

DECRETO N° \_\_\_\_\_/09.

## **ANEXO 1**

### **CONCURSO DE PROPUESTAS DE INVERSION PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL 2009**

#### **CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HOSTELS EN TIERRAS PRIVADAS**

**5 establecimientos en Patagonia Valles y Volcanes.  
1 establecimiento en el Departamento Huiliches.**



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

**PROGRAMA DE LICITACIONES PARA LA  
CONSTRUCCION DE ESTABLECIMIENTOS  
TURISTICOS**

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

**INDICE:**

1. Objeto de la convocatoria.....	2
2. Beneficios promocionales a adjudicar .....	3
3. Destinatarios .....	4
4. Criterios de evaluación de propuestas de inversión .....	4
5. Apertura y cierre de la convocatoria.....	6
6. Presentación, pre-calificación, evaluación y elegibilidad de las propuestas .....	7
7. Documentación a presentar para la precalificación y prefactibilidad técnica .....	9

## 1. Objeto de la Convocatoria

**ARTÍCULO 1º.-** Se convoca a la presentación de Proyectos de Inversión para la Construcción y Explotación de **HOSTELS (Albergues Turísticos)** que permitan la prestación del servicio de alojamiento colectivo, en un área con relevantes condiciones naturales y culturales para el turismo y la recreación, con el propósito de incrementar las plazas de alojamiento 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 Nº 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, especialmente turísticos. 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 Nº 378/64 de Promoción Económica;
- b) Ley Nº 2141/85 de Administración Financiera y Control, y su Decreto Provincial Nº 2758/95 de Reglamento de Contrataciones;
- c) Ley Nº 1284/81 de Procedimiento Administrativo;
- d) Ley Nº 1875/91 Régimen de Preservación, Conservación y Mejoramiento del Medio Ambiente;
- e) Ley Nº 2267/98 Modifica los Artículos 24, 25, 26, 27, y 28 y deroga los Artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley Nº 1875/91 de Medio Ambiente;
- f) Decreto Reglamentario Nº 2656/99 de la Ley Nº 1875/91 de Medio Ambiente;
- g) Ley Nº 2247/ 98 de Creación del Instituto Autárquico de Desarrollo Productivo -IADEP
- h) Decreto Nº 2790/99 Reglamento de Alojamiento Turístico de la Provincia del Neuquén y Disposición Nº 179/08 Modificación del art. 58 º del Decreto 2790/99 y cambio de Denominación optativo Albergue Turístico o Hostel.
- i) Ley de Turismo Nº 2414/02 y Decreto Reglamentario Nº 2118/04.
- j) Reglamento Registro Provincial de Actividades Turísticas. Resolución 1215/04
- k) Ley Nº 2589/08 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) 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 6 meses** después del último desembolso y el plazo de amortización del **financiamiento** será de hasta **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.-

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 el proyecto se encuadre en uno o más eslabones de la cadena de valor turística, según el Plan de Gestión del Turismo 2008-2011.
- 2) Que aporte valor agregado al sector turístico provincial.
- 3) Que aporte innovación en el proceso de prestación de los servicios del Proyecto.

- 4) Que aporte creatividad en el desarrollo de un lenguaje arquitectónico que identifique a la zona turística donde se localiza. Dicho lenguaje tendrá que ser coherente con el clima, con el entorno natural y cultural, comunicar el espíritu del medio ambiente, ser ejecutables con mano de obra y materiales de la región, de fácil mantenimiento, etc.
- 5) Que implique incorporación de mano de obra local.
- 6) Que implique asociatividad para concretar y sostener el Proyecto en todo su ciclo de vida.
- 7) Que no genere impacto ambiental negativo.
- 8) Que propicie el uso de energías alternativas.
- 9) Que requiera el menor desembolso crediticio, en relación con el monto del proyecto.
- 10) Que priorice un desarrollo integral de proyectos turísticos.
- 11) Que se oriente hacia mercados comprobadamente sustentables.
- 12) 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.
- 13) Que unifique, cuando las condiciones lo permitan, proyectos de inversión turística (parador, área de acampe organizada u otra), según el llamado a Convocatorias realizado por el Ministerio de Desarrollo Territorial. En este caso el beneficiario presentará una única propuesta con la aclaración que ha unificado la convocatoria, especificada en la Nota de presentación adjunta en **Anexo A**.

#### **b.- Requisitos básicos de las Propuestas**

- 1) El presente Concurso demanda la postulación de proyectos de inversión para la construcción y explotación de **HOSTELS (Albergues Turísticos)**, con un mínimo de 30 plazas de alojamiento cada uno, según la siguiente localización:
  - **CINCO (5) HOSTELS en Patagonia Valles y Volcanes.**
  - **UN (1) HOSTEL en el Departamento Huiliches.**
- 2) El Proyecto deberá prever la puesta en marcha y explotación de un HOSTEL (Albergue Turístico) con los recursos y procesos necesarios para la apropiada prestación de servicios turísticos, tales como alojamiento colectivo en habitaciones con baños privados con una capacidad variable por habitación entre dos (2) y seis (6) personas, área de recepción, salón de usos múltiples y desayunador-comedor con sus correspondientes baños públicos, servicio de mucama, servicio de lavandería, playa de estacionamiento y facilidades para discapacitados en áreas de uso común y en las habitaciones, cocina y utensilios disponible para los huéspedes, gran variedad y calidad de servicios complementarios, tales como información turística gratuita, organización de excursiones y otras actividades grupales, salón destinado a la lectura con disponibilidad de libros, acceso a Internet/ wi-fi si las condiciones tecnológicas del destino lo permiten.
- 3) La construcción de las obras, instalaciones y equipamiento deberá realizarse en un todo de acuerdo con el Decreto N° 2790/99 de Reglamentación de Alojamientos Turísticos de la Provincia del Neuquén y Disposición 179/08, respetando los requisitos urbanísticos establecido en el Código de Edificación y Urbano del destino donde se emplace el proyecto, aprobados por ordenanza municipal y/o requisitos de la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional y Municipal del Ministerio de Desarrollo Territorial, tales como:
  - FOS 0.3 - FOT 0.4/ 0.5.
  - Retiros de bordes (e.m) de 6.00 metros como mínimo.

