

DECRETO N° 0559 /09.
NEUQUÉN, 01 ABR 2009 -

VISTO:

El Expediente N° 4315-001072/09 del registro de la Subsecretaría de Turismo y el "Convenio suscripto entre el Banco de la Nación Argentina, el Ministerio de Desarrollo Territorial y el Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo de la Provincia de Neuquén para fomentar proyectos turísticos"; y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 2º de la Ley N° 378 autoriza al Poder Ejecutivo a procurar, mediante las normas que en consecuencia de esa Ley se dicten, la construcción y explotación de nuevos establecimientos que brinden el servicio de alojamiento y gastronomía en áreas de interés de desarrollo turístico, en general, así como la creación de nuevas fuentes de trabajo;

Que el Gobierno Provincial tiene como objetivo de gestión la instrumentación de políticas públicas que promuevan las inversiones genuinas a través de la mejora del acceso al crédito para las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, para lo cual buscará el mecanismo más transparente y ágil que permita la aplicación de los créditos a los mejores proyectos en los diversos sectores de la economía provincial y especialmente hacia el Sector Turístico que ha sido priorizado por la Provincia en función de su aporte real o potencial a la reconversión progresiva de la actual matriz productiva provincial;

Que la Ley N° 2247 crea el Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo del Neuquén (IADEP) con el objeto de asistir y promover el desarrollo y la transformación de la estructura económica de la Provincia, mediante el financiamiento de los proyectos encuadrados en las actividades, sectores económicos y en las zonas declaradas promocionables o elegibles por la Legislatura Provincial;

Que la Ley N° 2589 establece que el Centro PyME-ADENEU tiene entre sus funciones la implementación de regímenes de promoción y fomento a la producción agraria, industrial y forestal, al comercio y los servicios, en coordinación con los organismos nacionales, provinciales y municipales de su competencia;

Que el Plan de Gestión del Turismo 2008-2011 que ha sido elaborado por la Subsecretaría de Turismo, dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial prevé, entre sus instrumentos de impulso al desarrollo económico, la realización de convocatorias a inversores para la presentación de proyectos de servicios que contribuyan a la resolución de problemáticas estructurales que impiden el desarrollo competitivo de los diversos eslabones de los sectores económicos capaces de impulsar la reconversión productiva provincial;

Que es necesario fomentar la construcción y explotación de proyectos turísticos, que permitan la prestación del servicio de alojamiento y gastronomía, en un área con relevantes condiciones naturales y culturales para el turismo y la recreación, con el propósito de incrementar las plazas de alojamiento, la capacidad en cubiertos y fomentar el desarrollo turístico provincial;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º: APRÚEBANSE en todos sus términos, las Bases y Condiciones para el llamado a CONCURSO DE PROPUESTAS DE INVERSION PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL – 2009, para **UN (1) COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS en Varvarco**, que como **ANEXO I** forman parte del presente Decreto.-

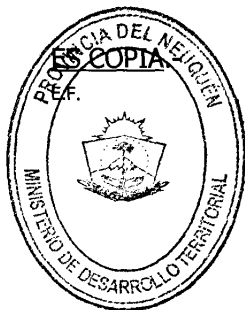
DECRETO N° 0559 /09.

Artículo 2º: AUTORIZÁSE a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 378, a otorgar, aquellos beneficios promocionales previstos dispuestos en el Artículo 13º, Incisos a), b), c), f), i), y j) de dicha Ley, para aquellos proyectos que resulten elegibles por el Ministerio de Desarrollo Territorial y sean aprobados por el Banco de la Nación Argentina para recibir préstamos de su línea denominada "Financiamiento de Actividades Productivas para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa-Reglamentación 400".-

Artículo 3º: AUTORIZÁSE a la Subsecretaría de Turismo, dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial, a emitir el correspondiente CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD, cuyo modelo, como **ANEXO II**, forma parte del presente Decreto y que deberá ser suscripto por el Señor Ministro de Desarrollo Territorial.

Artículo 4º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro de Desarrollo Territorial.-

Artículo 5º: Comuníquese, Publíquese, Dése al Boletín Oficial y Cumplido, Archívese.-



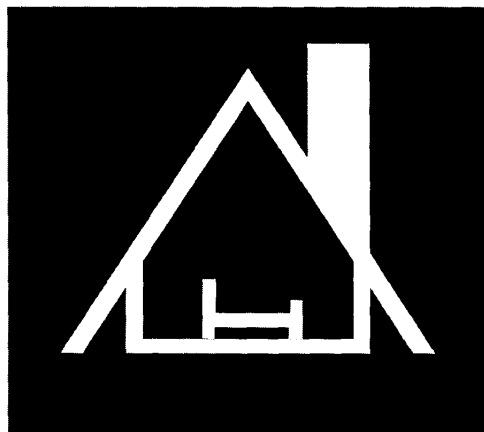
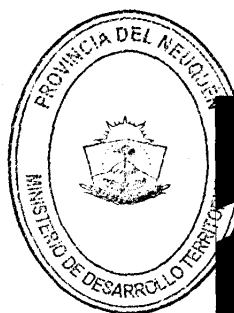
[Handwritten signature]
Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

FDO.) SAPAG
BERTOYA

**CONCURSO DE PROPUESTAS DE INVERSIÓN
PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL
2009**

**CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN
DE UN COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS
EN VARVARCO**

**C/ OFERTA DE TIERRA PÚBLICA Y
ANTEPROYECTO APROBADO POR CONCURSO PÚBLICO**



**PLAN DE GESTIÓN DEL TURISMO
2008 - 2011**

**PROGRAMA DE LICITACIONES PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS
TURÍSTICOS**

**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE TURISMO**

DECRETO N° _____ 0559 /09. ANEXO I.-

1. Objeto de la Convocatoria

ARTÍCULO 1º.-Se convoca a la presentación de Proyectos de Inversión para la Construcción y Explotación de un **COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS** que permita la prestación del servicio de alojamiento y gastronomía, en un área con relevante condiciones naturales y culturales para el turismo y la recreación, con el propósito de incrementar las plazas de alojamiento, la capacidad en cubiertos y fomentar el desarrollo turístico provincial.

