel podrá contar, si es que se solicita en el proyecto, con un Casino, con el compromiso del Gobierno de la Provincia de cerrar el casino existente actualmente en la ciudad de San Miguel de Tucumán. El personal de éste último tiene que ser absorbido, parcialmente, por el Casino a instalarse en el Hotel.

3º- El proyecto podrá incluir la realización de un centro de convenciones, a criterio del oferente.

4º- El oferente podrá proponer la construcción de canchas de paddle, tennis, golf, sector hípico, y otras instalaciones que considere conveniente para el mejor desarrollo del centro turístico. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgar los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

5º- El lugar de ubicación del Hotel será la cumbre del cerro Médici, salvo mejor sugerencia del oferente que sea aceptada por la Secretaría de Turismo.

6º- Adjunto a la oferta se deberán presentar la siguiente documentación técnica:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100
- 3 - De estructuras y detalles constructivos.
- 4 - De instalación eléctrica. Escala 1:100
- 5 - De instalación sanitaria. Escala 1:100
- 6 - Otras instalaciones.
- 7 - Planilla de cómputo métrico.
- 8 - Presupuesto.

7º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

8º- Se adjuntará los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

9º- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.

**MODULO III**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

## MODULO III

### HOTEL 3 ESTRELLAS

#### **1.1 Cláusulas Generales:**

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las Cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### **1.2 Cláusulas Particulares:**

1"- El Hotel a realizar deberá cumplir con los requisitos mínimos para ser considerado 4 estrellas, según los considerandos del Decreto N° 2.775/21 ( STD - 1983 ), cuyos artículos en lo que afecta a este pliego se transcriben a continuación:

#### **DECRETO Nro. 2.775/21**

**Art. 8** - Son requisitos mínimos para la homologación en cualquier clase y categoría de alojamiento turístico, los siguientes:

- 1.- Ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios principales .
- 2.- Contar con entrada de pasajeros independiente de la de servicio.
- 3.- Tener servicio telefónico público con cabina acústicamente aislada ubicada preferentemente en el local destinada a recepción y portería, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.
- 4.- Cuando existan salones para reuniones sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo de recepción con guardarropas e instalaciones sanitarias independientes para cada sexo y por lo menos, una cabina telefónica acústicamente aislada en los lugares donde el servicio telefónico sea provisto por el organismo pertinente.



5.- Cuando existan locales en los que se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar aislados acústicamente salvo en los casos en que aquélla sea de tipo ambiental o de fondo.

6.- Los ascensores en ningún caso tendrán una capacidad inferior a cuatro personas y deberán cumplir con las normas establecidas en los reglamentos para habilitación de ascensores dictados por la autoridad respectiva.

7.- Las habitaciones estarán identificadas en la parte anterior de la puerta con un número cuyas primeras cifras correspondan al número del piso.

8.- Todas las habitaciones estarán equipadas al menos con los siguientes muebles e instalaciones:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 m. x 1,85 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,40 m. x 1,85 m.

b) Una mesa de noche o superficie mínima de mesada de 0,15 m<sup>2</sup> por plaza.

c) Un sillón butaca o silla por plaza y una mesita escritorio.

d) Un portamaletas.

e) Un armario de no menos de 0,55 m. de profundidad y 0,90 m de ancho con un mínimo de cuatro cajones.

f) Una alfombra de pie de cama cuyas medidas mínimas serán de 1,20 m. x 0,50 m. por cada plaza, excepto los casos en que la habitación esté totalmente alfombrada.

g) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

h) Junto a la cabecera de cada cama un pulsador de llamada al personal de servicio con señal luminosa o acústica, salvo que esté previsto para tal fin el uso del teléfono.

9.- El suministro del agua ser como mínimo de 200 litros por persona y por día.

10.- Contar con recintos destinados a vestuarios y servicios sanitarios para el personal diferenciados por sexo.

11.- Todo el personal afectado a la atención de pasajeros estar uniformado.

12.- Contar con un servicio de primeros auxilios.

13.- Poseer un sistema de protección contra incendios adecuados a su estructura y capacidad, aprobado por la Autoridad Competente.

**Art. 11.** Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea homologado en la clase Hotel, categoría tres estrellas, además de los indicados en el Art. 8, los siguientes:

1.- Tener una capacidad mínima de 60 Plazas en 30 habitaciones.

2.- Todas las habitaciones deberán tener baño privado.

Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

a) Habitación simple: 10,00 m<sup>2</sup>

b) Habitación doble: 12,00 m<sup>2</sup>:

c) Habitación triple: 15,00 m<sup>2</sup>

El lado mínimo no será inferior a 2,50 m.

4.- Las habitaciones triples no deberán exceder el 15 % del total.

5.- La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles ser de 2 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1 m. y la de los baños de las habitaciones triples ser de 3 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1,50 m.

6.- Los baños privados deberán estar equipados con:

a) Lavabo.

b) Bidet.

c) Ducha.

(Estos artefactos serán independientes y contarán con servicios permanente de agua caliente y fría mezclable).

d) Inodoro.

e) Botiquín o repisa con espejo, iluminados.

f) toallero, y

g) Tomacorriente.

7.- Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> en conjunto, mas 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 60 plazas.

8.- Tener sala de estar con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> más 0,20 m por plaza a partir de las 60 plazas. Dicha sala tendrá comunicación directa con la recepción y contar con servicios sanitarios para público, independientes para cada sexo.

9.- Tener salón comedor desayunador, cuya superficie mínima sea de 30 m<sup>2</sup> más 1 m<sup>2</sup> por cada tres plazas a partir de las 60 plazas.

Esta proporción será de 0,60 m<sup>2</sup> por cada tres plazas, cuando no se preste el servicio de comida, de acuerdo a lo previsto en el inciso 17.- de este artículo.

10.- Tener salones de uso múltiple cuya superficie mínima sea de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza pudiendo la misma computarse en un solo salón o en varios.

11.- Tener un "office" por planta, dotado de:

- a) Teléfono interno.
- b) Mesada con pileta.
- c) Armario para artículos de limpieza.
- d) Montaplatos si el edificio tuviere más de una planta, y
- e) Servicios sanitarios para el personal.

12.- En caso de tener el edificio más de dos plantas contar con un mínimo de un ascensor por cada 100 plazas o fracción, descontados las correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotándolos, además, de maniobra selectiva-colectiva. deberá también contar con un ascensor de servicio independiente.

13.- Tener espacio para estacionamiento cuyo número de cocheras sea igual o mayor al 25 % del total de las habitaciones y podrá estar integrado al edificio o ubicado en sus adyacencias hasta 150 m. medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

14.- Tener calefacción en todos los ambientes incluidos los baños por sistemas centrales o descentralizados, cuando en el lugar donde

se encuentre situado el establecimiento se registren temperaturas medias inferiores a 18 Co durante alguno de los meses de funcionamiento del mismo.