- Altura Máxima permitida 9,00mtrs
  - Retiro de frente 10 mtrs.
  - Distancia mínima entre construcciones dentro del mismo predio 6.00 mtrs.
- 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. Asimismo, el Informe y/o Estudio de Impacto Ambiental y la totalidad de las acciones requeridas para el éxito del emprendimiento.

**ARTÍCULO 8º.-** Para esta Convocatoria se destinará hasta una suma total de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL (**\$ 3.300.000.-**), según la inversión propuesta, en concepto de subsidio de tasa durante 5 (cinco) 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 vencerán 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 Nº 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 HOSTEL (Albergue Turístico) ubicado en la localidad:..... Departamento: ....., 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 presente 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](mailto:concursos@centropymeneuquen.com.ar)** .

**ARTÍCULO 14º.-** Toda la documentación relativa a la presentación del proyecto tendrá carácter de **Declaración Jurada** y será de carácter **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 evaluarán 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 Elegibilidad no implica de ningún modo el otorgamiento de los beneficios promocionales dispuestos en el artículo 3.

**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 15 y 17 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 A**)
- 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.
- 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 B)**

- a) Características de la Propuesta.
- b) Memoria Descriptiva y Técnica del proyecto
- c) Planos de anteproyecto del HOSTEL (Albergue Turístico), 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;
- f) Aspectos económicos financieros del proyecto (Descripción de las necesidades de financiamiento; proyección económica financiera del proyecto; etc.)
- g) Consideraciones ambientales
- h) Análisis FODA del proyecto.

**ARTÍCULO 26º.-** La documentación requerida se entregará encarpeta (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 adjudicatario del crédito tendrá un plazo no mayor de 90 (noventa) días corridos, contados a partir de la adjudicación, para presentar el proyecto de obra para el **Registro Previo** ante el Área Técnica designada por el Órgano Ejecutivo de la Municipalidad/Comisión de Fomento, de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación y Urbano del destino donde se emplace el proyecto y/o requisitos de la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y

Equipamiento, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional y Municipal del Ministerio de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 29º.-** Una vez visada en previa la documentación, se deberá cumplimentar lo requerido por la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén para proceder a la correspondiente **Evaluación Técnica Turística del Anteproyecto**", de acuerdo a lo normado por Decreto Nº 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 por la autoridad competente, 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 30º.-** 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 60 (sesenta) días corridos y sin introducir modificaciones sustanciales al anteproyecto, para el **Registro Definitivo** ante el Área Técnica designada por el Órgano Ejecutivo de la Municipalidad/Comisión de Fomento o a solicitud de la misma ante la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Institucional y Municipal.

Esta acción incluye la presentación de la **Licencia Ambiental** otorgada por la Subsecretaría de Medio Ambiente, conforme a lo establecido en la Ley Provincial Nº 1875/91 Régimen de Preservación, Conservación y Mejoramiento del Medio Ambiente.

**ARTÍCULO 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 cuyas ideas proyectos fueran seleccionadas y que adjunten la totalidad de la información y documentación requerida en 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](http://www.neuquentur.gov.ar), del Centro PyME-ADENEU [www.centropymeneuquen.gov.ar](http://www.centropymeneuquen.gov.ar) y del Gobierno Provincial [www.neuquen.gov.ar](http://www.neuquen.gov.ar).

**ARTÍCULO 35º.-** Cualquier incumplimiento en las condiciones establecidas para el presente Llamado a Concurso, 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.

**ANEXO A**

**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 Hostel (Albergue Turístico) en la localidad de ....., Departamento....., Provincia del Neuquén**, cumpliendo con las Bases y Condiciones establecidas en el presente concurso.

.....  
FIRMA

.....  
ACLARACIÓN

## **ANEXO B**

### **PLAN DE NEGOCIOS DEL PROYECTO**

#### **A) CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA:**

Se deberá especificar fehacientemente la localización del proyecto y los servicios turísticos principales 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.
5. Cumplimiento de las normas vigentes del INPRES – CIRSOC (Instituto Nacional de Prevención Sísmica) para zona sísmica, según corresponda.

#### **C) PLANOS DE ANTEPROYECTO:**

1. Planos de zonificación ajustados a las normas reglamentarias vigentes.
2. Planos de mensura o croquis a nivel de anteproyecto de la ubicación del establecimiento turístico, con medidas y colindantes.
3. Caracterización estratigráfica del suelo. Planialtimetría.
4. Planta de conjunto: indicar masas y especies arbóreas existentes, escurrimiento de aguas pluviales del terreno, cursos de agua (permanentes y temporarios) obras de riego, desmontes, excavaciones y terraplenamientos, planta de techos de las construcciones (indicando niveles, pendientes y tanque de reserva), caminos vehiculares y peatonales (trazado, dimensionamiento y tratamiento a darle a cercos) y estacionamientos. Este mismo plano u otro similar deberá contener la zonificación por usos, delimitando 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. (Esc. 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 profesional de primera categoría, 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.
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 pernoctes (Plazas ocupadas) 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.