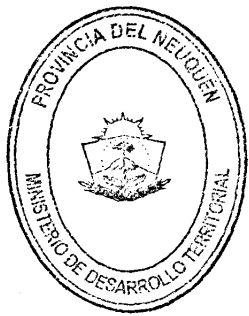
ARTÍCULO 2º.- La presente Convocatoria se encuadra en las acciones de desarrollo territorial contenidas en el **Plan de Gestión del Turismo 2008-2011**, así como también en lo dispuesto en el Decreto N° 0228/09 de convalidación del Convenio suscripto entre el Banco de Nación Argentina, el Ministerio de Desarrollo Territorial y el Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo del Neuquén (IADEP) para fomentar proyectos productivos, en este caso asociado a la actividad turística. Las disposiciones contenidas en estos Términos de Bases y Condiciones se amparan en la normativa propia del Banco de la Nación Argentina y del Banco Central de la República Argentina, y en lo que emana de las siguientes normas Provinciales:

- a) Ley N° 378 de Promoción Económica;
- b) Ley N° 2141 de Administración Financiera y Control y su Decreto Provincial N° 2758/95 de Reglamento de Contrataciones;
- c) Ley N° 1284 de Procedimiento Administrativo;
- d) Ley N° 1875 Régimen de Preservación, Conservación y Mejoramiento del Medio Ambiente;
- e) Ley N° 2267 Modifica los Artículos 24º, 25º, 26º, 27º, y 28º y deroga los Artículos 29º, 30º, 31º y 32º de la Ley N° 1875 de Medio Ambiente;
- f) Decreto Reglamentario N° 2656/99 de la Ley N° 1875 de Medio Ambiente;
- g) Ley N° 2247 de Creación del Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo - IADEP
- h) Decreto N° 2790/99 Reglamento de Alojamiento Turístico de la Provincia del Neuquén
- i) Ley de Turismo N° 2414 y Decreto Reglamentario N° 2118/04
- j) Reglamento Registro Provincial de Actividades Turísticas. Resolución 1215/04
- k) Ley N° 2589 del Cambio de denominación del Centro PyME por Centro PYME-ADENEU

2. Beneficios promocionales a adjudicar

ARTÍCULO 3º.- El Estado Provincial, a través del Ministerio de Desarrollo Territorial adjudicará al Proyecto más beneficioso para el interés público, de acuerdo a las condiciones que en estas Bases y Condiciones se establecen:

- a) Un Subsidio de **HASTA SEIS (6) puntos porcentuales anuales en la tasa de interés** de los préstamos otorgables por el Banco de la Nación Argentina, bajo la línea denominada "**Financiamiento de Actividades Productivas para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa-Reglamentación 400-**", otorgado por el INSTITUTO AUTARQUICO DE DESARROLLO PRODUCTIVO DEL NEUQUEN (IADEP), **durante los primeros CINCO (5) años del crédito.**
- b) Subsidiariamente, podrán otorgarse, beneficios promocionales previstos en la Ley Provincial N° 378/64, específicamente, los dispuestos en el Art. 13, incisos a), b), c), f), i) y j) y/o cualquier otro beneficio que surja de nueva normativa aplicable a este tipo de emprendimiento, beneficiando el desarrollo de la actividad turística.
- c) **La propiedad de la Tierra**, que limita al Este con la calle Río Varvarco y la calle Río Neuquén y al Oeste con la ribera del Río Neuquén, **individualizada en parte del remanente del Lote 4, sección XXXIII, fracción B, NOM. CAT. N° 01RR00356610000 del Paraje Varvarco**, reservada a favor del Ministerio de Desarrollo Territorial mediante



DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

Disposición N° 025/09 de la Dirección Provincial de Tierras, lo que se detalla en el **Anexo A** de la presente convocatoria.

La Tierra se podrá escriturar una vez realizada la mensura por parte del adjudicatario y cumplido con el 100% de la construcción del complejo de hostería y cabañas, certificado por la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional y Municipal del Ministerio de Desarrollo Territorial.

- d) **Entrega del anteproyecto ganador del Concurso Provincial de Ideas y Croquis Preliminares para el Desarrollo del Espacio Público de la localidad de Varvarco**, promovido por el Ministerio de Desarrollo Territorial, bajo el patrocinio del Consejo Federal de Inversiones y la organización del Colegio de Arquitectos de la Provincia del Neuquén. La documentación se encuentra a nivel de anteproyecto.
- e) Asistencia técnica y capacitación en el marco de los programas desarrollados por el Plan de Gestión del Turismo 2008 -2011.

ARTÍCULO 4º.- Según lo establecido por el Banco de la Nación Argentina y el IADEP, con los subsidios previstos en el inciso a) podrán financiarse únicamente la adquisición de:

- a) Bienes de Capital y/o Obras Civiles: Cuya **asistencia crediticia** no superará el **OCHENTA POR CIENTO (80 %)** del monto total del proyecto de inversión, sin impuestos. Se admitirá **un período de gracia de hasta SEIS (6) meses** después del último desembolso y el plazo de amortización del **financiamiento** será de hasta **DIEZ (10) años**.
- b) Capital de trabajo: El monto máximo no podrá, en ningún caso, superar el 25% de las ventas anuales una vez estabilizado el proyecto, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

3. Destinatarios

ARTÍCULO 5º.- Personas físicas o jurídicas que demuestren su calidad de sujeto de crédito, que presenten una Propuesta de Inversión en la Provincia del Neuquén, orientada a la prestación del servicio de alojamiento y gastronomía.-

En los casos en que un inversor extranjero o una empresa local de capital extranjero se asocien con terceras personas para efectuar la oferta, deberá cumplirse con las disposiciones previstas en la Ley Nacional N° 21382/76 de Inversiones Extranjeras y sus modificatorias, en la medida que ellas resulten aplicables.

ARTÍCULO 6º.- Se deberá acreditar la condición de Micro, Pequeña y Mediana Empresa, en función del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Resolución N° 24 de fecha 15 de febrero de 2001 de la ex SECRETARIA DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA del ex MINISTERIO DE ECONOMIA y sus modificatorias y complementarias.