15.- Tener refrigeración en todos los ambientes, por sistema centrales o descentralizados cuando en el lugar donde se encuentre situado el establecimiento, se registren temperaturas medias superiores a 22 Co durante algunos de los meses de funcionamiento del mismo.

16.- Todas las habitaciones estarán equipadas con radio o música ambiental y servicio telefónico interno, que además permita la comunicación con el exterior a través de un conmutador, siempre que dicho servicio sea provisto por el organismo pertinente.

17.- Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de comida, desayuno, refrigerio, bar diurno y nocturno, y servicio en las habitaciones. El servicio de comida podrá suprimirse en aquellos establecimientos ubicados en centros urbanos de más de 5 000 habitantes de población estable.

18.- Tener televisión en los lugares donde la misma exista, debiendo el televisor estar ubicado en algunos de los salones de uso múltiple.

19.- Contar con servicio de lavandería, la que podrá o no estar integrada al establecimiento.

20.- Tener cofres de seguridad individuales, a disposición de los huéspedes, pudiendo aquéllos estar ubicados en las habitaciones o en las dependencias administrativas del establecimiento.

21.- Tener personal bilingüe para la atención de la recepción y el salón comedor, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés y otro idioma extranjero.

2º- A criterio de la Secretaría de Turismo, se podrán aceptar de los oferentes propuestas que impliquen modificaciones al artículo N° 1 del presente módulo.

3º- El proyecto podrá incluir la realización de un centro de convenciones, salas de reuniones, aulas de trabajo, etc., a criterio del oferente.

4º- El oferente podrá proponer la construcción de canchas de paddle, tennis, pistas para juegos, sector hipico, y otras instalaciones que considere conveniente para el mejor desarrollo del centro turístico. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgará los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

5º- El lugar de ubicación del Hotel será el área este del Monte López, entre las cotas 650 y 700 m. salvo mejor sugerencia del oferente que sea aceptada por la Secretaría de Turismo.

6º- Adjunto a la oferta se deberán presentar los siguientes planos:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100
- 3 - De estructuras y detalles constructivos.
- 4 - De instalación eléctrica. Escala 1:100
- 5 - De instalación sanitaria. Escala 1:100
- 6 - Otras instalaciones.
- 7 - Planilla de cómputo métrico.
- 8 - Presupuesto.

7º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

8º- Se adjuntará los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

9º- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.



## **MODULO IV**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

## MODULO IV

### URBANIZACIÓN

#### 1.1.- CLÁUSULAS GENERALES

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2.- CLÁUSULAS PARTICULARES

1º Objeto: En este módulo se licita la venta de 70 hectáreas de terrenos fiscales para la realización de una urbanización.

2º Ubicación: Las mismas se encuentran en el punto culminante de la ruta principal, en una situación intermedia entre los sectores de Hoteles 4 y 5 estrellas, y los Hoteles de 3 estrellas.

3º Características: El plano de urbanización e infraestructura a presentar, deberá seguir los lineamientos mínimos requeridos por el Código de Planeamiento urbano de la ciudad de San Miguel de Tucumán, de acuerdo al Distrito R4 ( ver anexo )

4º Procedimiento de adjudicación: A los criterios mencionados en la parte de características generales del pliego, se deberá añadir el de precio propuesto para la compra del inmueble, el que tendrá una valoración máxima de 20 puntos.

5º Entre el adquirente y la provincia se firmará un contrato de las siguientes características:

#### 1.3.- BASES DEL CONTRATO DE VENTA

##### 1a.- ALCANCE

Estas bases establecen las condiciones que regirán este contrato de compra-venta.

## **2a.- DEFINICIONES GENERALES**

En este Pliego, las palabras y expresiones que aquí se definen tienen la significación que se les asigna a continuación:

### **A. PLIEGO**

Este documento, integrado por x Secciones y x Anexos, las Circulares que con motivo de la presente venta se emitan y toda la documentación que expresamente se cite como formando parte del mismo.

### **B. SECRETARÍA DE TURISMO**

La Secretaria de Estado de Turismo realiza el proceso de venta en nombre del Gobierno de la Provincia de Tucumán, de los inmuebles motivo de esta selección de adquirentes en los términos y condiciones que aquí se consignan.

### **C. ADQUIRENTE**

Es aquella persona que, con motivo de haber hecho una oferta aceptada por la Secretaria de Turismo, al haber constituido la garantía de ejecución especificada en este Pliego, ha suscripto el Boleto de compra-venta por el inmueble motivo del presente.

### **D. BOLETO**

El acuerdo escrito irrevocable entre la Secretaría de Turismo y el ADQUIRENTE, destinado a reglar los derechos y las obligaciones de ambas partes, con el alcance dado en este Pliego, también llamado "contrato".

### **E. REPRESENTANTE DEL ADQUIRENTE**

Es aquella persona física designada por el ADQUIRENTE para que lo represente, con el alcance definido en la SECCIÓN - DOCUMENTACIÓN LEGAL.

### **F. OBRA**



Todos y cualesquiera de los trabajos que deban ser ejecutados conforme este Pliego y a los que se compromete el ADQUIRENTE mediante el Boleto.

#### **G. PRECIO**

Es la suma de dinero que el ADQUIRENTE se compromete a pagar a la Provincia de Tucumán y que ésta acepta y se fija en el Boleto.

#### **H. PLAN DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Es el conjunto de normas urbanísticas reglamentadas por el Código de Planeamiento urbano de San Miguel de Tucumán y el Plan de Desarrollo estratégico del área "El Cadillal".

#### **I. PROYECTO DE OBRA**

El que reúna todos los requisitos establecidos por las reglamentaciones correspondientes. El mismo deberá corresponderse con el anteproyecto integrado en la oferta y que forma parte del Boleto de compra-venta.

#### **J. OFERENTE**

Es la persona independiente o conjunto de ellas que, habiendo adquirido el presente Pliego, formule una oferta de acuerdo con los términos establecidos en el Pliego.

#### **K. REPRESENTANTE DEL OFERENTE**

Es la persona física designada para representar al oferente conforme lo establecido en la SECCIÓN - DOCUMENTACIÓN LEGAL.

#### **L. ADJUDICATARIO**

El oferente al que se le adjudica la venta conforme estas condiciones y su oferta.

#### **M. DÍAS**

Todos los plazos se computarán en días corridos.

## **N. SEMANAS**

Cuando los plazos son contados en esta unidad, se considerarán a partir del lunes de cada semana; en caso de ser fracción de semana, se considerará como semana entera por haber transcurrido tres días.