4. Criterios de evaluación de propuestas de inversión

ARTÍCULO 7º.- Serán considerados de carácter prioritario aquellos proyectos cuyo desarrollo determine una mejora objetiva en la cadena de valor del sector turístico de la Provincia del Neuquén, entendiéndose como tal:

a.- Criterios Generales

- 1) Que aporte innovación en el proceso de prestación de los servicios del Proyecto.
- 2) Que implique incorporación de mano de obra local.
- 3) Que implique asociatividad para concretar y sostener el Proyecto en todo su ciclo de vida.
- 4) Que propicie el uso de energías alternativas.
- 5) Que priorice un desarrollo integral de proyectos turísticos.

DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

- 6) Que requiera el menor desembolso crediticio, en relación con el monto del proyecto.
- 7) Que se oriente hacia mercados comprobadamente sustentables.
- 8) Que incorpore por su cuenta, servicios complementarios de esparcimiento (Pileta, spa, u otras) que agreguen valor a los servicios planteados en la propuesta entregada.
- 9) Que el titular de la propuesta pueda acreditar experiencia previa en actividades relacionadas con la prestación de servicios turísticos y/o comerciales radicadas preferentemente en la provincia.

b.- Requisitos básicos de las Propuestas

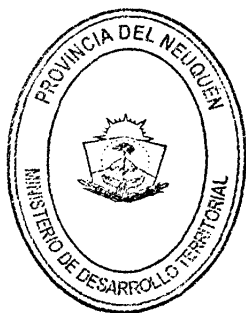
- 1) El presente Concurso demanda la inversión para la ejecución del proyecto ejecutivo, construcción y explotación de un **COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS, 3 estrellas, en Varvarco**, destinado no sólo a sus huéspedes sino también a Turistas de Paso y habitantes de la región, dado que incluye entre sus servicios un local comercial y un Resto Bar. El inversor debe asegurar los recursos y procesos necesarios para la apropiada prestación de servicios turísticos, tales como alojamiento en las 37 plazas de la hostería, en habitaciones con baños privados, recepción, áreas de sala de estar y desayunador-comedor con sus correspondientes baños públicos, servicio de mucama, servicio de lavandería y facilidades para discapacitados en áreas de uso común y en las habitaciones, acceso a Internet, playa de estacionamiento para todo el complejo que incluye también, el servicio de alojamiento en 4 (cuatro) cabañas con capacidad para 5 personas cada una (20 plazas).
- 2) La construcción de las obras, instalaciones y equipamiento deberá realizarse en un todo de acuerdo con el anteproyecto ganador del Concurso Provincial de Ideas y Croquis Preliminares para el Desarrollo del Espacio Público de la localidad de Varvarco, no pudiendo sufrir alteración alguna sin consentimiento del autor y de la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, excepto aquellas modificaciones mínimas y lógicas resultantes del paso de la etapa de anteproyecto a proyecto ejecutivo
- 3) La Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, en forma inmediata a la apertura de esta Convocatoria, hará entrega a los interesados en invertir (en soporte digital) de la documentación necesaria a nivel de anteproyecto para la ejecución del proyecto ejecutivo del COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS, que contará con el **Registro en Previa**. La documentación contará con el siguiente detalle:

A) MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ANTEPROYECTO:

- A1) Se especificará fehacientemente la localización del proyecto y los servicios turísticos principales.
- A2) Definición y descripción detallada del producto/servicio turístico básicos a ofrecer, consideraciones estéticas, logísticas, dimensionamiento en función de usos, etc.
- A3) Descripción detallada del edificio y/o edificios a construir.

B) PLANOS DEL ANTEPROYECTO:

- B1) Planos de zonificación ajustados a las normas reglamentarias vigentes.
- B2) Planta de conjunto: Planta de techos de las construcciones, caminos vehiculares y peatonales, zonificación por usos propuesta (áreas de estacionamiento, de alojamiento, su capacidad, etc. (Escala 1:500).



DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

- B3) Factibilidades de servicios de infraestructura y sus puntos de conexión (energía eléctrica, provisión de agua potable, gas natural y desagües cloacales si los hubiere).
- B4) Planta General. de arquitectura: (Escala 1:100)
- 4) El Proyecto deberá prever la instalación de la infraestructura y equipamiento necesario para la prestación de los servicios establecidos, considerando asimismo, la administración y logística adecuadas para el eficiente cumplimiento de las acciones proyectadas.
- 5) Estarán a cargo del titular del Proyecto los respectivos Estudios de Mercado que determinen la real disponibilidad de demanda turística para el establecimiento y el análisis del equilibrio oferta - demanda por los servicios que brinde.

ARTÍCULO 8º.- Para esta Convocatoria se destinará hasta una suma total de PESOS UN MILLON (\$ **1.000.000.-**), según la inversión propuesta, en concepto de subsidio de tasa durante CINCO (5) años para los proyectos de inversión especificados en el Artículo 7º b1), según lo establecido en el Artículo 3º, inciso a).

ARTICULO 9º.-: Las empresas deberán demostrar que cuentan con la capacidad técnica y administrativa para ejecutar el proyecto y razonabilidad económica y financiera para asumir la devolución de la totalidad del crédito y las inversiones de la contraparte del proyecto.

ARTICULO 10º.-: La ejecución del proyecto no podrá exceder los DIECIOCHO (18) meses corridos, cuyo plazo máximo de inicio vencerá a los TREINTA (30) días corridos a partir de efectuado el primer desembolso del crédito por parte del Banco de la Nación Argentina y/o salvo las previsiones de la Ley Provincial N° 687/72, de Obras Públicas de la Provincia del Neuquén.

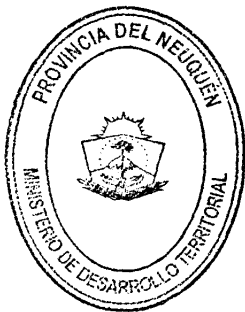
5. Apertura y cierre de la convocatoria

ARTÍCULO 11º.- Las propuestas deberán presentarse en sobre cerrado, sin membrete, leyenda o logotipo que identifique al oferente. En su cubierta exterior debe tener **exclusivamente** la leyenda "**Concurso de Propuestas de Inversión para el Desarrollo Territorial 2009**" y el título del proyecto: "**CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS ubicado en Varvarco, Departamento Minas**", Día...../...../....., Hora:, conteniendo la documentación detallada en el Artículo 7 de estos Términos de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 12º.- Los sobres podrán presentarse **únicamente** en la Agencia de Desarrollo Económico del Neuquén (Centro PyME-ADENEU), sita en calle Buenos Aires 35 de la ciudad de Neuquén, o bien en la sede de la **Casa del Neuquén**, ubicada en Maipú 48, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permaneciendo abierta la **convocatoria a partir del 7 de abril de 2009 y hasta el 8 de junio de 2009 a las 16:00 hs.**, según jurisdicción donde se presenten las propuestas.

ARTÍCULO 13º.- Todas las presentaciones deberán realizarse antes del día y hora del cierre de la convocatoria. La recepción del correo postal se extenderá hasta 72 horas hábiles posteriores a la fecha de cierre cuando en el sobre figure el sello con la fecha del cierre o anterior, pasados los cuales se considerará fuera de término y la presentación no será aceptada. Las consultas podrán efectuarse por teléfono al **(0299) 448-5553**, o por correo electrónico a la dirección **concursos@centropymeneuquen.com.ar**.

ARTÍCULO 14º.- Toda la documentación relativa a la presentación del proyecto tendrá carácter de **Declaración Jurada** y será de carácter



DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

confidencial. El Centro PyME-ADENEU permitirá el acceso a ella a los funcionarios responsables de la evaluación y calificación en sus diversas fases.

6. Presentación, pre-calificación, evaluación y elegibilidad de las propuestas

ARTÍCULO 15º.- A las **72 horas** hábiles posteriores a cada fecha de cierre del Concurso, la Agencia de Desarrollo Económico del Neuquén (Centro PyME-ADENEU) confeccionará un acta donde consten todas las ideas proyecto presentadas, que será elevada a la Subsecretaría de Turismo, dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 16º.- Todas las propuestas serán en primera instancia pre-calificadas, en forma conjunta, por el área de asesoramiento financiero de la Agencia de Desarrollo Económico del Neuquén (Centro PyME-ADENEU) y por la Dirección de Financiamiento Turístico Público y Privado de la Subsecretaría de Turismo, que tendrá como objetivo verificar si las mismas cumplen con los requisitos establecidos por las bases y condiciones, y determinar si tanto la empresa como el proyecto propuesto satisfacen los requerimientos necesarios para participar del Concurso.

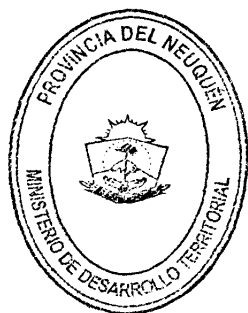
ARTÍCULO 17º.- Aquellas empresas cuyas propuestas resultasen pre-calificadas positivamente, serán notificadas fehacientemente (documento o cédula de notificación) de la decisión por la Agencia de Desarrollo Económico del Neuquén (Centro PyME-ADENEU), dentro de los QUINCE (15) días hábiles de recepcionada la solicitud en su dependencia.

ARTÍCULO 18º.- Aquellas propuestas que hayan superado positivamente la pre-calificación inicial, serán examinadas técnica, económica y financieramente por un Comité de Evaluación, **conformado por Entidades Evaluadoras Externas**, que analizarán la pertinencia del plan de negocios y de la factibilidad técnica de la presentación. El Centro PyME-ADENEU coordinará este análisis de pre-factibilidad técnica de los proyectos, a ejecutar por las entidades mencionadas, y que culminará en un "**Dictamen Técnico**" por parte de las mismas.

ARTÍCULO 19º.- La Subsecretaría de Turismo, con el informe favorable de las entidades certificadoras correspondientes, realizará el "**Dictamen final**" de adecuación a los criterios generales y específicos de las propuestas presentadas, emitirá el "orden de mérito" de las propuestas y las elevará al Ministerio de Desarrollo Territorial, para su aprobación definitiva, que incluirá la definición del monto total en puntos porcentuales anuales del subsidio de tasa a otorgar.

ARTÍCULO 20º.- El Ministerio de Desarrollo Territorial, a través de la Subsecretaría de Turismo, emitirá los correspondientes **Certificados de Elegibilidad** numerados, los cuales serán suscriptos por el Sr. Ministro de Desarrollo Territorial. Este Certificado, otorgado al titular solicitante, acredita únicamente que el proyecto cumple con los parámetros y las prioridades de desarrollo territorial establecidas por el Gobierno Provincial, y tienen como único fin ser presentados ante la Sucursal Neuquén del Banco de la Nación Argentina para iniciar los trámites de solicitud del crédito de acuerdo a la normativa de la línea de "*Financiamiento de Actividades Productivas para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Reglamentación 400*, con subsidio de tasa de interés del IADEP.

ARTÍCULO 21º.- Las decisiones relativas a la concesión o no de la Elegibilidad de las propuestas serán inapelables, no existiendo instancias o mecanismos de revisión en ninguna de las etapas del concurso. La concesión del Certificado de



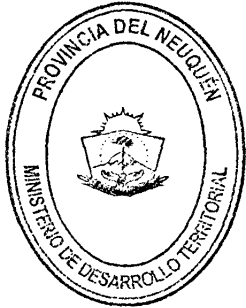
DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

Elegibilidad no implica de ningún modo el otorgamiento de los beneficios promocionales dispuestos en el Artículo 3º.

ARTÍCULO 22º.- Mensualmente el Banco de la Nación Argentina (Sucursal Neuquén) informará al Ministerio de Desarrollo Territorial y a la Subsecretaría de Turismo, la nómina completa de proyectos aprobados, desistidos y rechazados que haya evaluado en el marco de ésta y subsiguientes Convocatorias y que hayan presentado el correspondiente Certificado de Elegibilidad. El Ministerio informará periódicamente al Banco de la Nación Argentina la nómina de proyectos a los que le ha otorgado el correspondiente certificado de elegibilidad.

ARTÍCULO 23º.- Los titulares de proyectos de inversión beneficiados con este Certificado de Elegibilidad, serán convocados por el Banco de la Nación Argentina (Sucursal Neuquén), que realizará la **evaluación financiera final** de la propuesta y del titular del proyecto como sujeto de crédito y poseedor de las garantías necesarias, de acuerdo a la normativa de la línea de "Financiamiento de Actividades Productivas para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Reglamentación 400", y la normativa general del sistema financiero argentino.