### **3a.- ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Para la interpretación y aplicación de los documentos que integrarán la relación contractual, el Boleto firmado tendrá prelación sobre los demás documentos y luego este Pliego tendrá prelación sobre la oferta del ADQUIRENTE.

### **4a.- MODALIDAD DE LA VENTA**

La presente venta se realiza en el estado en que se encuentra el inmueble.

### **5a.- PROGRAMA DE TRABAJOS**

El programa de trabajos establecido en el Boleto reflejará lo propuesto por el oferente y lo que acepta la Secretaría de Turismo.

El mismo será formulado en el sistema Gantt en días corridos contados a partir de la fecha de firma del Boleto y nunca podrá superar los 900 (novecientos) días como plazo máximo. El mismo deberá contener hitos fácilmente determinables y verificables.

La Secretaría de Turismo podrá auditar el avance de los trabajos en cualquier momento.

### **6a.- INFORME DE AVANCE**

Bimestralmente, a partir de la firma del Boleto, el ADQUIRENTE presentará un informe de avance en el cual pondrá en conocimiento de la Secretaría de Turismo el avance de las tareas, las gestiones a su cargo,

informaciones y demás obligaciones comprometidas en el Boleto de compra-venta.

El informe deberá expresar el avance de los trabajos en el último bimestre y el avance total acumulado, de cada uno de los rubros de obra que figuren en el Plan de Trabajos e Inversiones. También presentará un informe notificando el día exacto de iniciación de la obra.

La Secretaría de Turismo se reserva el derecho de auditar el grado de avance de las obras y cotejar lo informado por el ADQUIRENTE con lo efectivamente realizado. Para ello designará un inspector de obra que tendrá la tarea de auditar e instruir en su caso al ADQUIRENTE.

La falta de cumplimiento de lo requerido en esta cláusula significará la pérdida del plazo para requerir cualquier consideración por atrasos en los trabajos, como así también una multa equivalente al dos y medio por mil (0,25%) del monto de la garantía de ejecución por semana de atraso, que se descontará de la garantía de ejecución o de cualquier suma o monto en poder de la Secretaría de Turismo a exclusivo juicio de la misma.

El informe será presentado por duplicado, en formato IRAM A4, debidamente encarpetaado, acompañando la información solicitada debidamente ilustrada y fundada.

#### **7a.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y ATRASOS**

El plazo máximo de ejecución de las obras a cargo del ADQUIRENTE, ha sido previsto por la Secretaría de Turismo en la cantidad de 730 (setecientos treinta días) contados a partir de la fecha de firma del Boleto. Si este plazo fuera menor la propuesta del ADQUIRENTE, será expresamente asentado en el Boleto en el momento de suscribirlo.

El plazo máximo para la presentación del proyecto de obra definitivo ante la Secretaría de Turismo de Turismo, no podrá exceder de los ciento veinte (120) días contados desde la fecha de firma del Boleto. La Secretaría de Turismo de Turismo conformará el mismo en un plazo no mayor a los sesenta (60) días de dicha presentación.

Cualquier modificación de estos plazos máximos fijados en esta cláusula, deberán estar expresamente asentados en el Boleto.

El atraso en los plazos parciales y totales en la ejecución de las obras a cargo del ADQUIRENTE, en tanto no supere el atraso las diez (10) semanas el plazo de ejecución, será penado con una multa de hasta el cinco por mil (0,5%) semanal del total de la inversión y deberá ser oblada por el ADQUIRENTE a la Secretaría de Turismo de Turismo cuando esta así lo exija, al comprobar efectivamente el atraso. El ADQUIRENTE notificará

expresamente a la Secretaría de Turismo de Turismo en el momento que se haya dado cumplimiento a las tareas pendientes de ejecución y la Secretaría de Turismo de Turismo verificará tal situación procediendo a determinar el monto originado por los atrasos. Las multas serán pagadas en dinero en efectivo. La falta de pago hará que la Secretaría de Turismo de Turismo ejecute la garantía de ejecución por los montos adeudados.

En el caso, de alcanzar las demoras el lapso de diez (10) semanas arriba referido, la Secretaría de Turismo de Turismo podrá proceder conforme lo establecido en la cláusula 15.D de esta Sección.

#### **8a.- IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO SOBREVINIENTE**

Si por razones ajenas a la voluntad de las partes y de no mediar culpa o dolo de parte del ADQUIRENTE, el proyecto se tornara de imposible cumplimiento, éste comunicará tal circunstancia por medio fehaciente a la Secretaría de Turismo de Turismo en un plazo no mayor a diez días de producido el evento. El ADQUIRENTE deberá acreditar fehacientemente las razones alegadas.

La Secretaría de Turismo de Turismo considerará los términos de la presentación y las soluciones alternativas que hubiera presentado y le hará saber al ADQUIRENTE si de lo propuesto como alternativa es aceptable para ella o no.

Si la propuesta alternativa presentada por el ADQUIRENTE no fuera aceptable para la Secretaría de Turismo de Turismo, previa acreditación fehaciente de las razones alegadas por el ADQUIRENTE de imposibilidad de cumplimiento, el Boleto se resolverá de mutuo acuerdo y sin penalidades.

#### **9a ARBITRAJE**

Las controversias que se suscitaren serán dirimidas por árbitros componedores.

Para los efectos del arbitraje, cada parte nombrará su árbitro dentro de los treinta (30) días de la fecha de la solicitud de arbitraje hecha por el ADQUIRENTE.

Los árbitros nombrados por las partes, en caso de no llegar a un acuerdo sobre el fondo de la cuestión, nombrarán de común acuerdo un tercer árbitro. De no lograr acuerdo para designar el árbitro tercero dentro de los quince días de sus propios nombramientos, se requerirá del presidente de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires que efectúe dicho nombramiento en el plazo fijado anteriormente para el nombramiento del árbitro tercero.

La resolución de los árbitros de parte, en caso de acuerdo entre ellos, o la del árbitro tercero en caso de desacuerdo de los árbitros de parte, será definitiva y obligatoria, renunciando expresamente las partes a todos los recursos que por la legislación supletoria puedan ser articulados.

Los árbitros serán jueces de su propia competencia y tendrán sede en la ciudad de San Miguel de Tucumán. Los árbitros dictarán las normas a que se ajustará el procedimiento y se lo notificarán a las partes en sus domicilios.

Las costas y gastos de arbitraje serán impuestos por los árbitros a la parte perdedora, a menos que encuentren razón para eximirla total o parcialmente de ellos.

La resolución deberá pronunciarse expresamente sobre las costas.