ARTÍCULO 24º.- El IADEP, según lo establecido en los Artículos 19º y 20º, bonificará hasta 6 p.p.a. (seis puntos porcentuales anuales) en pesos la tasa de interés de los préstamos otorgados por el Banco de la Nación Argentina, en forma directa al titular de la propuesta adjudicada con el crédito, a través de acreditaciones a realizar por el *Banco Central de la República Argentina* (BCRA) o cheque al portador, con fondos específicos de su Presupuesto, y comprenderá la bonificación correspondiente a todas las cuotas cuyos vencimientos hayan operado en el transcurso del mes anterior al de gestión de la orden de pago.



7. Documentación a presentar para la precalificación y prefactibilidad técnica

ARTÍCULO 25º.- Los solicitantes deberán presentar, a los efectos de lo establecido en los Artículos 15º y 17º de estos Términos de Bases y Condiciones, (pre-calificación y pre-factibilidad técnica), la siguiente documentación:

1. **Nota de Presentación del Titular del Proyecto o los Titulares**, en caso de Grupo Asociativo (**Ver ANEXO B**)
2. **Antecedentes con Datos de Identificación del oferente**
 - a) Nombre, denominación de la empresa, consorcio o grupo empresario que desarrollará el proyecto.

En caso de personas físicas:

- a) Fotocopia del Documento de Identidad certificada ante Escribano Público.
- b) Nacionalidad
- c) Domicilio Real.
- d) Número de Teléfono y/o Fax.
- e) Licencia Comercial y Libre Deuda de la Licencia Comercial, en el caso que desarrolle una actividad comercial.
- f) Constancia de CUIT emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos y Comprobante de Inscripción en el Impuesto a los Ingresos Brutos ante la Dirección Provincial de Rentas.
- g) Certificado Fiscal para Contratar, Nacional y Provincial, de la AFIP o constancia de inicio de trámite.

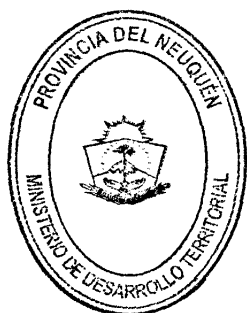

Cra. MARIA MERCEDES ALCHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

DECRETO Nº 0559 /09. ANEXO I.-

- h) Manifestación de bienes (Estado de situación patrimonial), confeccionada por Contador Público Nacional y certificada por el Consejo de Ciencias Económicas competente.

En caso de personas jurídicas:

- a) Fotocopia del Contrato Social o Estatuto de la empresa inscripto en el Registro Público de Comercio, u órgano de contralor respectivo, con su correspondiente número de inscripción, certificada ante Escribano Público.
- b) Fotocopia de última/s Acta/s del órgano social correspondiente al tipo societario pertinente, donde conste el nombramiento de las autoridades y/o representante legal, la vigencia del mandato y la autorización para presentar el proyecto objeto de esta convocatoria, debidamente certificadas ante Escribano Público,
- c) En el caso Consorcios y Uniones Transitorias de Empresas (U.T.E.) deberán:



- 1) Acompañar el CONTRATO de constitución debidamente inscripto, o en trámite de inscripción en su caso, conforme a los recaudos exigidos por la legislación vigente, ello sin perjuicio de adjuntar la documentación correspondiente a cada una de las firmas integrantes.
- 2) Unificar la personería otorgando poder especial al o los representantes comunes con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los integrantes.
- 3) Presentar copia certificada y legalizada, en su caso, del acta de los respectivos órganos societarios de las firmas integrantes de la que surja la decisión de presentarse en la convocatoria y designación de los referidos representantes.

Todo oferente, ya sea persona física o jurídica, deberá presentar:

- a) Declaración Jurada constituyendo domicilio especial en la provincia, certificada ante Escribano Público.
- b) Certificado de Cumplimiento Fiscal (Libre Deuda) sobre Impuestos Provinciales (Inmobiliario, Sellos e Ingresos Brutos, emitido por la Dirección Provincial de Rentas; o constancia de inicio del trámite).
- c) Certificación de no poseer juicios contra el Estado Provincial, expedido por Fiscalía de Estado.
- d) ANTECEDENTES EMPRESARIOS: Los oferentes podrán acompañar certificados otorgados por Organismos Nacionales, Provinciales, Municipales y/o Privados con relación al desarrollo de su actividad específica.
- e) ANTECEDENTES TURÍSTICOS si posee, información concerniente a su experiencia turística previa y/o vinculaciones con asociaciones turísticas comprobables.

3. Plan de Negocios del Proyecto, con todas sus hojas firmadas, que deberá incluir como mínimo: (Ver Anexo C)

- a) Características de la Propuesta;
- b) Memoria Descriptiva y Técnica del proyecto;
- c) Planos de anteproyecto del COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS, con la distribución de las actividades en el predio y las construcciones a edificar;
- d) Mercado del Proyecto (Análisis de la Competencia, de la Demanda Turística y el Plan Comercial);
- e) Plan Operativo;

DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

- f) Aspectos económicos financieros del proyecto (Descripción de las necesidades de financiamiento; proyección económica financiera del proyecto; etc.);
- g) Consideraciones referidas a Practicas Ambientales.
- h) Análisis FODA del proyecto.

ARTÍCULO 26º.- La documentación requerida se entregará encarpetada (no anillado), en hojas tamaño A4, en un juego original. Se deberán firmar todas y cada una de las hojas de la misma. A su vez, deberá acompañarse en soporte magnético (CD o DVD), con identificación de la empresa, el Plan de Negocios mencionado en el epígrafe 3 del artículo anterior.

ARTÍCULO 27º.- El listado de la documentación enumerada en el artículo anterior no es exhaustivo, pudiendo posteriormente el Banco de la Nación Argentina, en caso de determinarse la elegibilidad de la propuesta por el Ministerio de Desarrollo Territorial, requerir documentación adicional que permita la completa evaluación financiera final de la propuesta y del titular del proyecto como sujeto de crédito y poseedor de las garantías necesarias.

ARTÍCULO 28º.- El interesado en invertir, con la **documentación visada en previa** entregada por la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, deberá cumplimentar lo requerido por la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén para proceder a la correspondiente **“Evaluación Técnica Turística del Proyecto”**, de acuerdo a lo normado por Decreto N° 2790/99 Reglamento de Alojamientos Turísticos de la Provincia del Neuquén. Para ello se requiere, entre otras, la siguiente documentación:

- Una copia de plano visado detallando en la carátula: Propietario, destino, escala y profesional que avala el proyecto.
- Memoria descriptiva del servicio a desarrollar
- Copia del documento que acredita el estado de situación del inmueble.
- Informe Ambiental

ARTÍCULO 29º.- Una vez entregadas al adjudicatario las observaciones a la documentación en previa, el certificado de elegibilidad y que el mismo obtenga una evaluación financiera favorable por parte del Banco de la Nación Argentina deberá realizar la presentación del **Proyecto Ejecutivo Definitivo de obra** completo, en un plazo no mayor de SESENTA (60) días corridos y sin introducir modificaciones sustanciales al anteproyecto, para el **Registro Definitivo** ante la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional y Municipal del Ministerio de Desarrollo Territorial.

Esta acción incluye la presentación de la **Licencia Ambiental** otorgada por la Subsecretaría de Medio Ambiente, conforme a lo establecido en la Ley Provincial N° 1875/91 Régimen de Preservación, Conservación y Mejoramiento del Medio Ambiente.

ARTICULO 30º.- El Concurso Provincial de Ideas y Croquis Preliminares para el Desarrollo del Espacio Público de la localidad de Varvarco prevé que los planos a nivel ejecutivo sean realizados por quienes resultaron ganadores del Primer Premio, debiendo por ello, el adjudicatario de esta convocatoria, abonar a los mismos una suma total de honorarios de \$ 109.295.- Este monto es fijo e invariable y no podrá sufrir ajuste de ningún tipo con relación al monto final de obra.

ARTICULO 31º.- El subsidio de tasa otorgable por el IADEP no podrá ser efectivizado hasta tanto los planos del proyecto se encuentren registrados en forma definitiva por la Subsecretaría de Turismo.

ARTICULO 32º.- Solamente podrán ser objeto de evaluación aquellas empresas que adjunten la totalidad de la información y documentación requerida en



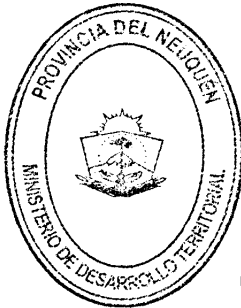
DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-


cualquiera de las instancias del concurso establecidas en estos Términos de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 33º.- La participación en el Concurso implica el conocimiento y la aceptación de estos Términos de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 34º.- Los textos de las normas mencionadas en la presente Convocatoria se encuentran a disposición de los oferentes en el enlace Digesto de las siguientes páginas web institucionales: de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén: www.neuquentur.gov.ar, del Centro PyME-ADENEU www.centropymeneuquen.gov.ar y del Gobierno Provincial www.neuquen.gov.ar.

ARTÍCULO 35º.- Cualquier incumplimiento en las condiciones establecidas para el presente Llamado a Convocatoria, así como también la omisión o falseamiento de los datos consignados darán lugar a la desestimación del proyecto presentado de forma irrecurrible, en cualquiera de las instancias del Concurso establecidas en estos Términos de Bases y Condiciones. En caso de que dicho incumplimiento, omisión o falseamiento sea detectado y comprobado a posteriori de una eventual concesión de beneficios promocionales previstos en esta Convocatoria, los mismos serán anulados inmediatamente y en forma inapelable.




Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

ANEXO A

**RESOLUCION DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE TIERRA
CROQUIS DE AMOJONAMIENTO DEL TERRENO**



DISPOSICIÓN N° 025 /09.-
NEUQUÉN, 30 de MARZO de 2009.-

VISTO:

El expediente N° 4804-001042/09 del registro de la Dirección Provincial de Tierras, de la Secretaría de Estado de Recursos Naturales; y

CONSIDERANDO:

Que se presenta la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional del Ministerio de Desarrollo Territorial, solicitando en otras palabras la reserva de una fracción de tierra fiscal de la localidad de Varvarco a fin de incluirlo en el Concurso Provincial de Anteproyecto de Intervención Urbana patrocinado por el Ministerio de Desarrollo Territorial;

Que al respecto el departamento de registro hace saber que la tierra denunciada se encuentra individualizada en **PARTE DEL REMANENTE DEL LOTE 4, SECCION XXXIII, FRACCION B, NOM CAT. N° 01RR00356610000**, del Paraje Varvarco, del dominio fiscal provincial;

Que por otro lado consta informe de inspección haciendo saber que la mencionada tierra se encuentra sin mejoras de población existente indicando además que correspondería tener en cuenta al momento de mensurar los treinta y cinco metros desde la línea de ribera (Ley N° 2308), agregando también croquis de delimitación (ver fs.05);

Que en consecuencia y atento a lo peticionado, en principio no existe impedimento para reservar las tierras de marras a favor del Ministerio de Desarrollo Territorial, en el estado fáctico jurídico existente, con la finalidad de incluirlo en el Concurso Provincial de Anteproyecto de Intervención Urbana;

Por ello;

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE TIERRAS
DISPONE:**

Artículo 1°: RESERVAR a favor del **MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL**, la tierra fiscal individualizada en **PARTE DEL REMANENTE DEL LOTE 4, SECCION XXXIII, FRACCION B, NOM CAT. N° 01RR00356610000**, del Paraje Varvarco, conforme croquis de fs.05 que se adjunta al presente como **Anexo I**, en el estado fáctico jurídico existente, debiendo tenerse igualmente en cuenta al momento de mensurar, los treinta y cinco metros desde la línea de ribera (Ley N° 2308), a fin de incluirlo en el Concurso Provincial de Anteproyecto de Intervención Urbana, conforme a todo lo expresado en los considerandos del presente acto.