Si fuera necesario demandar o iniciar un juicio para la realización del arbitraje o para cualquier otra medida que requiera la autoridad de un Juez, dicho juicio deberá ser iniciado en la ciudad de San Miguel de Tucumán, ante los tribunales competentes de la justicia provincial.

La presentación de la oferta implica la aceptación total de la jurisdicción prevista en esta cláusula y la renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder.

Los garantes del presente contrato deberán dar expresa conformidad de la aceptación de las resoluciones que este tribunal llegase a laudar, sin reservas.

#### **10a.- CESIÓN DEL CONTRATO**

No se permitirá la cesión total ni parcial del Boleto sin la autorización previa escrita de la Secretaría de Turismo de Turismo, para lo cual deberá someterse para su conocimiento consideración toda la información del cesionario que se requiriera a los oferentes y los términos y condiciones de la cesión. La Secretaría de Turismo de Turismo no estará obligada en ningún caso a autorizar la cesión total o parcial del Boleto.

#### **11a.- CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES Y REGLAMENTOS EN GENERAL**

El ADQUIRENTE deberá conocer las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes a la obra contenidos en la legislación nacional y provincial que puedan afectar a personas o bienes involucrados en la misma y en el futuro.

En ningún momento podrá alegar ignorancia o error para atenuar o eximirse de responsabilidad alguna que le corresponda como constructor, empleador, propietario, etc.

## **12.a- CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE**

El ADQUIRENTE admite estar plenamente informado y en conocimiento fehaciente de todo cuanto se relaciona con la obra, el suelo y subsuelo, las condiciones generales y particulares, y todo cuanto pueda influir en ellos, su ejecución, su costo y su conservación; el estado de conservación del inmueble motivo de la presente venta; las condiciones que atañen a la adquisición, transporte, manipuleo y almacenamiento de materiales y equipos; la disponibilidad de aguas corrientes y cloacas, electricidad, teléfonos, gas y vías de acceso, sin que esta enunciación sea limitativa, habiendo previsto al efectuar su propuesta las mejoras necesarias e inversiones a realizar para el cumplimiento de sus obligaciones emergentes del Boleto.

La Secretaría de Turismo no asume responsabilidad alguna y de ninguna naturaleza por el error en la oferta sobre cualquiera de los aspectos descriptos en el párrafo anterior.

## **13a.- PERSONAL DEL ADQUIRENTE**

Durante la ejecución de las tareas a que se haya comprometido el ADQUIRENTE como condición para la compra, deberá observar todas las normas vigentes en materia laboral, previsional, asistencia médica, seguridad industrial, seguros y todo aquello que signifique el cumplimiento con las normas legales vigentes en la República Argentina.

El ADQUIRENTE deberá contratar y mantener vigentes las pólizas necesarias que lo tengan a resguardo, así como también a la Secretaría de Turismo, de estos riesgos. La no presentación en tiempo y forma de dichos seguros y sus constancias, de pago, serán causal de rescisión como más abajo se detalla.

La omisión de dichas obligaciones será causal de rescisión del Boleto en caso de ser la Secretaría de Turismo intimada o demandada por particulares damnificados o por organismos, cajas, etc. con pérdida del ADQUIRENTE de lo hasta ahí abonado y ejecutándose también la garantía de ejecución como penalidad convenida. En caso de haber ya escriturado, ejecutará la garantía por el mismo concepto e iniciará las acciones que considere pertinentes por los daños que le causara a la Provincia.

#### **14a.- RESPONSABILIDAD GENERAL DEL ADQUIRENTE**

El ADQUIRENTE se constituye en único responsable por toda pérdida y reclamación por cualquier tipo de lesiones, daños y perjuicios causados a cualquier persona o bienes de cualquier clase o especie que puedan producirse como consecuencia de la ejecución de las tareas asumidas por el Boleto. Lo expresado incluye al ADQUIRENTE, la Secretaría de Turismo y a terceros fuera de la relación contractual.

A los efectos de mantener indemne a la Secretaría de Turismo, el ADQUIRENTE deberá contratar aquellos seguros necesarios que cubran los riesgos de responsabilidad civil comprensiva, destrucción total y parcial, incendio y extendidos, no siendo esta enunciación limitativa, por montos que deben cubrir el valor de venta del inmueble conforme el Boleto de compra-venta suscripto con la Secretaría de Turismo. Las compañías de seguro serán de primera línea y reconocida solvencia, a satisfacción de la Secretaría de Turismo. Las pólizas serán aprobadas por la Secretaría de Turismo, debiendo también presentar las constancias de pago. La póliza de incendio y extendidos y responsabilidad civil incluirá una cláusula o endoso designando a la Secretaría de Turismo beneficiaria de la indemnización.

Las compañías de seguro que extiendan las pólizas que se refieren estas dos cláusulas 13a y 14a asumirán expresamente ante la Secretaría de Turismo el compromiso formal de mantenerla indemne en todo momento y de notificarle de modo fehaciente y de inmediato cualquier cambio que se produzca en las condiciones de la cobertura o si ocurrieran incumplimientos del ADQUIRENTE (o Tomador).

Cualquier omisión de lo aquí prescripto, la no presentación en tiempo y forma de las pólizas, los recibos de pago y plan de cuotas a pagar, antes de la entrega de la posesión del inmueble, facultará a la Secretaría de Turismo a rescindir el Boleto y ejecutar la garantía de la oferta. En el mismo sentido, cualquier omisión de mantenimiento de la vigencia de los seguros conforme lo aquí dispuesto, será también causal de rescisión con las mismas consecuencias.

El ADQUIRENTE informará el estado de los seguros, pago de las cuotas, denuncia de siniestros, actuaciones, no siendo esta enunciación limitativa.

#### **15a.- RESCISIÓN DEL BOLETO**

El Boleto tendrá carácter de irrevocable salvo las condiciones que expresamente se han detallado en este Pliego y las que figuran a

continuación, todas ellas constituyendo pacto comisorio expreso del art. 1.203 del Código Civil, a saber:

A. Si el ADQUIRENTE, o en caso de estar constituido por un conjunto de personas, una se presentase en convocatoria de acreedores o le fuese declarada la quiebra. En el caso de un conjunto de ellas, si las demás dieran las garantías necesarias a satisfacción de la Secretaría de Turismo, ésta podrá considerar la continuación por parte de las restantes, a sólo juicio de la Secretaría de Turismo.

B. Si el ADQUIRENTE no cumpliera con el pago de las prestaciones a su cargo a la Secretaría de Turismo en tiempo y forma, por el simple vencimiento del plazo, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el presente Pliego.

D. Si el ADQUIRENTE no acreditara las razones alegadas en el supuesto de la cláusula 8a de esta Sección V.

E. Si el ADQUIRENTE se atrasara en mas de diez semanas la ejecución de las obras a su cargo, en forma alternada o consecutiva, previa intimación de la Secretaría de Turismo a restablecer el ritmo.

F. Cualquier otra causal establecida en el Pliego tales como las de omisión de contratar y mantener vigentes los seguros a satisfacción de la Secretaría de Turismo.

En todos los casos, de ocurrir la rescisión del Boleto, el ADQUIRENTE perderá lo ya abonado al boleto y las mejoras introducidas al inmueble y la Secretaría de Turismo ejecutará también la garantía de ejecución como indemnización convenida con el ADQUIRENTE, configurándose la obligación de pagar con la simple notificación fehaciente de la decisión de la Secretaría de Turismo.

#### **16a.- ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO**

La escritura traslativa de dominio se otorgará por ante el Escribano Público que designe la Secretaría de Turismo cumplidas las siguientes condiciones:

A. Una vez completadas las obras comprometidas en el programa de trabajos para los primeros 12 meses, a satisfacción de la Secretaría de Turismo.



B. El ADQUIRENTE haya integrado el cien por ciento (100%) del precio de compra comprometido.

C. El ADQUIRENTE haya constituido garantías suficiente; a satisfacción de la Secretaría de Turismo para el cumplimiento del programa de trabajos comprometido y que reste, realizar.

En la escritura traslativa de dominio constará asimismo, que no podrá cambiarse el uso del inmueble sin contar con el previo consentimiento de la Secretaría de Turismo.

#### **17a.- POSESIÓN**

La Secretaría de Turismo dará la posesión del inmueble cuando el ADQUIRENTE haya dado cumplimiento a la entrega del proyecto de obra y este haya sido aprobado por la Secretaría de Turismo ejecutado el 40% de las obras comprometidas, otorgado garantías suficientes que aseguren la finalización de las mismas, contratado los seguros a su cargo a satisfacción de esta última y no tenga pendiente obligación alguna derivada del Boleto de compra-venta.

En el acta de posesión se determinará en forma conjunta la fecha de iniciación de las obras comprometida; en el Boleto.

## **MODULO V**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

## MODULO V

### INSTALACIONES AÉREAS DE ESPARCIMIENTO Y TRANSPORTE

#### 1.1.- CLÁUSULAS GENERALES

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2.- CLÁUSULAS PARTICULARES

1º )El teleférico deberá contar con todos los accesorios propios de este tipo de mecanismos de transporte.

2º) El oferente podrá proponer la construcción de toda edificación necesaria para la mejor prestación de los servicios del teleférico. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgar los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

3º) Adjunto a la oferta se deberán presentar la siguiente documentación técnica:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200.
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100.
- 3 - Planos de Sectores. 1:50.
- 4 - De estructuras y detalles constructivos.
- 5 - De instalación eléctrica. Escala 1:100.
- 6 - De instalación sanitaria. Escala 1:100.
- 7 - Otras instalaciones.
- 8 - Planilla de cómputo métrico.
- 9 - Presupuesto.

4º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

5º- Se adjuntará los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

6º- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.

## **MODULO VI**



**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

## MODULO VI

### AUTÓDROMO

#### 1.1.- CLÁUSULAS GENERALES

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2.- CLÁUSULAS PARTICULARES

1º }El autódromo deberá cumplir con las reglamentaciones exigidas por las distintas fórmulas nacionales de automovilismo y en lo posible con los requisitos de algunas internacionales, a criterio del oferente. ( Bases de referencia los C.D.A. del Automóvil Club Argentino ).

2º) El oferente podrá proponer la construcción de toda edificación necesaria para la mejor prestación de los servicios del autódromo. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgar los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

3º) Adjunto a la oferta se deberán presentar la siguiente documentación técnica:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200.
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100.
- 3 - Planos de Sectores. 1:50.
- 4 - De estructuras y detalles constructivos.
- 5 - De instalación eléctrica. Escala 1:100.
- 6 - De instalación sanitaria. Escala 1:100.
- 7 - Otras instalaciones.
- 8 - Planilla de cómputo métrico.
- 9 - Presupuesto.

4º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

5º- Se adjuntar los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

6º- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.

## **MODULO VII**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

**, MODULO VII**  
**CONDOMINIO NÁUTICO**

**1.1.- CLÁUSULAS GENERALES**

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

**1.2.- CLÁUSULAS PARTICULARES**

1º Objeto: En este módulo se licita la venta de 20 hectáreas de terrenos fiscales para la realización de un loteo en el cual se podrán construir casas de fin de semana; construir un Country Club con todos los servicios acordes a una institución de primer nivel y un Apart Hotel de características tales que pueda ser incluido dentro del sistema RCI.

2º Ubicación: Las mismas se encuentran en la desembocadura del río India Muerta en el dique.

3º Características: El OFERENTE deberá presentar un plano de urbanización acorde a los ítems descriptos en la cláusula primera.

4º Procedimiento de adjudicación: A los criterios mencionados en la parte de características generales del pliego, se deberá añadir el de precio propuesto para la compra del inmueble, el que tendrá una valoración máxima de 20 puntos.

5º Entre el adquirente y la provincia se firmará un contrato de las siguientes características:

**1.4.- BASES DEL CONTRATO DE VENTA**

**1a.- ALCANCE**

Estas bases establecen las condiciones que regirán este contrato de compra-venta.

## **2a.- DEFINICIONES GENERALES**

En este Pliego, las palabras y expresiones que aquí se definen tienen la significación que se les asigna a continuación:

### **A. PLIEGO**

Este documento, integrado por x Secciones y x Anexos, las Circulares que con motivo de la presente venta se emitan y toda la documentación que expresamente se cite como formando parte del mismo.

### **B. SECRETARÍA DE TURISMO**

La Secretaría de Turismo de Estado de Turismo y Deporte realiza el proceso de venta en nombre del Gobierno de la Provincia de Tucumán, de los inmuebles motivo de esta selección de adquirentes en los términos y condiciones que aquí se consignan.

### **C. ADQUIRENTE**

Es aquella persona que, con motivo de haber hecho una oferta aceptada por la Secretaría de Turismo, al haber constituido la garantía de ejecución especificada en este Pliego, ha suscripto el Boleto de compra-venta por el inmueble motivo del presente.

### **D. BOLETO**

El acuerdo escrito irrevocable entre la Secretaría de Turismo y el ADQUIRENTE, destinado a reglar los derechos y las obligaciones de ambas partes, con el alcance dado en este Pliego, también llamado "contrato".

### **E. REPRESENTANTE DEL ADQUIRENTE**

Es aquella persona física designada por el ADQUIRENTE para que lo represente, con el alcance definido en la SECCIÓN - DOCUMENTACIÓN LEGAL.



## **F. OBRA**

Todos y cualesquiera de los trabajos que deban ser ejecutados conforme este Pliego y a los que se compromete el ADQUIRENTE mediante el Boleto.

## **G. PRECIO**

Es la suma de dinero que el ADQUIRENTE se compromete a pagar a la Provincia de Tucumán y que ésta acepta y se fija en el Boleto.

## **H. PLAN DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Lo que se acordare con la Secretaria de Turismo en base a la cláusula tercera.

## **I. PROYECTO DE OBRA**

El que reúna todos los requisitos establecidos por las reglamentaciones correspondientes. El mismo deberá corresponderse con el anteproyecto integrado en la oferta y que forma parte del Boleto de compra-venta.

## **J. OFERENTE**

Es la persona independiente o conjunto de ellas que, habiendo adquirido el presente Pliego, formule una oferta de acuerdo con los términos establecidos en el Pliego.

## **K. REPRESENTANTE DEL OFERENTE**

Es la persona física designada para representar al oferente conforme lo establecido en la SECCIÓN - DOCUMENTACIÓN LEGAL.

## **L. ADJUDICATARIO**

El oferente al que se le adjudica la venta conforme estas condiciones y su oferta.

## **M. DÍAS**

Todos los plazos se computarán en días corridos.

## **N. SEMANAS**

Cuando los plazos son contados en esta unidad, se considerarán a partir del lunes de cada semana; en caso de ser fracción de semana, se considerará como semana entera por haber transcurrido tres días.

### **3a.- ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Para la interpretación y aplicación de los documentos que integrarán la relación contractual, el Boleto firmado tendrá prelación sobre los demás documentos y luego este Pliego tendrá prelación sobre la oferta del ADQUIRENTE.

### **4a.- MODALIDAD DE LA VENTA**

La presente venta se realiza en el estado en que se encuentra el inmueble.

### **5a.- PROGRAMA DE TRABAJOS**

El programa de trabajos establecido en el Boleto reflejará lo propuesto por el oferente y lo que acepta la Secretaría de Turismo.

El mismo será formulado en el sistema Gantt en días corridos contados a partir de la fecha de firma del Boleto y nunca podrá superar los 900 (novecientos) días como plazo máximo. El mismo deberá contener hitos fácilmente determinables y verificables.

La Secretaría de Turismo podrá auditar el avance de los trabajos en cualquier momento.

### **6a.- INFORME DE AVANCE**

Bimestralmente, a partir de la firma del Boleto, el ADQUIRENTE presentará un informe de avance en el cual pondrá en conocimiento de la Secretaría de Turismo el avance de las tareas, las gestiones a su cargo,

informaciones y demás obligaciones comprometidas en el Boleto de compra-venta.

El informe deberá expresar el avance de los trabajos en el último bimestre y el avance total acumulado, de cada uno de los rubros de obra que figuren en el Plan de Trabajos e Inversiones. También presentará un informe notificando el día exacto de iniciación de la obra.

La Secretaría de Turismo se reserva el derecho de auditar el grado de avance de las obras y cotejar lo informado por el ADQUIRENTE con lo efectivamente realizado. Para ello designará un inspector de obra que tendrá la tarea de auditar e instruir en su caso al ADQUIRENTE.

La falta de cumplimiento de lo requerido en esta cláusula significará la pérdida del plazo para requerir cualquier consideración por atrasos en los trabajos, como así también una multa equivalente al dos y medio por mil (0,25%) del monto de la garantía de ejecución por semana de atraso, que se descontará de la garantía de ejecución o de cualquier suma o monto en poder de la Secretaría de Turismo a exclusivo juicio de la misma.

El informe será presentado por duplicado, en formato IRAM A4, debidamente encarpetao, acompañando la información solicitada debidamente ilustrada y fundada.

#### **7a.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y ATRASOS**

El plazo máximo de ejecución de las obras a cargo del ADQUIRENTE, ha sido previsto por la Secretaría de Turismo en la cantidad de 730 (setecientos treinta días) contados a partir de la fecha de firma del Boleto. Si este plazo fuera menor la propuesta del ADQUIRENTE, será expresamente asentado en el Boleto en el momento de suscribirlo.

El plazo máximo para la presentación del proyecto de obra definitivo ante la Secretaría de Turismo, no podrá exceder de los ciento veinte (120) días contados desde la fecha de firma del Boleto. La Secretaría de Turismo conformará el mismo en un plazo no mayor a los sesenta (60) días de dicha presentación.

Cualquier modificación de estos plazos máximos fijados en esta cláusula, deberán estar expresamente asentados en el Boleto.

El atraso en los plazos parciales y totales en la ejecución de las obras a cargo del ADQUIRENTE, en tanto no supere el atraso las diez (10) semanas el plazo de ejecución, será penado con una multa de hasta el cinco por mil (0,5%) semanal del total de la inversión y deberá ser oblada por el ADQUIRENTE a la Secretaría de Turismo cuando esta así lo exija, al comprobar efectivamente el atraso. El ADQUIRENTE notificará

expresamente a la Secretaría de Turismo en el momento que se haya dado cumplimiento a las tareas pendientes de ejecución y la Secretaría de Turismo verificará tal situación procediendo a determinar el monto originado por los atrasos. Las multas serán pagadas en dinero en efectivo. La falta de pago hará que la Secretaría de Turismo ejecute la garantía de ejecución por los montos adeudados.

En el caso, de alcanzar las demoras el lapso de diez (10) semanas arriba referido, la Secretaría de Turismo podrá proceder conforme lo establecido en la cláusula 15.D de esta Sección.

#### **8a.- IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO SOBREVINIENTE**

Si por razones ajenas a la voluntad de las partes y de no mediar culpa o dolo de parte del ADQUIRENTE, el proyecto se tornara de imposible cumplimiento, éste comunicará tal circunstancia por medio fehaciente a la Secretaría de Turismo en un plazo no mayor a diez días de producido el evento. El ADQUIRENTE deberá acreditar fehacientemente las razones alegadas.

La Secretaría de Turismo considerará los términos de la presentación y las soluciones alternativas que hubiera presentado y le hará saber al ADQUIRENTE si de lo propuesto como alternativa es aceptable para ella o no.

Si la propuesta alternativa presentada por el ADQUIRENTE no fuera aceptable para la Secretaría de Turismo, previa acreditación fehaciente de las razones alegadas por el ADQUIRENTE de imposibilidad de cumplimiento, el Boleto se resolverá de mutuo acuerdo y sin penalidades.

#### **9a ARBITRAJE**

Las controversias que se suscitaren serán dirimidas por árbitros amigables compondores.

Para los efectos del arbitraje, cada parte nombrará su árbitro dentro de los treinta (30) días de la fecha de la solicitud de arbitraje hecha por el ADQUIRENTE.

Los árbitros nombrados por las partes, en caso de no llegar a un acuerdo sobre el fondo de la cuestión, nombrarán de común acuerdo un tercer árbitro. De no lograr acuerdo para designar el árbitro tercero dentro de los quince días de sus propios nombramientos, se requerirá del presidente de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires que efectúe dicho nombramiento en el plazo fijado anteriormente para el nombramiento del árbitro tercero.

La resolución de los árbitros de parte, en caso de acuerdo entre ellos, o la del árbitro tercero en caso de desacuerdo de los árbitros de parte, será definitiva y obligatoria, renunciando expresamente las partes a todos los recursos que por la legislación supletoria puedan ser articulados.

Los árbitros serán jueces de su propia competencia y tendrán sede en la ciudad de San Miguel de Tucumán. Los árbitros dictarán las normas a que se ajustará el procedimiento y se lo notificarán a las partes en sus domicilios.

Las costas y gastos de arbitraje serán impuestos por los árbitros a la parte perdedora, a menos que encuentren razón para eximirla total o parcialmente de ellos.

La resolución deberá pronunciarse expresamente sobre las costas.

Si fuera necesario demandar o iniciar un juicio para la realización del arbitraje o para cualquier otra medida que requiera la autoridad de un Juez, dicho juicio deberá ser iniciado en la ciudad de San Miguel de Tucumán, ante los tribunales competentes de la justicia provincial.

La presentación de la oferta implica la aceptación total de la jurisdicción prevista en esta cláusula y la renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder.

Los garantes del presente contrato deberán dar expresa conformidad de la aceptación de las resoluciones que este tribunal llegase a laudar, sin reservas.

#### **10a.- CESIÓN DEL CONTRATO**

No se permitirá la cesión total ni parcial del Boleto sin la autorización previa escrita de la Secretaría de Turismo, para lo cual deberá someterse para su conocimiento consideración toda la información del cesionario que se requiriera a los oferentes y los términos y condiciones de la cesión. La Secretaría de Turismo no estará obligada en ningún caso a autorizar la cesión total o parcial del Boleto.

#### **11a.- CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES Y REGLAMENTOS EN GENERAL**

El ADQUIRENTE deberá conocer las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes a la obra contenidos en la legislación nacional y provincial que puedan afectar a personas o bienes involucrados en la misma y en el futuro.

En ningún momento podrá alegar ignorancia o error para atenuar o eximirse de responsabilidad alguna que le corresponda como constructor, empleador, propietario, etc.

## **12a CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE**

El ADQUIRENTE admite estar plenamente informado y en conocimiento fehaciente de todo cuanto se relaciona con la obra, el suelo y subsuelo, las condiciones generales y particulares, y todo cuanto pueda influir en ellos, su ejecución, su costo y su conservación; el estado de conservación del inmueble motivo de la presente venta; las condiciones que atañen a la adquisición, transporte, manipuleo y almacenamiento de materiales y equipos; la disponibilidad de aguas corrientes y cloacas, electricidad, teléfonos, gas y vías de acceso, sin que esta enunciación sea limitativa, habiendo previsto al efectuar su propuesta las mejoras necesarias e inversiones a realizar para el cumplimiento de sus obligaciones emergentes del Boleto.

La Secretaría de Turismo no asume responsabilidad alguna y de ninguna naturaleza por el error en la oferta sobre cualquiera de los aspectos descriptos en el párrafo anterior.

## **13a.- PERSONAL DEL ADQUIRENTE**

Durante la ejecución de las tareas a que se haya comprometido el ADQUIRENTE como condición para la compra, deberá observar todas las normas vigentes en materia laboral, previsional, asistencia médica, seguridad industrial, seguros y todo aquello que signifique el cumplimiento con las normas legales vigentes en la República Argentina.

El ADQUIRENTE deberá contratar y mantener vigentes las pólizas necesarias que lo tengan a resguardo, así como también a la Secretaría de Turismo, de estos riesgos. La no presentación en tiempo y forma de dichos seguros y sus constancias, de pago, serán causal de rescisión como más abajo se detalla.

La omisión de dichas obligaciones será causal de rescisión del Boleto en caso de ser la Secretaría de Turismo intimada o demandada por particulares damnificados o por organismos, cajas, etc. con pérdida del ADQUIRENTE de lo hasta ahí abonado y ejecutándose también la garantía de ejecución como penalidad convenida. En caso de haber ya escriturado, ejecutará la garantía por el mismo concepto e iniciará las acciones que considere pertinentes por los daños que le causara a la Provincia.

#### **14a.- RESPONSABILIDAD GENERAL DEL ADQUIRENTE**

El ADQUIRENTE se constituye en único responsable por toda pérdida y reclamación por cualquier tipo de lesiones, daños y perjuicios causados a cualquier persona o bienes de cualquier clase o especie que puedan producirse como consecuencia de la ejecución de las tareas asumidas por el Boleto. Lo expresado incluye al ADQUIRENTE, la Secretaría de Turismo y a terceros fuera de la relación contractual.

A los efectos de mantener indemne a la Secretaría de Turismo, el ADQUIRENTE deberá contratar aquellos seguros necesarios que cubran los riesgos de responsabilidad civil comprensiva, destrucción total y parcial, incendio y extendidos, no siendo esta enunciación limitativa, por montos que deben cubrir el valor de venta del inmueble conforme el Boleto de compra-venta suscrito con la Secretaría de Turismo. Las compañías de seguro serán de primera línea y reconocida solvencia, a satisfacción de la Secretaría de Turismo. Las pólizas serán aprobadas por la Secretaría de Turismo, debiendo también presentar las constancias de pago. La póliza de incendio y extendidos y responsabilidad civil incluirá una cláusula o endoso designando a la Secretaría de Turismo beneficiaria de la indemnización.

Las compañías de seguro que extiendan las pólizas que se refieren estas dos cláusulas 13a y 14a asumirán expresamente ante la Secretaría de Turismo el compromiso formal de mantenerla indemne en todo momento y de notificarle de modo fehaciente y de inmediato cualquier cambio que se produzca en las condiciones de la cobertura o si ocurrieran incumplimientos del ADQUIRENTE (o Tomador).

Cualquier omisión de lo aquí prescripto, la no presentación en tiempo y forma de las pólizas, los recibos de pago y plan de cuotas a pagar, antes de la entrega de la posesión del inmueble, facultará a la Secretaría de Turismo a rescindir el Boleto y ejecutar la garantía de la oferta. En el mismo sentido, cualquier omisión de mantenimiento de la vigencia de los seguros conforme lo aquí dispuesto, será también causal de rescisión con las mismas consecuencias.

El ADQUIRENTE informará el estado de los seguros, pago de las cuotas, denuncia de siniestros, actuaciones, no siendo esta enunciación limitativa.

## **15a.- RESCISIÓN DEL BOLETO**

El Boleto tendrá carácter de irrevocable salvo las condiciones que expresamente se han detallado en este Pliego y las que figuran a continuación, todas ellas constituyendo pacto comisorio expreso del art. 1.203 del Código Civil, a saber:

A. Si el ADQUIRENTE, o en caso de estar constituido por un conjunto de personas, una se presentase en convocatoria de acreedores o le fuese declarada la quiebra. En el caso de un conjunto de ellas, si las demás dieran las garantías necesarias a satisfacción de la Secretaría de Turismo, ésta podrá considerar la continuación por parte de las restantes, a sólo juicio de la Secretaría de Turismo.

B. Si el ADQUIRENTE no cumpliera con el pago de las prestaciones a su cargo a la Secretaría de Turismo en tiempo y forma, por el simple vencimiento del plazo, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el presente Pliego.

D. Si el ADQUIRENTE no acreditara las razones alegadas en el supuesto de la cláusula 8a de esta Sección V.

E. Si el ADQUIRENTE se atrasara en mas de diez semanas la ejecución de las obras a su cargo, en forma alternada o consecutiva, previa intimación de la Secretaría de Turismo a restablecer el ritmo.

F. Cualquier otra causal establecida en el Pliego tales como las de omisión de contratar y mantener vigentes los seguros a satisfacción de la Secretaría de Turismo.

En todos los casos, de ocurrir la rescisión del Boleto, el ADQUIRENTE perderá lo ya abonado al boleto y las mejoras introducidas al inmueble y la Secretaría de Turismo ejecutará también la garantía de ejecución como indemnización convenida con el ADQUIRENTE, configurándose la obligación de pagar con la simple notificación fehaciente de la decisión de la Secretaría de Turismo.

## **16a.- ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO**

La escritura traslativa de dominio se otorgará por ante el Escribano Público que designe la Secretaría de Turismo cumplidas las siguientes condiciones:



A. Una vez completadas las obras comprometidas en el programa de trabajos para los primeros 12 meses, a satisfacción de la Secretaría de Turismo.

B. EL ADQUIRENTE haya integrado el cien por ciento (100%) del precio de compra comprometido.

C. EL ADQUIRENTE haya constituido garantías suficiente; a satisfacción de la Secretaría de Turismo para el cumplimiento del programa de trabajos comprometido y que reste, realizar.

En la escritura traslativa de dominio constará asimismo, que no podrá cambiarse el uso del inmueble sin contar con el previo consentimiento de la Secretaría de Turismo.

#### **17a.- POSESIÓN**

La Secretaría de Turismo dará la posesión del inmueble cuando el ADQUIRENTE haya dado cumplimiento a la entrega del proyecto de obra y este haya sido aprobado por la Secretaría de Turismo ejecutado el 40% de las obras comprometidas, otorgado garantías suficientes que aseguren la finalización de las mismas, contratado los seguros a su cargo a satisfacción de esta última y no tenga pendiente obligación alguna derivada del Boleto de compra-venta.

En el acta de posesión se determinará en forma conjunta la fecha de iniciación de las obras comprometida; en el Boleto.

**MODULO VIII**

**DIQUE CELESTINO GELSI  
( EL CADILLAL )  
DPTO. TAFI VIEJO  
PROVINCIA DE TUCUMAN  
REPUBLICA ARGENTINA**

## MODULO VIII

### PARQUE ECOLÓGICO

#### 1.1.- CLÁUSULAS GENERALES

Se considerarán como parte integrante de la licitación por este módulo, todas las cláusulas incluidas y requisitos exigidos, en el pliego general de licitación para la presentación de proyectos turísticos, a desarrollar en la zona del dique "Celestino Gelsi" ( El Cadillal ).

#### 1.2.- CLÁUSULAS PARTICULARES

1º }El Parque Ecológico deberá cumplir con todas las exigencias propias de este tipo de parques.

2º) El oferente podrá proponer la construcción de toda edificación necesaria para la mejor prestación de los servicios del Parque. En caso de ser aceptada su propuesta, la Provincia otorgar los terrenos fiscales necesarios para el desarrollo de las mismas.

3º) Adjunto a la oferta se deberán presentar la siguiente documentación técnica:

- 1 - General de Conjunto. Escala 1:200.
- 2 - General de Planta, Frente y Corte. Escala 1:100.
- 3 - Planos de Sectores. 1:50.
- 4 - De estructuras y detalles constructivos.
- 5 - De instalación eléctrica. Escala 1:100.
- 6 - De instalación sanitaria. Escala 1:100.
- 7 - Otras instalaciones.
- 8 - Planilla de cómputo métrico.
- 9 - Presupuesto.

4º- Se deberá presentar descripción del equipamiento a utilizar y presupuesto del costo del mismo.

5º- Se adjuntará los requerimientos de personal a contratar, discriminados entre permanentes y temporarios, y por sector.

6º- Se incluirá en la presentación un cronograma de ejecución de obras y de puesta en marcha del proyecto.

## POSIBLES FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La disponibilidad de la Provincia para financiar las obras presentan las siguientes alternativas:

- a) Crédito Fiscal. A través de la ley N° 6.700 la provincia cuenta con esta genuina modalidad para financiar indirectamente las obras. Se trata de un método que permite captar las inversiones privadas. Se cuenta con el antecedente de la Ley 6.166 con la que se captó entre 1994-95 \$25.000.000, revitalizando la producción desde el sector turístico.

Todos los proyectos propuestos para la licitación, provenientes del sector privado, están en condiciones de acceder a este Crédito que además incluyen exenciones impositivas y otros beneficios.

- b) Presupuesto Provincial. De acuerdo a lo establecido en el Presupuesto de la provincia, se pueden financiar todos los proyectos vinculados a la inversión estatal: control de plagas, forestación y pavimentación de la ruta de acceso a los hoteles desde la urbanización.

- c) Apoyo crediticio del presupuesto nacional. Los proyectos de forestación y pavimentación de rutas cuentan con el aval de créditos nacionales que provienen del presupuesto de la Nación y/o de acuerdos internacionales de la Argentina con entidades como las del Banco Interamericano de Desarrollo o Banco Mundial. Estos proyectos tienen viabilidad en estos convenios.

No obstante estas fuentes de financiamiento, con este Plan estratégico se procura que el financiamiento provenga desde el sector privado, de allí la propuesta de licitación.