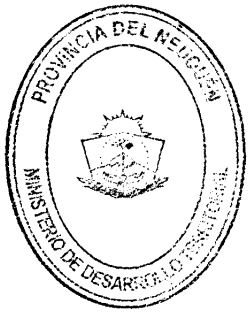
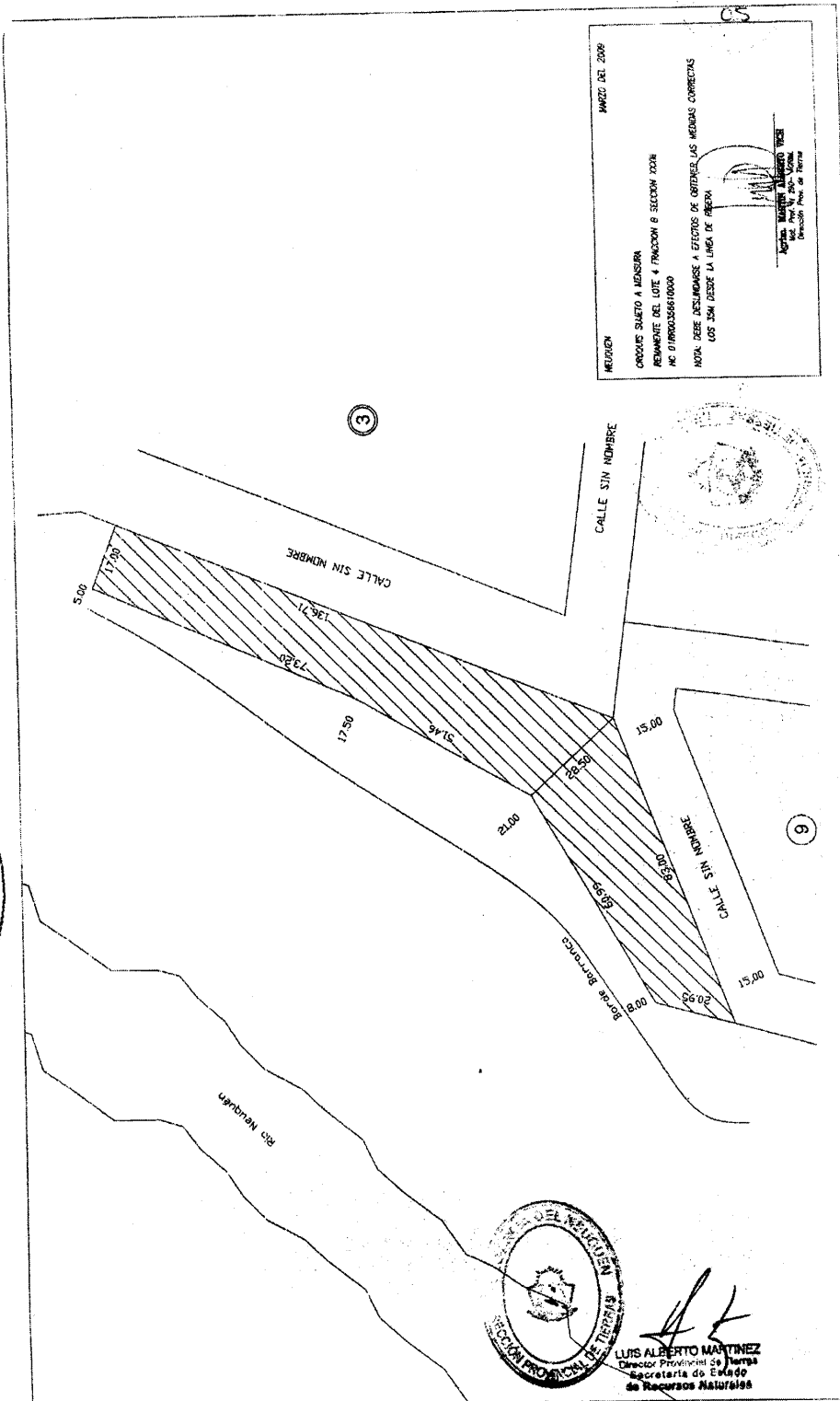
Artículo 2°: Comuníquese a la parte interesada. Tome razón el Departamento Registro. Cumplido. Archívese.-

R.Q.



LUIS ALBERTO MARTINEZ
Director Provincial de Tierras
Secretaría de Estado
de Recursos Naturales

Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL



LUIS ALBERTO MARTINEZ
Director Provincial de Tierras
Secretaría de Estado
de Recursos Naturales

[Signature]
Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

ANEXO B

NOTA DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

Lugar:.....

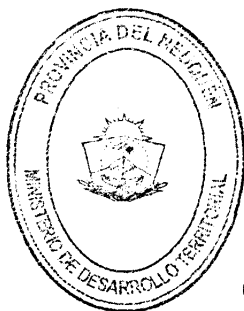
Fecha:..../..../....

Quien suscribe:

Titular del Documento de Identidad: Tipo: N°:

.....

En el marco del **Concurso de Propuestas de Inversión para el Desarrollo Territorial 2009**, se presenta el Proyecto de Inversión denominado **Construcción y Explotación de un Complejo de Hostería y Cabañas en la localidad de Varvarco, Departamento Minas, Provincia del Neuquén**, cumpliendo con las Bases y Condiciones establecidas en el presente concurso.



[Handwritten signature]
Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

.....
FIRMA

.....
ACLARACIÓN

ANEXO C

PLAN DE NEGOCIOS DEL PROYECTO

La documentación detallada como A), B) y C) se debe presentar impresa en función de los datos entregados por la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, según Artículo 7º b3 y de ser necesario de acuerdo al detalle que se desarrolla, se debe completar por parte del interesado en invertir:

A) CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA:

Se deberá especificar fehacientemente la localización del proyecto y los servicios turísticos principales y anexos y las instalaciones para su desarrollo

B) MEMORIA DESCRIPTIVA Y TÉCNICA DEL ANTEPROYECTO

En la memoria se deberá proponer y describir:

1. Definición y descripción detallada del producto/servicio turístico básicos y complementarios a ofrecer, ingeniería del proyecto, consideraciones estéticas, logísticas, dimensionamiento en función de usos, etc.
2. Descripción detallada del edificio y/o edificios a construir, premisas de diseño, concepción arquitectónica adoptada.
3. Criterios arquitectónicos adoptados para conformar una planta integrada al medio natural.
4. Detalle y descripción de la tecnología a emplear en el proyecto.

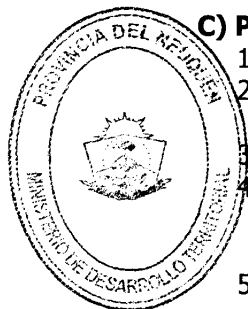
C) PLANOS DEL PROYECTO A NIVEL DE ANTEPROYECTO:

1. Planos de zonificación ajustados a las normas reglamentarias vigentes.
2. Croquis de la ubicación del establecimiento turístico, con medidas y colindantes.
3. Caracterización estratigráfica del suelo. Planialtimetría.
4. Planta de conjunto: Planta de techos de las construcciones, caminos vehiculares y peatonales, zonificación por usos propuesta (áreas de estacionamiento, de alojamiento, su capacidad, etc. (Escala 1:500).
5. Factibilidades de servicios de infraestructura y sus puntos de conexión (energía eléctrica, provisión de agua potable, gas natural y desagües cloacales si los hubiere).
6. Redes de infraestructura: planos y memoria de electricidad, gas, agua potable y efluentes cloacales. El anteproyecto que resulte seleccionado deberá completar la documentación, incluyendo los estudios de campo que sean requeridos. (Escala 1:500).
7. Planta General. de arquitectura: (Escala 1:100)
 - Planta con silueta y planilla de balance de superficie. (Escala. 1:200).
 - Planta de todos los niveles, donde consten línea municipal y eje medianero, proyección de tanque reserva, proyección de salientes, designación y numeración de locales, indicación de cortes, cotas. (Escala 1:100)
 - Cortes y fachadas (mínimo 2), donde consten alturas, niveles, esquema de fundaciones e indicación de materiales. (Escala 1:100)
8. Memoria descriptiva y constructiva de las obras.

La documentación solicitada deberá estar avalada por los profesionales responsable de la documentación presentada.

D) MERCADO DEL PROYECTO:

1. Análisis de la Competencia
 - Descripción y análisis de la oferta turística de la zona del proyecto, a nivel local, o si correspondiera provincial o nacional, indicando establecimientos hoteleros existentes y/o proyectados.




Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

DECRETO N° 0559 /09. ANEXO I.-

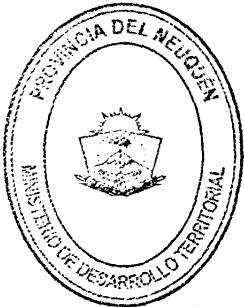
2. Análisis de la Demanda Turística
 - Demanda actual del Destino Turístico en que se emplace el proyecto y su Área de influencia, en términos cualitativos y cuantitativos.
 - Estimación de la demanda cualitativa y cuantitativa del proyecto (Mensual y anual) a nivel de pernóctes (Plazas ocupadas), cubiertos vendidos y de turistas.
 - Análisis de la estacionalidad.
3. Plan Comercial y Promoción
 - Precio (Análisis de competencia en la zona).
 - Canales de distribución (Análisis de alternativas seleccionadas).
 - Canales de Promoción (Análisis de alternativas seleccionadas).

E) PLAN OPERATIVO

1. Generación de Puestos de Trabajo: indicar requerimiento de mano de obra para la etapa de proyecto (Obra) y para la de puesta en marcha del emprendimiento (Explotación), cantidad de personas discriminado por categoría de ocupación (Personal permanente y temporario).
2. Calificación de los recursos humanos
3. Organización interna

F) ASPECTOS ECONÓMICO – FINANCIEROS:

1. Inversiones del proyecto en activos fijos y de trabajo. Adjuntar facturas preformas y/o presupuesto y si es posible, en el caso del equipamiento folletería con la descripción y tipo de bien a adquirir. En el caso de obra civil detallar el presupuesto por ítem (estructura, revestimiento, aberturas, pintura, etc.) a los efectos de facilitar a posteriori el seguimiento de la obra.
2. Cronograma de inversión.
3. Presupuesto de ingresos y costos. Su análisis.
4. Origen de los fondos: Fuentes y usos.
5. Punto de equilibrio. Análisis de la rentabilidad.



G) CONSIDERACIONES AMBIENTALES:

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

H) ANALISIS FODA:

Determinación de Potencialidades (Fortalezas y Oportunidades) y Vulnerabilidades (Amenazas y Debilidades) del proyecto

I) TODA OTRA INFORMACIÓN O DOCUMENTACIÓN EMPRESARIA que el oferente considere oportuno acompañar.

DECRETO Nº 0559 /09. ANEXO II.-

CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD

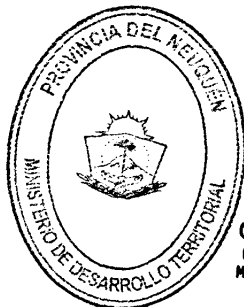
En virtud de lo establecido en el Decreto Nº....., donde se aprueban las Bases y Condiciones para el llamado al **Concurso para la CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE UN COMPLEJO DE HOSTERIA Y CABAÑAS** en **Varvarco**, bajo los cuales se apoyará la evolución y el crecimiento de las actividades que estén comprendidas dentro del **Plan de Gestión del Turismo 2008-2011 de la Provincia del Neuquén**, y que entre otros enunciados propone el otorgamiento de beneficios extraordinarios en el financiamiento de los proyectos que resulten seleccionados dentro del marco de este Plan, se emite el presente Certificado de Elegibilidad a favor de la persona beneficiaria, física o jurídica, de nombre:, CUIT Nº....., con domicilio en.....

Se deja constancia que el Proyecto registrado bajo el Nº..... ha sido debidamente aprobado en su evaluación técnica, económica y financiera por....., según consta en los informes incorporados al Expediente Nº.....

En consonancia con lo establecido en el Decreto Nº.....mencionado al comienzo, se resuelve adjudicar a la persona física o jurídica de nombre:.....una bonificación de "..... puntos porcentuales anuales" (.....%) en la tasa que resulte de aplicación para los préstamos otorgables por el Banco de la Nación Argentina, bajo los términos y condiciones de la línea denominada "Financiamiento de Actividades Productivas para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa "Reglamentación 400", la que será otorgada por el Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo del Neuquén (IADEP).-----

Queda establecido que este beneficio es único e intransferible y tiene por destino de manera excluyente el Proyecto registrado bajo el Nº.....

Se otorga en la Ciudad de Neuquén a los.....días del mes de..... del año 2009.-----




Cra. MARIA MERCEDES AICHINO
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL