PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES Y DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

LICITACIÓN PÚBLICA N° 016/2026 MTCyD. -
EXPEDIENTE Nº: 1200-001028-2026-EXP.
DECRETO DE LLAMADO Nº: 000933-MTCyD-2026-
DIA DE APERTURA: 24/07/2026
HORA DE APERTURA: 09:00 hs.
LUGAR DE APERTURA: Sala de licitaciones de la Secretaría de Hacienda y Finanzas sito 2° piso núcleo 6 – Centro Cívico.

A- BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

ARTICULO 1º: ORGANISMO CONTRATANTE

El Ministerio de Turismo, Cultura y Deporte, con domicilio electrónico especial hotelprovincialsj@gmail.com en el cual serán válidas todas las notificaciones y comunicaciones oficiales de la presente contratación.

ARTICULO 2º: TIPO DE PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Procedimiento de selección "Licitación Pública" modalidad Contratación de Uso de Bienes del Dominio Privado del Estado (Ley 2.000-A art 17 inc. 10°) tramitado en Expediente Nro.: 1200-001028-2026-EXP.

ARTICULO 3º: OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El presente llamado tiene por objeto otorgar el Uso y Explotación Comercial del Bien de Dominio Privado del Estado Provincial (Ley N.º 2000-A art. 17 inciso 10), por el plazo de veinte (20) años, destinada al público en general del Gran Hotel Provincial, ubicado en Av. José Ignacio de la Roza N° 132 - Este - Capital, Nomenclatura Catastral N° 01—52-760290 Unidad Funcional n° 34 y Unidades Complementarias N° 37, 38 y 39 con inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad Inmobiliaria N° 322— Folio 22 – Tomo 4 - Propiedad Horizontal— Capital Zona "A" de fecha 1973.

ARTICULO 4º: NOTIFICACIONES

Las notificaciones que surjan de la presente contratación se realizan válidamente en el domicilio electrónico declarado por el oferente en el Anexo II "Declaración Jurada" del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.

ARTÍCULO 5º: VENTA O ENTREGA DE PLIEGOS

El valor del Pliego se fija en la suma de **$ 500.000,00** (quinientos mil pesos con 00/100) *y* se encuentran disponibles en el portal web oficial de compras y contrataciones, http://compraspublicas.sanjuan.gob.ar en la sección licitaciones.sanjuan.gob.ar/.

La generación de la boleta de pago se podrá realizar desde el siguiente link: http://servicios.bancosanjuan.com/aplicaciones/sysgobierno/ - Opción "venta de pliegos".

Dicho monto podrá ser cancelado en **Banco San Juan Servicios,** depositado o transferido en el **Banco San Juan a la Cuenta N° 600-202662-8 (CBU 0450600901800020266283).** Código de CBU (BLOQUE 1 // 04506009 // BLOQUE 2 // 0180020266283//). Debiendo acreditarlo con la boleta original de depósito respectivo, en caso de transferencia el oferente debe ser titular o cotitular de la cuenta de origen.

ARTÍCULO 6º: DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.

En el Sobre N° 1 además de los requisitos causales de rechazo automático establecidos en el artículo 11° del Decreto 2149-MHF-2022, los oferentes deberán adjuntar los siguientes requisitos no excluyentes de conformidad a lo establecido en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales art 11 apartado 1) inciso f):

1.- Antecedentes que acrediten su experiencia en el rubro en el ámbito público y/o privado. Referencias en proyectos similares, Flujo de Fondos de Inversión del cual se desprenda la factibilidad de viabilizar la propuesta, y Copia de los tres últimos Balances Generales de ejercicios económicos cerrados firmados por C.P.N. certificado por el C.P.C.E.S.J y aprobado por Asamblea u órgano competente, en el caso de ser de otra provincia, del Consejo de Ciencias Económicas respectivo, con la certificación y legalización que correspondiere, en caso de tratarse de sociedades con menos de 03 (tres) años de constituidas deberán presentar en igual condiciones todos los balances generales que correspondieren.

2.- Dentro del Sobre N° 1 deberá colocarse un sobre cuyo título será "Propuesta Técnica" la misma deberá incluir la presentación de un Plan de Negocio que exprese un proyecto de inversión, para el Uso y explotación comercial del hotel, su mantenimiento y restauración en su caso. La misma deberá cumplir con lo siguiente:

-Propuesta Arquitectónica: Memoria Descriptiva. Consideraciones de tipo Arquitectónico y de Conjunto. Breve explicación del desarrollo de la idea, concepto. Cita de normativa vigente utilizada llegada el caso. Breve detalle de funcionamiento del servicio hotelero. Respecto al diseño y estética la propuesta debe seguir los lineamientos trazados por el Ministerio y ser aprobados por dicha repartición de Estado. El no cumplimiento de lo referido en ultimo termino, dará lugar previa intimación, a la rescisión de la contratación.

4.- Dentro del Sobre N° 1 deberá colocarse el Anexo III – Certificado de Visita el que deberá estar firmado por la autoridad pertinente del Ministerio de Turismo Cultura y Deporte, en caso de no cumplir con este requisito la oferta será inadmisible.

La falta de cumplimiento de lo establecido en este artículo, respecto a los requisitos detallados no provoca el rechazo en forma automática de la oferta, debiendo ser completados en el plazo de dos (02) días hábiles administrativos posteriores a la apertura, situación de la que deberá tomar conocimiento el oferente. Si transcurrido ese plazo no se han completado, las ofertas serán consideradas inadmisibles.

ARTÍCULO 7º: UNIONES TRANSITORIAS DE EMPRESAS (U.T.E.)

Cuando se trate de Uniones Transitorias de Empresas (U.T.E.) se debe acompañar el compromiso de constitución de U.T.E. en caso de resultar adjudicatario.

La documentación exigida en el artículo que antecede relativa a antecedentes y copia de balances debe ser presentada por cada una de las empresas que suscriben el compromiso de U.T.E.

Asimismo, cada una de las empresas que conformen la U.T.E. deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Pliego de Único de Bases y Condiciones Generales art 11 apartado 1) incisos a y c con el carácter que el mismo artículo establece de rechazo automático conforme art 13 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.

ARTÍCULO 8º: GARANTÍAS

Los Oferentes y Adjudicatarios deberán constituir sus garantías en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 12º del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.

En el supuesto que se constituya garantía mediante depósito bancario o transferencia, la generación de la boleta de pago se debe emitir desde el siguiente link: http://servicios.bancosanjuan.com/aplicaciones/sysgobierno/- Opción "Garantías de Licitación debe hacerlo a la cuenta oficial Nro. **600-213613-3** Sucursal 600 CBU Bloque 1: 04506009 Bloque 2: 01800021361338. Debiendo acreditarlo con la boleta original de depósito respectivo.

En el supuesto que se constituya garantía mediante depósito bancario o transferencia debe hacerlo a la cuenta oficial Nro. **600-213613-3** Sucursal 600 CBU Bloque 1: 04506009 Bloque 01800021361338. Debiendo adjuntar el comprobante respectivo.

En caso de transferencia bancaria el Oferente debe ser titular o cotitular de la cuenta de origen. Debe acompañar con ticket de transacción y Nota de "DDJJ Anexo II" (Resolución Conjunta N° 108-OCC-2025 y 016-TGP-2025).

Si la Garantía de Oferta es una POLIZA DE CAUCION CON FIRMA DIGITAL: En los actos de apertura presenciales, el proveedor debe presentar la póliza de caución con firma digital en archivo pdf ante el organismo contratante, en alguna de las siguientes formas:

a) Por correo electrónico: la dirección de origen debe ser el correo declarado en R.U.P.E o el que constituya como especial para ese procedimiento, con destino al correo oficial indicado por el Organismo contratante en el Pliego Particular. El archivo debe estar encriptado con clave y ser enviado antes de la fecha y horario de apertura. En el Sobre N° 2 debe incorporar una Nota indicando tipo de Garantía, Monto y la clave que habilita la apertura del archivo.
b) En soporte electrónico (CD o pen drive): debe contener rotulo que indique como título "Garantía de Oferta" y N° de Expediente. En el sobre N° 2 se incorpora el soporte

ARTÍCULO 9º: CANON - MONEDA DE PAGO

El uso y explotación comercial del hotel será a título oneroso y el oferente contratado abonará una suma mensual en concepto de canon, durante todo el periodo contractual, en la forma y modalidad establecida en este Pliego.

Se fija como moneda de pago del canon del uso y explotación comercial del hotel, pesos argentinos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14º del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.

ARTÍCULO 10º: CANON – MONTO BASE

El monto base del canon se establece en la suma de pesos catorce millones con 00/100 ($ 14.000.000,00), siendo causal de rechazo automático quien oferte una suma menor.

ARTÍCULO 11°: ACTUALIZACIÓN DEL CANON.

El monto del canon surgirá de la suma ofertada por el Oferente, el mismo será actualizado por la AUTORIDAD DE APLICACION en forma trimestral. Para actualizar el canon, se aplicará el IPC o el que en el futuro lo reemplace. Notificado el Adjudicatario de la actualización, éste deberá integrar su monto en el pago del canon subsiguiente al de la notificación. Las partes de común acuerdo podrán realizar alguna modificación a la modalidad de actualización. El canon propuesto en la oferta y/o el actualizado se abonará mensualmente y por adelantado del 01 al 10 de cada mes. El primer canon se abonará dentro del plazo de dos (2) días hábiles desde la suscripción del Contrato de Uso y Explotación Comercial en la cuenta N° 600 – 2120224801 y CBU 0450600901800021202446 perteneciente a MTyC Fdo. Promoción Turística Fdo. Provinciales. El incumplimiento de lo estipulado en este artículo será causal de Rescisión Contractual para el Adjudicatario, perdiendo todas las garantías que se hubieren ofrecido y materializado hasta ese momento, pasando las mismas al poder del Estado contratante. La falta de pago en término del canon hará procedente la aplicación de multa de acuerdo a lo normado por la Ley 2.000-A y decretos reglamentarios, o intereses moratorios que determine la autoridad.

ARTÍCULO 12°: LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN

La oferta deberá ser presentada en la Coordinación de la Gestión de Compras del Ministerio de Turismo Cultura y Deporte – Centro Cívico 3er piso Núcleo 4.

La fecha y hora límite para presentar las mismas será la establecida en la publicación del llamado.

ARTÍCULO 13°: APERTURA DE LAS OFERTAS

El Acto de Apertura se llevará a cabo en el lugar, día y hora establecidos en la publicación del llamado.

ARTÍCULO 14°: MANTENIMIENTO DE OFERTA

El plazo de mantenimiento de la Oferta se fija en 90 (noventa) días hábiles a partir de la fecha de apertura.

ARTÍCULO 15°: LA EVALUACION Y ADJUDICACION

La adjudicación será por la oferta total y propuesta técnica, en consideración a las más convenientes para el organismo contratante, bajo criterios estrictamente vinculados al objeto del contrato tales como: canon ofertado, propuesta técnica, capacidad económica del oferente, experiencia del oferente, y demás condiciones de la oferta que constan en las Especificaciones Técnicas.

De todas las propuestas en condiciones de admisibilidad que se seleccionaron, aquellas cuyos antecedentes resulten más satisfactorios y mejor ajustados a la eficiencia de la explotación, calidad de servicios a prestar y recuperación edilicio-funcional a que la Provincia aspira con el uso y explotación comercial que se licita.

Producida la evaluación conforme a las pautas establecidas en este pliego los PROPONENTES comprendidos en la misma serán clasificados en un orden prioritario de mayor a menor según sus posibilidades de cumplir más acabadamente con el objeto de la licitación.

La evaluación de cada Propuesta se efectuará conforme la GUÍA DE EVALUACIÓN desagregada en DOS ASPECTOS: OFERTA ECONOMICA - CAPACIDAD DEL

PROPONENTE Y PROPUESTA TECNICA, con la asignación de puntajes independientes para cada componente en tres rangos: Máximo, Medio y Mínimo, pudiendo dos o más PROPONENTES tener la misma calificación.
El resultado total será la suma de los puntos asignados a cada componente de la GUIA.
A continuación, se detallan las pautas para la GUÍA DE EVALUACIÓN.
I. OFERTA ECONOMICA - CAPACIDAD DEL PROPONENTE
Se asignará el puntaje Máximo al Proponente cuya oferta sea la mayor y su actividad sea acorde al objeto social y acredite antecedentes en proyectos similares, destinándose los puntajes: Medio al Proponente que acredite actividades vinculadas al objeto de la licitación y menos antecedentes. Y el Mínimo a quién no tenga antecedentes en proyectos similares.
En la evaluación de la capacidad económica - financiera se asignará el puntaje Máximo a la propuesta que acredite disponibilidad financiera para encarar la inversión hotelera; Medio a quien demuestre capacidad económica Mínimo a quién sólo acredite capacidad patrimonial.
La insuficiencia en la CAPACIDAD ECONÓMICA FINANCIERA del Proponente para encarar el Proyecto de Técnico y de Inversión, significará la no aceptación de la Propuesta.
El puntaje Máximo corresponderá a la mayor suma ofertada, sobre la base establecida en el presente Pliego. Los que se encuentren en orden decreciente y hasta un diez por ciento (10%) del monto mayor ofertado serán considerados con el Máximo puntaje, los que estén comprendidos entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) se le asignará el puntaje medio y los que se encuentren por debajo del veinte por ciento (20%) corresponderá el Mínimo puntaje.
II. PROPUESTA TECNICA
Se considerarán los siguientes aspectos:
- Propuesta de Re funcionalización y Acondicionamiento. Se asignará el puntaje Máximo a la propuesta que oferte el mayor monto de inversión, en la resolución integral de los distintos aspectos especificados en el pliego: reparaciones, mejoras, elementos a incorporar, etc. Los que se ordenaran en orden decreciente: los que superen el veinte por ciento (20%) corresponderá el puntaje máximo, los que estén comprendidos entre el diez por ciento (10%) y hasta el veinte por ciento (20%) se le asignará el puntaje medio, y hasta un diez por ciento (10%) corresponderá el puntaje mínimo, siempre considerando a la oferta mayor como base.
- Equipamiento. Se asignará el puntaje Máximo a la propuesta que oferte el mayor monto de inversión, en una óptima ambientación interior, integral, armónica v funcional del equipamiento, en el edificio. Los que se encuentren en orden decreciente y hasta un diez por ciento (10%) del monto mayor ofertado serán considerados con el Máximo puntaje, los que estén comprendidos entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) se le asignará el puntaje medio y los que se encuentren por debajo del veinte por ciento (20%) corresponderá el Mínimo.
- Cronograma de Obras e Inversiones. Se asignará el Máximo puntaje a la propuesta que plantee un tiempo de inversión dentro del plazo máximo el menor y de ahí en orden decreciente cada seis (6) meses hasta el Mínimo puntaje al establecido en Pliego en dos (2) años.

El Cronograma de Obras e Inversiones de la PROPUESTA se deberá desarrollar, en el plazo máximo de obras el cual no deberá exceder de los dos (2) años, contados a partir de la firma del Contrato de Uso y Explotación Comercial del hotel, y deberá incluir los montos parciales y el monto total de la inversión que se deriven del Proyecto, Ejecución de Obras y Equipamiento. La fecha de iniciación de las obras, deberá ser dentro de los (treinta) 30 días corridos posteriores a la firma del Contrato.

GUÍA DE EVALUACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN	ASIGNACION DE PUNTAJES VALORES DE REFERENCIA				
	PARCIALES				TOTAL
	Mi	Me	Máx.	SUBTOTALES	
I. CAPACIDAD DEL PROPONENTE					18
1. Objeto Social. Antecedentes. Referencias en proyectos similares.	4	6	8	8	
2. Capacidad económica financiera. Flujo de Fondos.	6	8	10	10	
II - PROPUESTA COMERCIAL					62
1. PROPUESTA					
Propuesta de Re funcionalización y Acondicionamiento.	3	6	12	12	
Equipamiento.	6	8	15	15	
Cronograma de Obras e Inversiones. Monto de Inversión. Tiempo	4	8	15	15	
2. BENEFICIO SOCIAL DEL PROYECTO	6	12	20	20	
III. CANON					20
VALORACIÓN TOTAL	10	15	20		
					100

A los efectos de poder dictaminar, la Comisión de Adjudicación podrá solicitar a los PROPONENTES, documentación aclaratoria de su Propuesta.

La Comisión determinará el orden de mérito de las Propuestas, conforme los puntajes obtenidos, y podrá proponer la Adjudicación de la Propuesta Comercial y Técnica, pudiendo efectuar observaciones, las que se tendrán en cuenta para la elaboración del Proyecto.

Mejora de Propuestas: En caso de empate se llamará por escrito a los titulares de las mismas a mejorarlas, fijándose nueva fecha y hora para su recepción. En esta oportunidad únicamente deberá presentarse el sobre con la nueva propuesta, manteniéndose intactos los demás requisitos y condiciones especificadas en la documentación que rige el acto licitatorio.

Una vez efectuada la selección y adjudicación el oferente contratado tendrá respecto al canon la siguiente bonificación: A) En los primeros seis (6) meses de la contratación de uso y explotación comercial el canon a abonar se reducirá en un cincuenta por ciento (50%) siempre que se haya cumplido con el veinticinco por ciento (25%) de la inversión ofertada; B) Desde el mes 7° al 12°, el CONTRATADO abonará el canon reducido en un treinta y siete con 50/100 por ciento (37,5%), si ha cumplido con el cincuenta por ciento (50%) de la inversión; C) Desde el 13° al 18° mes, se reducirá el canon en un veinticinco por ciento (25%) si se ha cumplido con el setenta y cinco por ciento (75%) de la inversión. D) A partir del 19° mes hasta el 24° mes el monto del canon se reducirá en un doce con 50/100 por ciento (12,5%) si demuestra haber efectuado el cien por ciento (100%) de la inversión; D) A PARTIR DEL 25° MES ABONARÁ EL CANON OFERTADO Y ACEPTADO.

El CONTRATADO se beneficiará con la reducción en el monto del canon si cumple con los porcentuales de inversión por semestres, estipulados en los apartados precedentes. En el caso de que el CONTRATADO no cumpla con los porcentajes de inversión detallados supra, deberá devolver el importe con el que fue beneficiado una vez verificado el incumplimiento por parte

de la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de las demás sanciones que le pudieran corresponder. Junto con la firma del contrato de uso y explotación comercial el CONTRATADO deberá suscribir una solicitud por el beneficio en el monto del canon, como asimismo un compromiso de cumplimiento porcentual de la inversión.

ARTÍCULO 16º: ACTUALIZACIÓN DE LAS GARANTÍAS
Una vez suscrito el contrato de uso y explotación comercial el monto de las garantías será actualizado por la autoridad de aplicación al cumplirse cada periodo trimestral, según resulte de la actualización del Canon Contractual, para la actualización se utilizará el IPC (índice de precios al consumidor) publicado por INDEC. Notificado el Adjudicatario de la actualización deberá integrar su monto en un plazo de quince (15) días corridos. La falta de integración de la misma será causal de resolución del contrato de uso y explotación comercial.

ARTÍCULO 17º: DEL CONTRATO DE USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL.
Desde la notificación del acto administrativo de adjudicación, se procederá en un plazo máximo de diez (10) días corridos a la firma del contrato de uso y explotación comercial suscripto entre la autoridad de aplicación y el adjudicatario, ad referéndum del Poder Ejecutivo Provincial con el cual se hará la entrega del Hotel quedando conformado el perfeccionamiento del acto licitatorio y a partir de ese momento surgirán los derechos y obligaciones de las partes.

ARTÍCULO 18°: DEL TIEMPO DEL CONTRATO DE USO Y EXPLOTACION COMERCIAL.
Se establece un plazo contractual de veinte (20) años a partir de la firma del contrato. El contrato podrá ser prorrogado a pedido de parte y con ciento veinte (120) días de antelación al vencimiento del Contrato de Uso y Explotación Comercial del Gran Hotel Provincial, por plazo igual o menor al ya convenido de conformidad a lo establecido en el Decreto N° 005-2024 reglamentario de la Ley 2.000-A.

ARTÍCULO 19°: PLAZO DE APERTURA - CATEGORIZACION.
El adjudicatario deberá abrir las instalaciones y servicios del hotel dentro de los 04 (cuatro) meses de la firma del contrato de uso y explotación comercial.
El plazo máximo de obras no deberá exceder de los 2 (dos) años o plazo menor establecido en la propuesta técnica del oferente.
La capacidad del hotel es de 101 (ciento uno) habitaciones, de una categoría denominada 3 estrellas o superior, que permita ofrecer una configuración integrado solamente por habitaciones singles, dobles, triples y cuádruples, demás pisos y servicios del hotel.

ARTÍCULO 20°: PENALIDADES Y MULTAS.
Se establece que respecto a las penalidades y multas rige lo establecido en los arts. 33 y 34 del Decreto N° 005-2024 reglamentario de la Ley 2.000-A.

ARTÍCULO 21°: DEL RÉGIMEN DE CONTROL DEL CONTRATO DE USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL.
La autoridad de aplicación efectuará el control del cumplimiento contractual, conforme las condiciones del Pliego en cuanto al Cronograma de Obras e Inversiones y de uso y explotación

comercial en el transcurso del plazo de vigencia establecido en el Artículo 17°, quienes emitirán semestralmente los informes respectivos.
El Ministerio de Turismo, Cultura y Deporte, procederá a la designación por acto administrativo de una comisión de control sobre Obras e Inversiones, de uso y de explotación comercial, y estado del inmueble que utiliza el contratado, como, asimismo, realizará visitas, previa notificación, a los fines del contralor del estado del inmueble y mejoras del Hotel.

ARTÍCULO 22°: OBLIGACIONES

El oferente adjudicado asumirá de manera exclusiva y total todas las obligaciones y responsabilidades que deriven de su propuesta económica y técnica. El Estado está eximido de toda responsabilidad, que el proveedor o sus trabajadores pudieran generar a terceros o a la administración durante el cumplimiento del contrato de uso y explotación comercial del hotel. Deberá además tener personal con seguro, de manera que el Ministerio de Turismo Cultura y Deportes no asumirá responsabilidad alguna por lo que pueda suceder mientras dure la ejecución de la misma.
Serán por cuenta del contratado todos los gastos de inversión referidos a Proyecto, Ejecución, Equipamiento, Funcionamiento y Mantenimiento que se deriven de la explotación de la Uso y explotación comercial.
A los cinco días de la firma del Contrato la CONTRATANTE entregará bajo inventario los bienes muebles e inmuebles del dominio privado que se otorgan en uso y explotación comercial. El Adjudicatario deberá mantener los mismos en las condiciones de calidad y cantidad conforme a este pliego aprobado y a las necesidades del uso y la explotación durante todo el tiempo de vigencia del contrato.
El Adjudicatario podrá reponer el equipamiento en iguales o mejores condiciones a las establecidas.
Es obligación del Adjudicatario la realización de todas aquellas obras tendientes a la conservación de la estructura edilicia, instalaciones eléctricas, sanitarias, red de gas, cañerías, como así también todo lo que se pudiese deteriorar con el mero transcurso del tiempo, a su exclusivo cargo.
Para todo tipo de mejoras u obras de mantenimiento (obras, servicios, etc.) de cualquier naturaleza no prevista en el proyecto, será requisito indispensable la previa autorización escrita de la autoridad de aplicación.
A la finalización del Cronograma de Inversiones comprometido, deberá efectuar un inventario pormenorizado de todos los bienes incluyendo los incorporados producto de este Programa, el que actualizará anualmente hasta la finalización del contrato. Aprobados éstos por la Autoridad de Aplicación, los cuales serán incorporados al patrimonio de la contratante.
El Adjudicatario deberá tener vigente en todo el tiempo de uso y explotación comercial un "Seguro Integral de Comercio" con Cobertura en la Provincia de San Juan, y otro de "Responsabilidad Civil Comprensiva del personal, huéspedes y contra incendios" que pudiere ocasionarse, siendo en ambos casos el beneficiario la contratante
Es también obligación del adjudicatario la obtención de las habilitaciones que correspondan, del pago de las tasas e impuestos u otros gravámenes que se deriven de su actividad, las propias del inmueble: Rentas, Municipalidad, etc. como asimismo el pago de todos los servicios: luz,

agua potable, telefonía, gas e Internet en caso de corresponder, debiendo presentar los comprobantes cuando así se le requiera.
Queda prohibido todo uso que no sea el específicamente establecido, especialmente queda prohibido el uso del hotel para vivienda, asimismo se prohíbe la sublocación o subarrendamiento, como la cesión total o parcial del hotel.
Reacondicionar el inmueble antes de iniciar la actividad de acuerdo a las normas constructivas y bromatológicas vigentes.
Cumplir con todas las leyes y disposiciones de orden laboral y previsional respecto de su propio personal.
Conservar y mantener el Edificio completo en lo referente a su interior y exterior, y mantener en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad, etc.
El personal que atiende y toda aquella persona que participa del manejo y mantenimiento del Inmueble completo deberá estar munido de la Libreta Sanitaria actualizada, indumentaria adecuada y deberá extremar su presentación personal.
Será responsable del comportamiento del personal a su cargo, debiendo guardar la máxima compostura y el buen trato para con el público.
Cualquier tipo de indemnización provocada con motivo o en ocasión del cumplimiento del objeto del uso y explotación comercial, por demanda de terceros, por daños, lesiones, lesiones graves, muerte u otras, provocadas a aquellos por empleados del contratado o sus bienes, por acción u omisión en el cumplimiento de sus obligaciones, será de responsabilidad exclusiva del adjudicatario, eximiendo al Ministerio de todo tipo de responsabilidades.

ARTÍCULO 23°: EXIMICIÓN PAGO DE PLIEGO.
Determínese que los compradores que acrediten el pago del pliego del llamado a Licitación Pública N° 03-MTCyD-2026 se encontraran eximidos del pago en la compra del presente pliego, debiendo acreditar debidamente la compra del anterior pliego.
Que a todo evento se aclara que es el presente pliego el vigente para este llamado a licitación.

ARTÍCULO 24°: DENOMINACION.
La denominación "GRAN HOTEL PROVINCIAL" deberá conservarse durante el plazo que dure el uso y explotación comercial y no podrá ser modificada o cambiado por otro nombre comercial, salvo justificación debidamente presentada en el caso de cadenas comerciales o firmas ya posicionadas en el rubro comercial.

ARTICULO 25°: DELEGACIÓN DE FACULTADES
Se establece expresamente que la conformación de la Comisión de Evaluación de las Ofertas y la Comisión de Contralor posterior en la ejecución del Contrato de Uso y Explotación Comercial del Gran Hotel Provincial, será realizada mediante acto administrativo emitido por el Ministerio de Turismo, Cultura y Deporte, o el que lo remplace en un futuro, que así lo disponga en la designación del personal que realice tales tareas. –

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ARTICULO 1°: OBJETO - ESPECIFICACIONES.
El objeto de la presente licitación de uso y explotación comercial es el edificio denominado

"Gran Hotel Provincial", construido por la Dirección de Arquitectura en el año 1.966, consta de una superficie cubierta de 7529m aproximadamente, la cantidad de habitaciones es de 101 distribuidos en distintos niveles. La estructura resistente está formada por pórticos, vigas, columnas y losa de hormigón armado, mientras que la mampostería es de ladrillo macizo, y en parte ladrillo hueco, siendo el estado de conservación de la mismo bueno. El edificio se desarrolla según el detalle:

* Planta Baja: Áreas de Recepción, Estar de Pasajeros, Escalera principal y ascensores.

* Primer Piso: Cocina, Comedor, Confitería, Salón Azul (VIP), Terraza, Solárium y Piletas de Natación. Habitaciones con baños privados, depósito, y una estructura metálica usada como depósito de mesas y sillas perteneciente a la pileta de natación.

* Segundo, Terceros, y Cuarto Piso: Habitaciones comunes, en suites y departamentos.

* Quinto Piso: Lavandería, Gerencia, Vestuarios y Sanitarios para el personal, tanque de Reserva, Ascensores. En este nivel se encuentra una estructura metálica inconclusa, cuya construcción fue realizada a principio de los años 90, y estaba destinada a lugar de los pasajeros del hotel.

El llamado a Licitación para el uso y explotación comercial exclusivo e integral de los servicios de alojamiento, bar, restaurante del Gran Hotel Provincial, tiene por objeto convocar a formular ofertas sobre dichos servicios.

Se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

Se tiene como objetivo principal la recuperación de la infraestructura hotelera de la Provincia de San Juan, poniendo en valor el patrimonio turístico. De esta manera se pretende contribuir a la diversificación de matriz productiva de la provincia, con un criterio federal que permita el desarrollo socio-económico de la Provincia, brindando servicios acordes a las tendencias turísticas de nivel nacional e internacional.

El cronograma de desarrollo de inversiones deberá respetar los requerimientos mínimos de cada etapa solicitada y propuesta por el oferente, teniendo como objetivo principal la evolución de los trabajos que permitan transitar un continuo funcionamiento y servicio integral de alojamiento, bienestar y recreación.

La propuesta deberá contener un Proyecto de desarrollo y aprovechamiento total del predio hotelero. El proyecto y plan de inversión deberá estar pensado dentro del término de uso y explotación comercial, de acuerdo a la legislación vigente y conforme lo determinado en el en el pliego de condiciones particulares.

El proyecto arquitectónico y paisajístico para el medio deberá contemplar parámetros de restauración, construcción respetuosa del medio, proteccionista del patrimonio natural, físico y cultural, paisajístico.

Se priorizarán los proyectos que aseguren la sustentabilidad y el uso de energías limpias buscando una eficiencia energética.

El adjudicatario deberá garantizar todos los servicios del hotel los 365 días del año en los horarios habituales de atención al público y pasajeros, salvo situaciones de caso fortuito, fuerza mayor, o epidemiológicas; en caso de incumplimiento por parte del contratado de los estipulado dará derecho a la autoridad de aplicación contratante a rescindir el contrato sin derecho por parte del adjudicatario contratado a reclamar indemnización por daños y perjuicios, daño emergente y lucro cesante.

El proyecto contemplará el aprovechamiento integral del predio, bajo las siguientes pautas y necesidades:

1- Hotel

La cual deberá contar con las siguientes áreas:
Alojamiento: El adjudicatario deberá abrir las instalaciones y servicios del hotel dentro de los 04 (cuatro) meses de la firma del contrato de uso y explotación comercial.
El plazo máximo de obras no deberá exceder de los 2 (dos) años o plazo menor establecido en la propuesta técnica del oferente, la capacidad de 101 (ciento uno) habitaciones, de una categoría denominada 3 estrellas o superior, que permita ofrecer una configuración integrado solamente por habitaciones singles, dobles, triples y cuádruples demás pisos y servicios del hotel. No pudiendo contener de mayor capacidad. Se deberá contar con al menos 2 (dos) habitaciones adaptadas para personas con movilidad disminuida o capacidades diferentes.

Área de Servicio: denominadas lobby de acceso, recepción y áreas de circulación y otros que proponga el contratado.

Área de piletas, duchas, gimnasio y otros servicios que proponga el contratado.

2.- Cronograma de inversiones: Etapas de Desarrollo
La propuesta del proyecto para la uso y explotación comercial, mantenimiento y ampliación de los servicios del Gran Hotel Provincial, deberá poseer y cumplir como mínimo con las siguientes etapas y plazos:

Puesta en funcionamiento de la infraestructura existente.

Plazo de ejecución: Se evaluará de acuerdo a la propuesta ofertada por el contratado

Requerimiento Mínimo: Puesta a punto, habilitación, apertura y funcionamiento del "Gran Hotel Provincial", incluyendo:

El uso y explotación comercial que deberá dar pleno servicio de las 101 habitaciones disponibles del Hotel, según el inventario general que se recibe.

El alojamiento y la prestación de servicios en general deberán alcanzar los requerimientos previstos para ser categorizado de tres estrellas o superior, siendo los servicios esenciales a ser ofrecidos:

a. De recepción permanente;
b. De habitaciones con facilidades para el uso de personas con movilidad reducida.

c. De Teléfono y Wifi;
d. De televisión con servicio de cable o similar;
e. De lavandería propio o tercerizado;
f. De desayuno tipo seco o similar;
g. De mucama;
h. De mantenimiento propio o tercerizado;

2.- Sección Accesos. Tratamiento de conexión funcional entre la calle y el Acceso del Hotel. Emplazamiento vehicular, arribos y estacionamientos.

Portal de Acceso y Estacionamientos / Dársena de arribo. Se adecuará al normal funcionamiento, integrar y acondicionar los espacios verdes y de arribo.

Reacondicionamiento de Estacionamientos. Señalética y normas de seguridad. Área estacionamiento y descenso de personas con discapacidad. Área y/o box de Ambulancia. Señalética correspondiente.

3.- Lobby/Recepción/Administración. Generar espacios ordenados y de confort para el normal desarrollo administrativo y de control del hotel. Adecuación a normativa vigente en hotelería y protocolos de servicio Confort térmico y ventilación natural.

4.- Área Office/Cocina. Limpieza y adecuación de espacios permitiendo operatividad y cumplimiento de normativas vigentes respecto a locales y manipulación de alimentos. Puesta a punto de área Cocina, deposito, almacenaje y cámaras de frio. Vajilla y mobiliario acorde.

5.- Área de Sanitarios con Acceso Público. Adecuación y funcionalidad de los sanitarios, contemplar servicio discriminado para personas discapacitadas o de movilidad reducida. Ventilación. Iluminación natural y/o artificial.

6.- Área de Corredores y espacios comunes. Estar y Áreas de Recreación. Adecuación y puesta a punto de circulaciones acorde al servicio de hotelería y estar. Área de Recreación, parámetros y adecuación de espacios válidos para actividades mencionadas libres y sin irrupción del servicio de hotelería y zonas de descanso. Mobiliario. Iluminación natural y artificial. Confort térmico. Ventilaciones.

7.- Área de Habitaciones. Adecuación y puesta a punto de habitaciones operativas existentes, sanitarios incluidos, en una cantidad de 101 (ciento uno) plazas existentes dentro del Hotel. Contemplar habitaciones: Single, Dobles, Triples y Cuádruples. Contemplar habitaciones adaptadas para personas con movilidad reducida y discapacitadas. Respetar normativa vigente de hotelería local, nacional e internacional. Usos y costumbres. Parámetros y normativas de accesibilidad.

a. Camas individuales cuyas dimensiones mínimas deben ser de 0.80 por 1.90 metros, o camas dobles cuyas dimensiones mínimas deben ser de 1.40 m por 1.90 m;

b. Una mesa de luz, con superficie de mesada equivalente de 0.25 m2

por plaza, con excepción de las habitaciones compartidas;

c. Un sillón butaca o silla cada dos plazas y una mesa de apoyo o escritorio, con excepción de las habitaciones compartidas;

a. Espacio para depositar el equipaje por plaza;

b. Un espacio de guardarropa por plaza, que puede o no ser compartido;

c. Un artefacto lumínico por cada plaza;

d. Sistema de comunicación de teléfono y datos.

e. Posibilidad de oscurecimiento que impida el paso de la luz;

f. Ropa de cama adecuada, por día y por plaza;

g. Un juego toalla de mano y un toallón de baño, por día y por plaza;

h. Papel higiénico, por día y por plaza;

i. Jabón, champú, enjuague para el pelo, por día y por plaza;

k. Sistema de acondicionamiento térmico, según cálculo de frigorías;

l. Secador de Pelo, con una potencia mínima de 1250W;

m. LCD no menor a 32";

Las instalaciones en general, el mobiliario, los elementos decorativos, los utensilios y los revestimientos deben ser adecuados en su nivel de calidad, a la categoría que ostente el establecimiento, y se deben mantener en las debidas condiciones de presentación, funcionamiento y limpieza.

-Proyecto Arquitectónico. Planimetría evolutiva con documentación existente, donde se considere usos y cierres provisorios de conjunto, etapas, discriminación de obra existente, re funcionalizaciones y obra nueva. Porcentajes de m2 cubiertos, semi cubiertos y abiertos respecto a la impronta del bien.
Plantas, cortes fachadas que describan, interpreten y detallen el Proyecto. Dibujo técnico completo, orientaciones, cotas, niveles, alturas, etc. En la nueva ampliación de superficie cubierta, se deberá describir el Sistema Constructivo y Estructural. Especificar Materiales y Niveles de Terminación que componen el conjunto existente o si hubiera propuesta de ampliación. En este último caso con las superficies totales del conjunto.
Se considerarán escalas apropiadas para el normal entendimiento del Proyecto. Render y animaciones que muestren el proyecto en una representatividad del todo y sus particularidades a destacar de proyecto.

<u>Para las nuevas incorporaciones y/o construcciones dentro del predio se presentarán</u>:

a) Cómputo de Superficies de cada unidad que compone el conjunto.

b) Planimetría del Conjunto Arquitectónico y su entorno inmediato, plantas de techos, forestación y paisajismo existente y nuevo, esc. 1:500.
c) Plantas Generales del Conjunto Arquitectónico, esc. 1:200, indicando: zonas existentes, a remodelar, demoler y obra nueva.
d) Vistas y Cortes del Conjunto esquemáticos, mínimo 2 para mostrar puntos de interés de su propuesta. esc. 1:200.
e) Vistas y Cortes por unidad representativos de la edificación nueva. esc. 1:200.
f) Render y fotos del conjunto esquemático en 3D. esc. 1:200
g) Cómputo y Presupuesto según planilla de ofertas para obras, según SIGOP (Sistema Integrado de Obra Pública)

Se deberán presentarán planos impresos en formato acorde a la presentación y normativa de la DPDU, Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Prov. de San Juan. Formato digital en CAD2014.

1. Estructura, Instalaciones y Memoria de Calculo, serán presentadas ante los organismos correspondientes llegado el caso y posterior al otorgamiento de la uso y explotación comercial
2. Desarrollo de Plan de Obras y Ejecución de la propuesta técnica (si lo hubiese)

a) La presentación del Proyecto, con plazos de ejecución de obras e inversiones propuestas por los oferentes, expresados en meses. Dividido por ítem y por etapas, teniendo en cuenta lo establecido en las diferentes etapas descriptas y el Plazo de ejecución de las Obras.
b) Cronograma de Habilitación de cada etapa y área.



ANEXO I

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL GRAN HOTEL PROVINCIAL

El Gran Hotel Provincial forma parte de un complejo mayor que abarca el predio ubicado en la Ciudad de San Juan, frente a la principal plaza de la misma, 25 de mayo, sobre las intersecciones de Av. José Ignacio de la Roza, calle General Acha y peatonal Rivadavia.

El Complejo lo conforman la Galería Central, desarrollada exclusivamente a nivel peatonal, el Hotel mismo y una dependencia gubernamental. El acceso principal del Hotel se ubica sobre Av. José I. de la Roza, al igual que el vehicular. Solamente en este nivel (Planta Baja) se encuentra el Lobby, Privado de la Gerencia, Recepción, Privado de Recepción y Palier, el que da acceso tanto a los pisos superiores como al Subsuelo.

En el Subsuelo, cuyo acceso se ubica al Este del Acceso Principal, se sitúan la rampa de acceso vehicular, Oficina de Control, Palier de Acceso para Turistas, Ingreso de Proveedores, Sala de Tanques intermedios de Reserva y Batería de Calefones, Sala de Medidores de todo el Complejo, Estacionamiento Vehicular y Sala de Máquinas. El Palier de Acceso para Turistas se conecta con aquel sito en el Lobby mediante escalera y ascensores.

El Primer Piso concentra exclusivamente el quehacer social del Hotel, a saber, los distintos Salones destinados a llevar a cabo diferentes tipos de actividades (muestras, reuniones, capacitaciones, etc), todos ellos equipados para sus fines. Los mismos tienen diferentes dimensiones, lo que brinda un amplio rango de uso, adecuado a las necesidades. Cabe destacar que toda esta área está servida con sanitarios para ambos sexos y otro apto para personas especiales. En orden de importancia, se enumeran a continuación, salón Bronce, Sol, uno de los de mayor dimensión, Cobre, Plata y Oro donde se ubica el Comedor. En el Comedor destaca la Barra del Bar y su inmediata conexión con el exterior, donde se ubica la Pileta como principal atractivo, a la que asisten una Barra, Gimnasio, Sanitarios y Pérgola con vistas a la Plaza 25 de mayo.

En directo contacto con el Comedor se encuentra la Cocina, que también se relaciona para asistir a la vez a los diferentes Salones. Mediante una escalera y un montacargas de servicio se conecta con el sector afín (Proveedores) del Subsuelo y el área de Servicio y Administración, unos pisos más arriba.

A partir del Segundo Piso, y hasta el Cuarto Piso, se desarrollan las habitaciones, contando el hotel con 101 (ciento uno) habitaciones, distribuidas en dos alas que rodean el sector de la Pileta, algunas balconean a la misma, la mayor parte, otras a Av. J. I. de la Roza, calle Gral. Acha y Peatonal Rivadavia, y aquellas dispuestas en el ala Este, a un patio de luz.

Por piso se ubican Office para asistencia a las habitaciones.

Todas las habitaciones cuentan con baño privado, siendo algunas, las de mayor categoría, corresponden a aquellas dispuestas como departamentos, las que cuentan con un Estar, dos habitaciones y sanitario.

Destaca el equipamiento y servicios al Pasajero en cada Habitación, como así también el vínculo directo con las áreas sociales (Primer Piso), Lobby y Acceso Principal (Planta Baja) y Estacionamiento (Subsuelo) mediante Ascensores exclusivos y Escaleras.

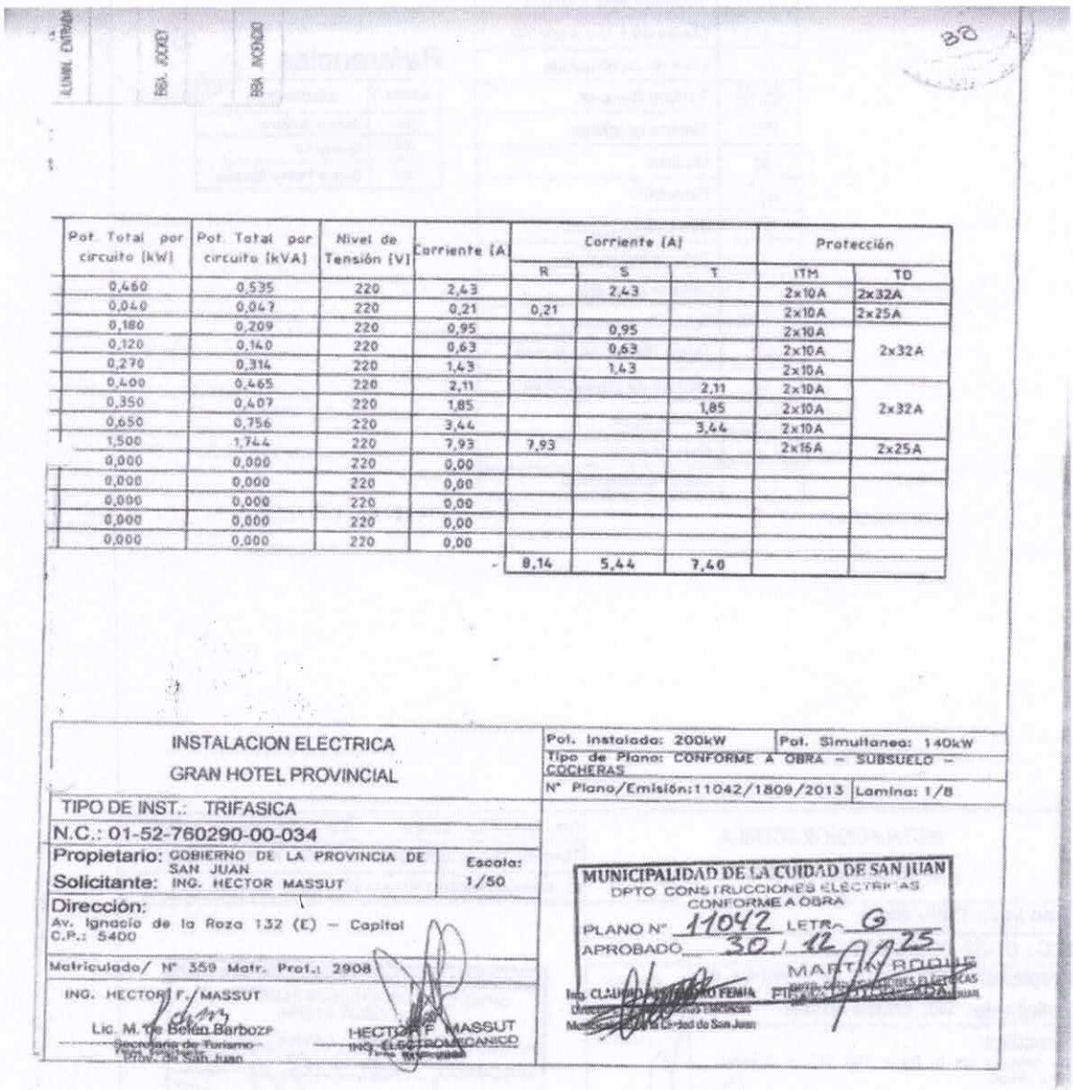
Finalmente, el Piso Quinto, que alberga el área Administrativa, Vestuarios del Personal, Lavandería y Terraza. A este piso se accede por el Ascensor y Escalera, al área Administrativa, y, mediante un Montacargas y escalera externa de servicio a la Lavandería y Terraza. La misma se desarrolla en las dos alas que rodean a la Pileta, donde se encuentran los tendederos y los plenos de ventilación de los pisos inferiores, como así también los racks de las unidades externas de cada equipo de refrigeración individual. Al Tanque de Reserva principal también se accede desde este nivel.

Por sus características edilicias, espacios, capacidad y servicio al Turista, el Establecimiento corresponde a un Hotel de Tres Estrellas/Tres Estrellas Superior, según la Ley Provincial vigente. Se trata de una construcción de la década de los años 60, que desde su inauguración se posicionó como el mejor alojamiento a nivel provincial. Por sus características, permite el uso y desarrollo de diferentes actividades simultáneamente, a la vez de cumplir con el cometido esencial de alojamiento.

El edificio recibió varias mejoras desde su inauguración hasta ahora, conforme fue entregado en uso y explotación, todas ellas contribuyeron a moldear y perfilar lo que hoy es el Gran Hotel Provincial.

Dr. Eduardo Romero Delgado
Ministro de Turismo, Cultura
y Deportes

ANEXO II - DOCUMENTACION TECNICA DEL INMUEBLE



Pot. Total por circuito [kW]	Pot. Total por circuito [kVA]	Nivel de Tensión [V]	Corriente [A]	Corriente [A]			Protección	
				R	S	T	ITM	TD
0,460	0,535	220	2,43		2,43		2x10A	2x32A
0,040	0,047	220	0,21	0,21			2x10A	2x25A
0,180	0,209	220	0,95		0,95		2x10A	2x32A
0,120	0,140	220	0,63		0,63		2x10A	
0,270	0,314	220	1,43		1,43		2x10A	
0,400	0,465	220	2,11			2,11	2x10A	2x32A
0,350	0,407	220	1,85			1,85	2x10A	
0,650	0,756	220	3,44			3,44	2x10A	
1,500	1,744	220	7,93	7,93			2x16A	2x25A
0,000	0,000	220	0,00					
0,000	0,000	220	0,00					
0,000	0,000	220	0,00					
0,000	0,000	220	0,00					
0,000	0,000	220	0,00					
				8,14	5,44	7,40		

INSTALACION ELECTRICA
GRAN HOTEL PROVINCIAL

Pot. Instalada: 200kW | Pot. Simultanea: 140kW

Tipo de Plano: CONFORME A OBRA - SUBSUELO - COCHERAS

N° Plano/Emisión: 11042/1809/2013 | Lamina: 1/8

TIPO DE INST.: TRIFASICA

N.C.: 01-52-760290-00-034

Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Solicitante: ING. HECTOR MASSUT

Escala: 1/50

Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) - Capital C.P.: 5400

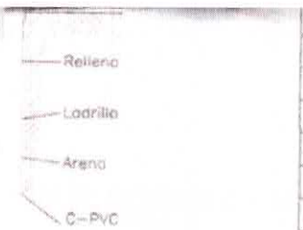
Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908

ING. HECTOR F. MASSUT

Lic. M. De Belen Barbozp
Secretaria de Turismo
Prov. de San Juan

HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO

MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30/12/2025



Símbolo	Designación
	Bocas 100 w
	Boca de pared 60 w
	Tomacorriente 220 w
	Tomacorriente y llave de 1 pto.
	Tomacorriente Trifasico
	Llaves de 1, 2 y 3 puntos
	Lave de combinación
	Tablero Genera!
	Tablero seccional
M	Medidor
	Fotocelula
	Aire acondicionado
	Cañería Subterránea
	Cañería Embutida
	Cable Cu desnudo PT
	Tierra 16mm2 c/caja insp.
	Tablero de protecciones
	Bomba Agua
	Caja de paso
	Luz de Emergencia

Conduce energia desde abajo

Conduce energia hacia arriba

Conduce energia desde arriba

Conduce energia hacia abajo

Referencias

SIMBOLO	DESCRIPCION
TE	Boca p/ Teléfono
TV	Boca p/ TV
PE	Boca p/ Portero Electrico

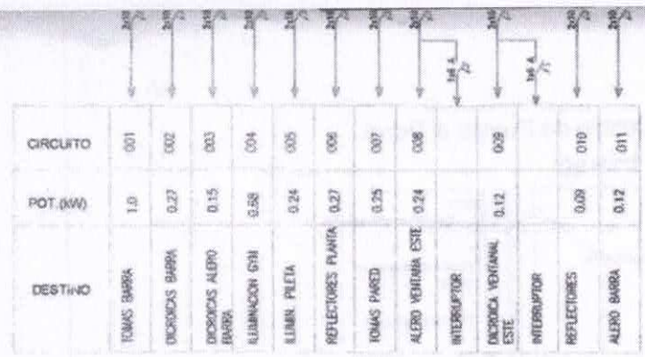
INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW	Pot. Simultanea: 140kW
	Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – PLANTA BAJA	
	N° Plano/Emisión:11042/1809/2013	Lamina: 2/8
Tipo Inst.: TRIFASICA		
N.C.: 01-52-760290-00-034		
Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN Solicitante: ING. HECTOR MASSUT	Escala: 1/50	
Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital C.P.: 5400		
Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908		

ING. HECTOR E. MASSUT

Lic. M. de Belén Barbeza
Dirección Secretaría de Turismo
Prov. de San Juan

HECTOR E. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
MAT. 2908
Firma Matriculado

MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 2025
Ing. CLAUDIO EMILIO FERIA
Director
Municipalidad de la Ciudad de San Juan
FIRMA RESPONSABLE
DPTO. CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN



Destino de Carga	Carga		Carga		Carga		fs	Pot. Total por circuito (kW)	Pot. Total por circuito (KVA)	Nivel de Tensión (V)	Corriente (A)	Corriente (A)		
	Pot. (kW)	Cant.	Pot. (kW)	Cant.	Pot. (kW)	Cant.						R	S	T
TOMAS BARRA	0,25	4					1	1,000	1,163	220	5,29	5,29		
DICROICA BARRA	0,03	9					1	0,270	0,314	220	1,43			1,43
DICROICA ALERO BARRA	0,03	5					1	0,150	0,174	220	0,79			0,79
ILUMINAC. GYM	0,03	6	0,25	2			1	0,680	0,791	220	3,59		3,59	
ILUMINAC. PILETA	0,02	8					1	0,240	0,279	220	1,27		1,27	
REFLECTORES PLANTAS	0,03	9					1	0,270	0,314	220	1,43			1,43
TOMA PARED	0,25	1					1	0,250	0,291	220	1,32			1,32
ALERO VENTANA ESTE	0,03	8					1	0,240	0,279	220	1,27		1,27	
DICROICA VENTANA ESTE	0,03	4					1	0,120	0,140	220	0,63	0,63		
REFLECTORES	0,09	2					1	0,090	0,105	220	0,48	0,48		
ALERO BARRA	0,03	4					1	0,120	0,140	220	0,63			0,63
												6,49	6,13	5,60

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
GRAN HOTEL PROVINCIAL

Pot. Instalada: 200kW | Pot. Simultanea: 140kW

Tipo de Plano: Conforme a obra – 1er PISO

N° Plano/Emisión:11042/1809/2013 | Lamina: 3/8

Tipo Inst.: TRIFASICA

N.C.: 01-52-760290-00-034

Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN
Solicitante: ING. HECTOR MASSUT

Escala: 1/50

Dirección:
Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital
C.P.: 5400

Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908

ING. HECTOR F. MASSUT
Lic. M. de Belén Barboza
Secretaria de Turismo
Prov. de San Juan

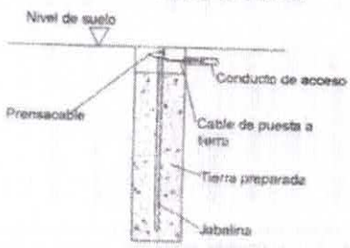
HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
M.N. 23908
Firma Matriculado

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN
DPTO. CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 HR. 6
APROBADO 30 / 12 / 2025

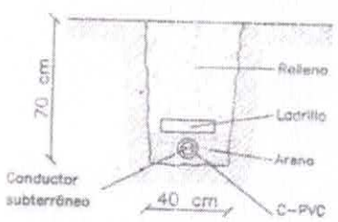
Ing. CLAUDIO [illegible]
Director de Construcciones Eléctricas
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

FIRMA AUTORIZADA
DPTO. CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

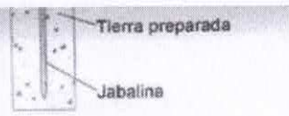
Detalle de Puesta a Tierra



DETALLE DE ZANJA

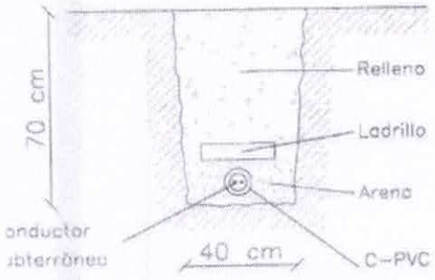


INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW | Pot. Simultanea: 140kW Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – 2do PISO N° Plano/Emisión:11042/1809/2013 | Lamina: 4/8
Tipo Inst.: TRIFASICA N.C.: 01-52-760290-00-034 Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN Solicitante: ING. HECTOR MASSUT | Escala: 1/50 Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital C.P.: 5400 Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908 ING. HECTOR F. MASSUT HECTOR F. MASSUT ING ELECTROMECANICO M.P. 2908 Lic. M. del Belén Barbozá Secretaria de Turismo Prov. de San Juan	MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN DPTO CONSTRUCCIONES ELECTRICAS CONFORME A OBRA PLANO N° 11042 LETRA G APROBADO 30 / 12 / 2025 Ing. CLAUDIA ANDREA PEÑALOZA Director Provincial de Obras Municipalidad de San Juan FIRMA AUTORIZADA DPTO. CONSTRUCCIONES ELECTRICAS MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

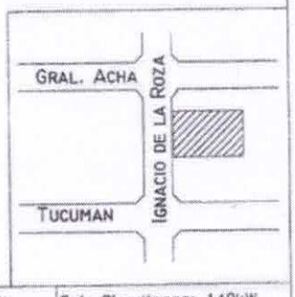


42

DETALLE DE ZANJA



CROQUIS DE UBICACION



INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW | Pot. Simultanea: 140kW Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – 3er PISO N° Plano/Emisión:11042/1809/2013 | Lamina: 5/8

Tipo Inst.: TRIFASICA

I.C.: 01-52-760290-00-034

Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Solicitante: ING. HECTOR MASSUT

Escala: 1/50

Dirección:
v. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital
.P.: 5400

atriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908

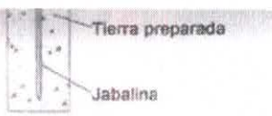
ING. HECTOR F. MASSUT
Lic. M. de Belén Barboza
Secretaria de Turismo
Prov. de San Juan

HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
M.P. 2908

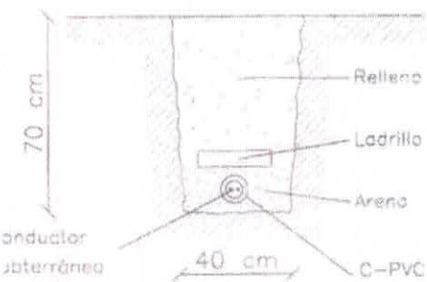
MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO. CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 2025

Ing. CLAUDIA [illegible] FENIA
Director
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

AUTORIDAD
DPTO. CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN



DETALLE DE ZANJA



CROQUIS DE UBICACION



INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW	Pot. Simultanea: 140kW
	Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – 3er PISO	
	N° Plano/Emisión:11042/1609/2013	Lamina: 5/8

Tipo Inst.: TRIFASICA

I.C.: 01-52-760290-00-034

Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Solicitante: ING. HECTOR MASSUT

Escala: 1/50

Dirección:
Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital
C.P.: 5400

Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908

ING. HECTOR F. MASSUT
Lic. M. de Belen Barboza
Secretaria de Turismo
Pcia. de San Juan

HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
M.P. 2908

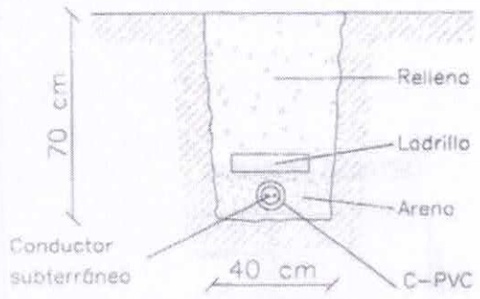
MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO. CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 2025

Ing. CLAUDIA [illegible] FEMIA
Dirección [illegible]
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

MESA DE ENTRADAS
DPTO. CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

43

DETALLE DE ZANJA



INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW	Pot. Simultanea: 140kW
	Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – 4to PISO	
	N° Plano/Emisión:11042/1809/2013	Lamina: 6/8
Tipo Inst.: TRIFASICA		
N.C.: 01-52-760290-00-034		
Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN Solicitante: ING. HECTOR MASSUT	Escala: 1/50	
Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital C.P.: 5400		
Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908		

ING. HECTOR F. MASSUT
Lic. M. de Belen Barboza
Secretaria de Turismo
Provincia de San Juan

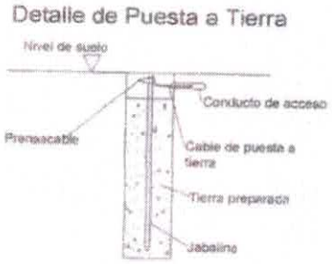
HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
M.P. 2908
Firma Profesional

MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO. CONSTRUCCIONES ELECTR.
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 25
Ing. CLAUDIO ALBERTO DEMIA
Director
Municipalidad de San Juan
MARTIN ENRIQUE
Firma Autoridad Competente
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

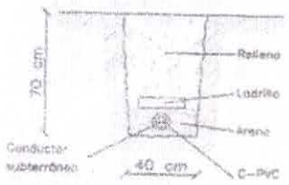
0,000	0,000	220	0,00			
0,000	0,000	220	0,00			
				20,25	20,85	17,11

44

Detalle de Puesta a Tierra



DETALLE DE ZANJA



INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 20kW	Pot. Simultanea: 20kW
	Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – 5to PISO	
	N° Plano/Emisión:11042/1809/2013	Lamina: 7/8
Tipo Inst.: TRIFASICA		
N.C.: 01-52-760012		
Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN Solicitante: ING. HECTOR MASSUT	Escala: 1/50	
Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital C.P.: 5400		
Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908		

ING. HECTOR F. MASSUT

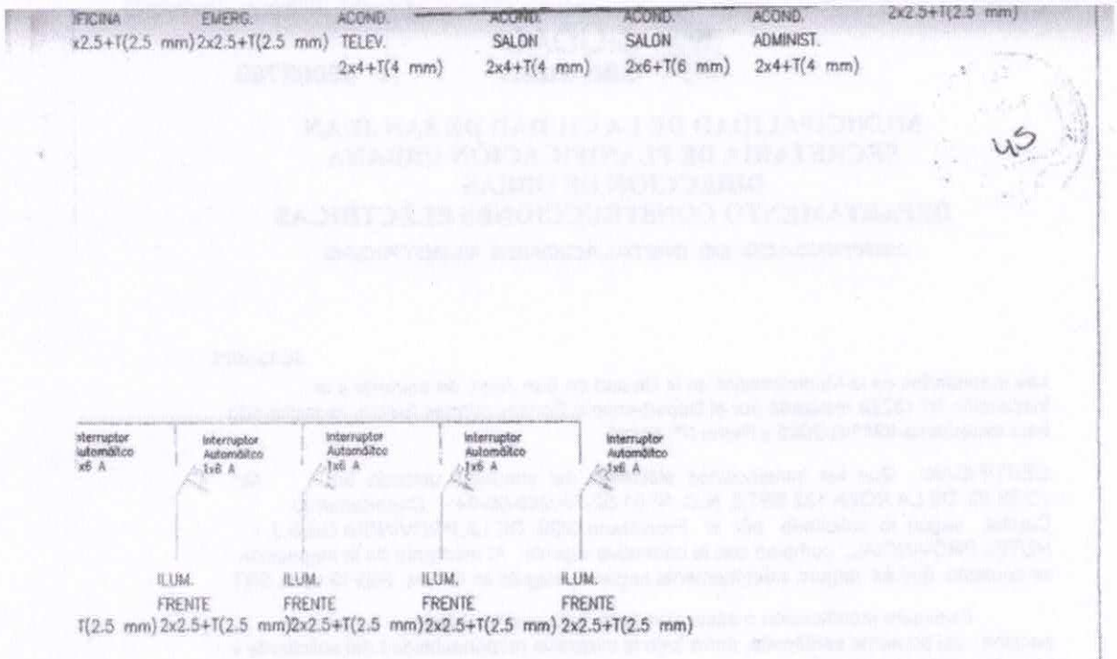
Lic. M. de Belén Barboza
Secretaria de Turismo
Prov. de San Juan

HECTOR F. MASSUT
ING. ELECTROMECANICO
MP. 2908
Firma Matriculado

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN
DPTO. CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 2025

Ing. CLAUDIO ALEJANDRO FERRA
Director de Construcciones Eléctricas
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

MARTIN ENRIQUE
RUE AUTORIZADA
CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN



INSTALACION ELECTRICA GRAN HOTEL PROVINCIAL	Pot. Instalada: 200kW	Pot. Simultanea: 140kW
	Tipo de Plano: CONFORME A OBRA – ESQUEMA DE TABLEROS	
	N° Plano/Emisión:11042/1809/2013	Lamina: 8/8
TIPO DE INST.: TRIFASICA		
N.C.: 01-52-760290-00-034		
Propietario: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN Solicitante: ING. HECTOR MASSUT	Escala: 1/50	
Dirección: Av. Ignacio de la Roza 132 (E) – Capital C.P.: 5400		
Matriculado/ N° 359 Matr. Prof.: 2908		
ING. HECTOR F. MASSUT LIC. M. de Belén Barbozf Secretaria de Turismo Prov. de San Juan Firma Solicitante	HECTOR F. MASSUT ING. ELECTRICISTA M.P. 359 Firma Matriculado	

MUNICIPALIDAD DE LA CUIDAD DE SAN JUAN
DPTO CONSTRUCCIONES ELECTRICAS
CONFORME A OBRA
PLANO N° 11042 LETRA G
APROBADO 30 / 12 / 20 25
Ing. CLAUDIO ... TEMIA
Director ... Eléctricas
Municipalidad de la Ciudad de San Juan
FIRMA AUTORIZADA
... ELECTRICAS
... DE SAN JUAN

CIUDAD San Juan

N° 00008700

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JUAN
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN URBANA
DIRECCIÓN DE OBRAS
DEPARTAMENTO CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS

CERTIFICADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

26/12/2025

Las autoridades de la Municipalidad de la Ciudad de San Juan, de acuerdo a la inspección N° 13229 realizada por el Departamento Construcciones Eléctricas,registrado bajo expediente 9941/D/2025 y Plano N°: 11042.

CERTIFICAN: Que las instalaciones eléctricas del inmueble ubicado en : AV. JOSE IG. DE LA ROZA 132 ESTE, N.C. N° 01-52-760290-00-34 - Departamento Capital, según lo solicitado por el Propietario GOB. DE LA PROVINCIA DE S.J. - HOTEL PROVINCIAL, cumplen con la normativa vigente. Al momento de la inspección se constató que es segura eléctricamente según lo exigido en la Res. 900/15 de la SRT.

Cualquier modificación o alteración de la instalación posterior a la fecha de emisión del presente certificado, corre bajo la exclusiva responsabilidad del solicitante y el profesional actuante.

Se extiende el presente certificado a solicitud del interesado para ser presentado ante Entes o Instituciones provinciales y nacionales.

Vencimiento del certificado: **27/12/2027**

Ing. CLAUDIO ALEJANDRO PERETTI
Director de Construcciones Eléctricas
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

Arq. GUSTAVO M. JOFRÉ
Secretario de Planificación Urbana
Municipalidad de la Ciudad de San Juan

Año: 98 Año: 24

ACTUALIZACIÓN DEL CERTIFICADO FINAL DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO EXPTE. "DS" N° 144 / 99 - "GRAN HOTEL PROVINCIA"

El Gobierno de la Provincia de San Juan, por medio de la Ley Nº 328-R, Artículo Nº 44 QUATER, designa a la Policía de San Juan, Dirección Bomberos D-9, División Siniestros, como ente controlador, que en cumplimiento de la RESOLUCION Nº 0238-SES y OP-2021, mediante el presente instrumento **CERTIFICA:** Las medidas de protecciones aptas Contra Incendios basándose en la Ley de Higiene y Seguridad Nº 19.587/72 con su Decreto Reglamentario Nº 351/79 y su Anexo VII, Protección Contra Incendios, proyectado e instalado en el siguiente inmueble:

USO Y CONDICIONES: COMERCIO- HOTEL - (HOTEL Y SUM). –

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN: Avda. Ignacio de la Roza N° 132 (Este), Departamento Capital, Provincia de San Juan. -

NOMENCLATURA CATASTRAL N°: 01-52-760290-00-034. -

NOMBRE DE FANTASIA: GRAN HOTEL PROVINCIA. -

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN – MINISTERIO DE TURISMO Y CULTURA. -

RESPONSABLE DE LA ACTIVIDAD: "Hotelería y Gastronomía S.R.L", representada por *Manuel González Estala DNI Nº 11.793.276*, siendo su apoderada por la *Sra. María Paula Izcurzú*. -

CERTIFICADOS DE DPDU:
FACTIBILIDAD: N° 2626-DPDU-2022 con *Vto.: 24-01-2.025.*- Folio: 378. –
HABITABILIDAD: N° 2308-DPDU-2022 con *Vto.: 24-01-2.025.* - Folio: 379.-

EXPEDIENTE N°: 504-0717-H-2005. –

AFIP: SI – Folios: 403 al 406. -

CONTRATO SOCIAL: SI – Vto.: 398 al 402. -

CONTRATO DE CONCESION: SI – DECRETO Nº 1861. - *Vto.: 01-06-2.025.* – Folio: 397. –

CERTIFICADO DE ECOGAS: SI – FACTIBILIDAD DE ECOGAS – Folios: 410 al 414. -

CERTIFICADO ELECTRICO: Municipalidad de Capital con *Vto.: 23-07-2025.* Folio: 385. -

PROFESIONAL: Heredia Marcelo – Consejo Profesional – Matrícula N°: 4434 – *Vto.: 31-03-2024.* - Folio: 396. -

ELEMENTOS DEL SERVICIO DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

RIESGO: III MUY COMBUSTIBLE. –

BALANCE DE SUPERFICIES: Superficie Total: 2.319,40m2. -

EXTINTORES: SI. -
ABC: 02 de 5kgs. y 31 de 10kgs. –
BC: 01 de 5kgs. –
K: 02 de 6lts. –

BOCAS DE INCENDIO: SI – Nueve (09) de 45mm con 3kgs/m2 de Presión y 04 de 63,5mm con 3kgs/m2 de Presión. –

BOCA DE IMPULSION: SI – Uno (01) de 63,5mm. -

VIAS DE ESCAPE: SI. - (con apertura al exterior tipo Vai-Ven) -

LUCES DE EMERGENCIAS: SI –

GRUPO ELECTROGENO: SI – 01 Marca PALMERO de 130kva. -

DETECTORES DE INCENDIO: SI - Veinte (20) de Humo y Dos (02) de Gas con *Vto.: 28-02-2.025.* - Folio: 407 al 409.-

INSTALACION DE GAS: SI - NATURAL. -

FACTOR DE OCUPACION: **MIL TRESCIENTAS VEINTIDOS (1.322)** personas declaradas, como máximo en todo el inmueble, posee un SUM con Cat. "B" según Res. N° 113-DPDU-02. -

INSTALACION ELECTRICA: SI. - (Embutida en cañería)

SECTOR DE ESTACIONAMIENTO: SI – VEINTE (20) Vehículos como máximo. -

ES COPIA DEL ORIGINAL

Cantidad de Fojas: Cuatrocientas Doce (412), emitiéndose a los Ocho días del Mes de Abril del Año 2.024. –

Vigencia: HASTA EL DIA ***24 DE ENERO DEL AÑO 2.025*** VENCE INFORME DE HABITABILIDAD. –

Observaciones: ***Se deja establecido y de pleno compromiso del Profesional Técnico como así del responsable de la actividad, en la presente certificación, colocar la Bomba Secundaria en el Cuadro de Bombas del sistema del SPCI, en virtud de dar cumplimiento a lo solicitado en Foja N° 410, como condición inalienable.*** -

JUAN CARLOS FERRES
Encargado de Despacho del Departamento Administrativo

MARTINEZ MARCELO
Sub-Oficial

Sub-Ofic. BARRERA VICTOR HUGO
Uc. de HIGIENE Y SEGURIDAD
U.D. an Stad. Ciud...

Con el fin de cumplimentar, lo establecido en la ley 19587/72 y su decreto reglamentario 351/79, Ley provincial 941-R, resolución 0238-SES y OP-2021 como así también se podrá complementar con normas complementarias en referencia a la protección contra incendio, NFPA, IRAM, ISO, UNE.

DEBERA OBLIGATORIAMENTE CUMPLIR:

- No excederá el factor de ocupación.
- Las vías de escape permanecerán libres.
- Todos los elementos que conforman el servicio
- de protección contra incendios deberán estar en buen uso y conservación siempre (tales como hidrantes, extintores, luces de emergencias, cartelería, sistema de aviso y detección de incendios).
- No puede poseer calefacciones con sistemas de llamas libres, tales como pantallas, calefactores no homologados. (Estufas tipo hongo, pantallas de gas, braseros, estufas a lechas, salamandras, etc.)
- No podrá utilizar pirotecnia de ningún tipo.
- En caso de incendios, accidentes graves o fatales dentro del sector certificado, deberá ser obligatoriamente declarado.

Su incumplimiento será motivo de clausura o suspensión de las actividades, dejando expresa constancia que, en caso de cambio de actividad, responsable, nombre de razón social, fantasía, o cualquier modificación que no sea denunciada o declarada en esta autoridad competente, como así también si se produjera un principio de incendio, incendio, derrumbe, explosión, o accidentes fatales, automáticamente el presente documento queda sin validez legal.

Las copias fotostáticas del presente certificado solo tendrán validez legal si son autenticadas por esta autoridad

---

En la provincia de SAN JUAN, Departamento Capital, Dirección Bomberos D-9, a los 18 días del mes de Abril del año Dos Mil Veinticuatro- ----------

---------- **V I S T O**: El presente Certificado del servicio de protección contra incendios, emitido desde la División Siniestros, el suscripto Jefe del Dirección Bomberos D-9 de la Policía de San Juan.----------

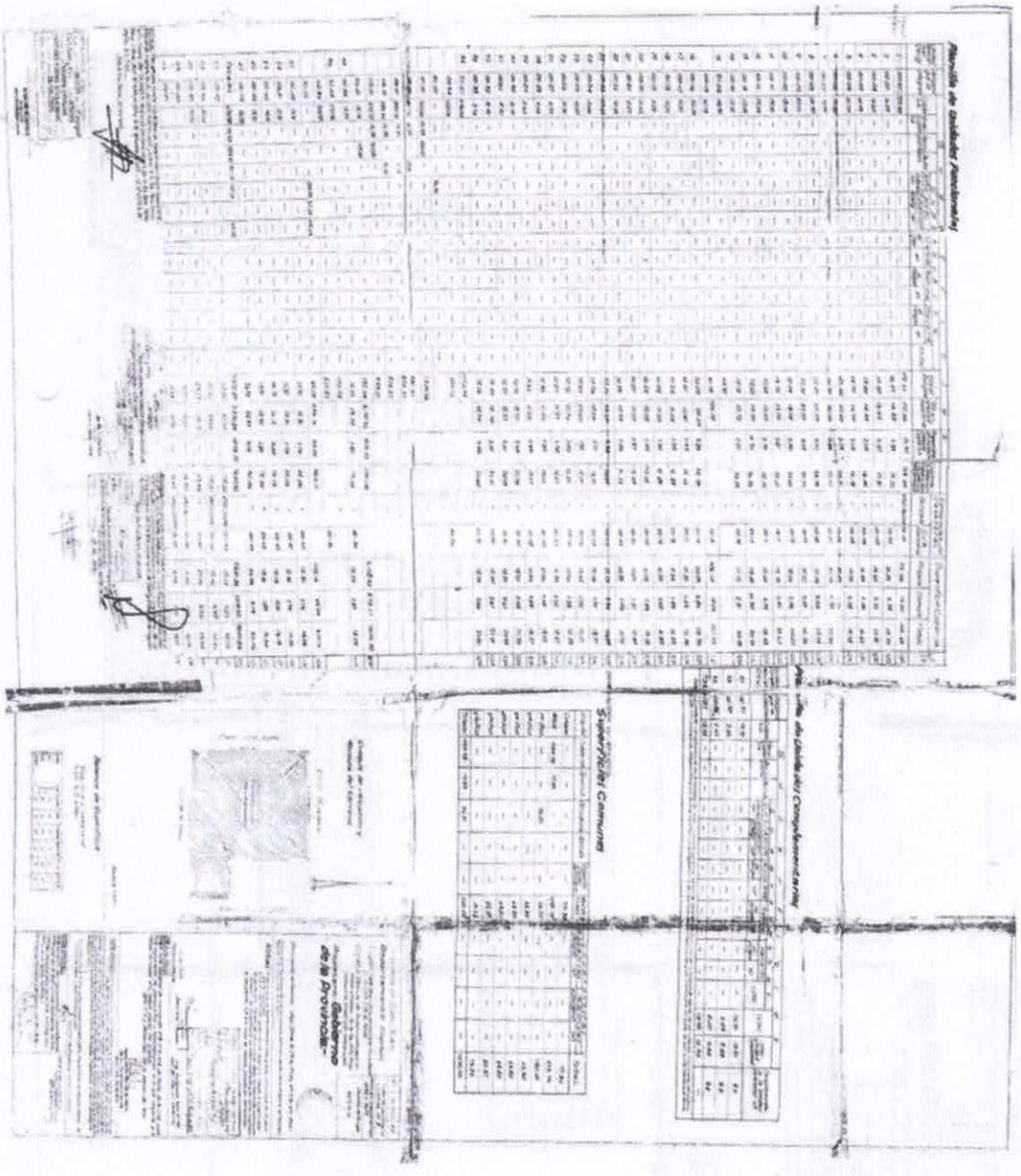
---------- **RESUELVE**: Hacer entrega al Sr./a: Heredia Marcelo en calidad de: Propietario Apoderado del mismo a la parte solicitante para que sea presentado ante las Autoridades que así se lo requieran, quien firma al pie para constancia de la notificación CERTIFICO.----------

SUBCrio. CABRERA VICTOR HUGO
Lic. en HIGIENE Y SEGURIDAD
Lic. en Emp. Cnstr.
POLICIA DE SAN JUAN

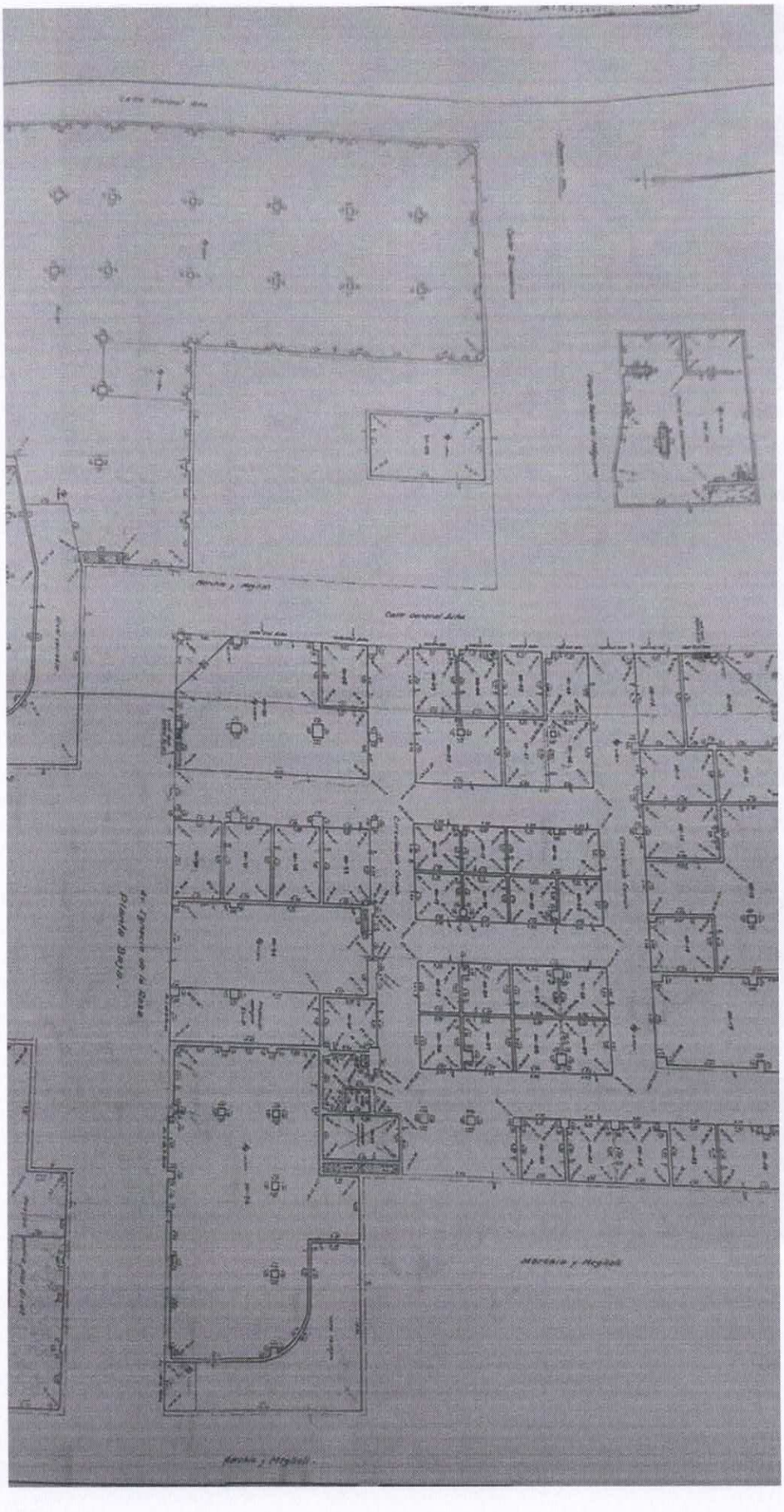
DIRECCIÓN BOMBEROS D-9

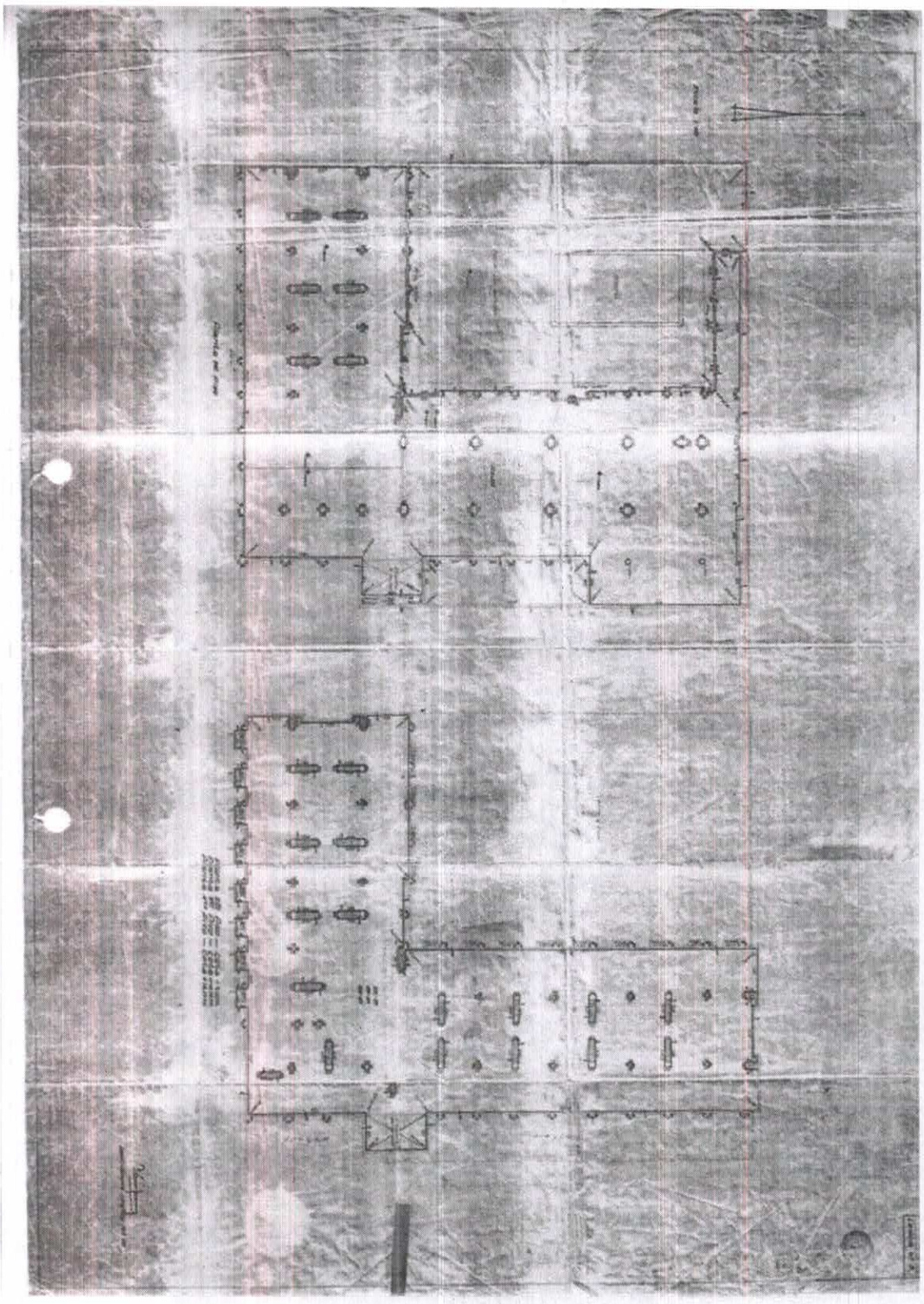
RODOLFO F. CARRIZO
CRIO. GENERAL
POLICÍA DE SAN JUAN

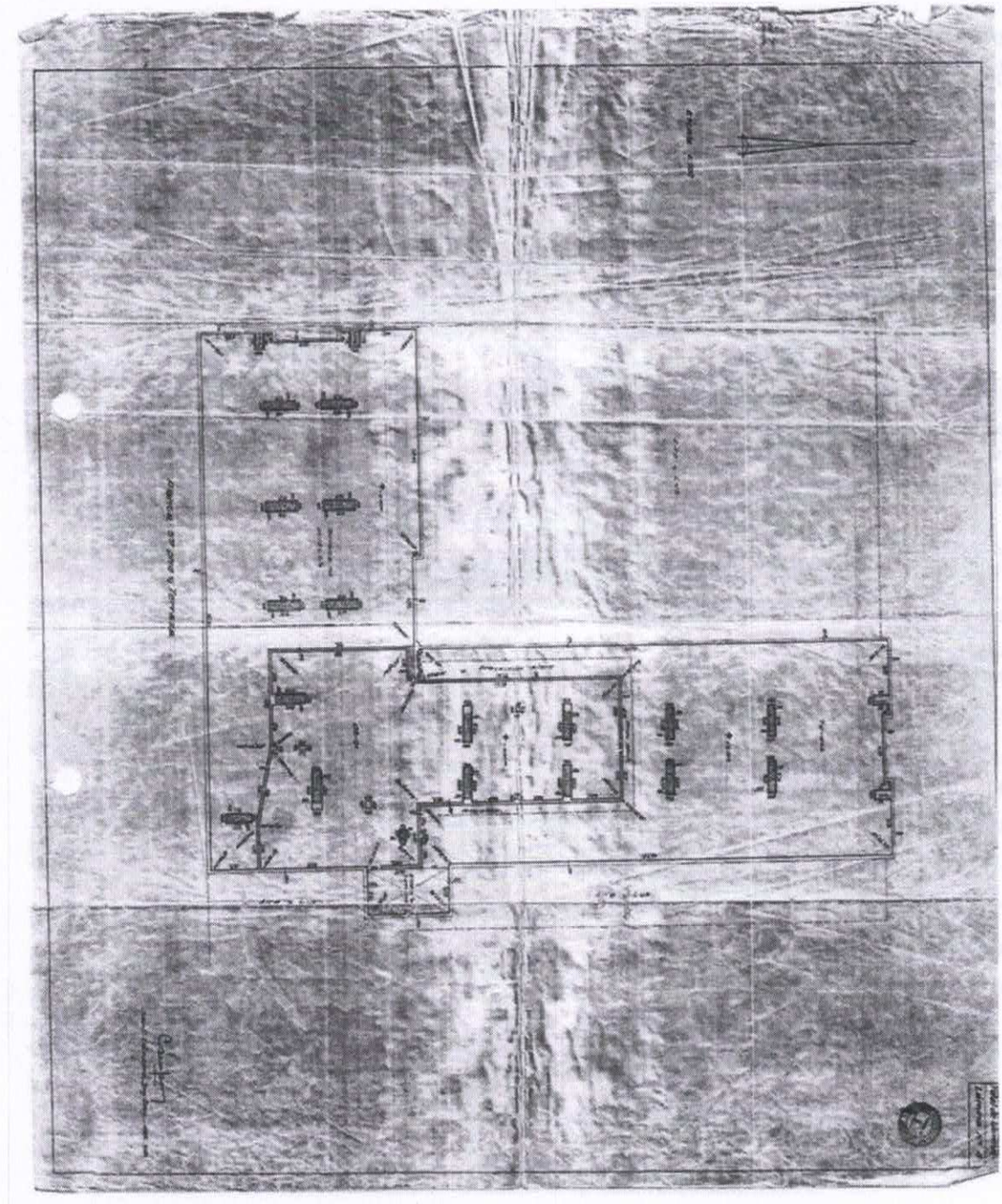
ABILLETERA SIN CARGO MENSUALES DE CALES ADHERIDOS




Planilla de Unidades Funcionales
Planilla de Unidades Complementarias
Superficies Comunes
Gobierno de la Provincia







ESCUNA DEL

Nomenclatura 01-52-760-290-00-034

Datos Generales

Calle **AV. JOSE I DE LA ROZA**		
Domicilio **AV JOSE I DE LA ROZA**		
Numero **132**	Orientacion **E**	Localidad
Superficie **1.825,604**	Tipo **0 - Prop. Horizontal**	Destino **4 - Hotel y Comercio en PH**
Servicios **Agua, Cloacas, Telefono, Gas, Pavimento, Luz**		
Nacimiento **25/06/1995**	Actualización **04/10/2023**	Baja

Propietarios

Código	Porc	Nro	Nombre	TDoc	Documento	Nac	Domicilio	Dpto
6	0	0	GOBIERNO DE LA PCIA DE SAN JUAN	8	30999015162		CENTRO CIVICO 4° PISO 0	CAPITAL

Item	Avalúo
Terreno	$294.358.536,75
Mejoras	$330.853.563,98
Cultivos	$00,00
Pozos	$00,00
Total	$625.212.100,74

Año	Dpto	Tomo	Folio	Nro	Zona	Sup.Tit.	Rest.	Asiento
1973	PH	4	22	322		00,00	0	0

Edificación

No se registran datos de edificación.

Relevamiento

Plano	Codigo	F.Rel.	Sup.Mens.	Matrícula
06531	M	0703	1.855,330	289
01-12349	M	1979	128,630	43

Riegos

No se registran datos de riegos.

Pozos

No se registran datos de pozos.

Cultivos

No se registran datos de cultivos.

D.P.D.U. Consec. Entr. Nº 5041538 Letra C Año 04 Folio 30

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN
DIRECCION DE PLANEAMIENTO
Y
DESARROLLO URBANO
--oOo--

CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL OBRA
(Art. 2.3.5.1. – CESJ).

CERTIFICADO Nº 292– D.P.D.U -09

Corresponde a: **Consorcio Galería y Hotel Provincial.**
Propietario: **Galería Comercial y Hotel Provincial.**
Nomenclatura Catastral Nº:**01-52-760290.**
Domicilio: **Av. J.I.de la Roza 112 (e).**
Departamento: **Capital.**
Expediente Nº: **504-1538/04**
Boleta Inspección: **Nº 40397** Folio: **21**

DESTINO	SUP. CUBIERTA	CATEGORIA
Sup. Total PB. y Entrepiso	**2136,38 m2**	**S/C**
Sup. Total Sótano	**243,57 m2**	
Total	**2160,95 m2**	

----------El Departamento de Obras Públicas y Particulares certifica que. las obras arriba detalladas, se han ejecutado como obra Publica, de conformidad a planos y disposiciones vigentes.----------.

----------A solicitud del Propietario: **Consorcio Galería y Hotel Provincial.** y del Profesional Actuante: **Arq. Cristina Aballay** Matricula **Nº: 1869 de 1ª categoría,** se extiende el presente **CERTIFICADO INSPECCION FINAL DE OBRA,** trámite que deberá completarse con Licencia de Uso ó Habilitación, según "Art. 2.4.2.0. Del Código de Edificación de San Juan, en San Juan a 06 días del mes Julio del año 2009----------.-

OBSERVACIONES: La presente certificación corresponde a relevamiento arquitectónico conforme a obra----------.

ARQ. JUAN R. MATICARELLI
JEFE TECNICO
Dpto. Planeamiento y Desarrollo Urbano
A CARGO DE DIRECCION

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANO
Ministerio de Infraestructura y Tecnología
Secretaría de Servicios Públicos

5041538 1:1 C-09-31

FORMULARIO DE TRÁMITE

Expediente N° 504-1538 104

DATOS PARCELARIOS

Propiedad de.....
N.C. 01-52-760790
Calle Av. Tq. de Nla Roza N°1112 (E)
Entre calle y
Localidad Capital Dpto. Capital

DOCUMENTACION QUE SE ADJUNTA

Plano de Mensura	SI ☐	NO ☐
Copia Boleta de Rentas	SI ☐	NO ☐
Acreditación de titularidad	SI ☐	NO ☐
Contrato de locación	SI ☐	NO ☐
Planos de obras	SI ☐	NO ☐
Memoria Descriptiva	SI ☐	NO ☐
Notas varias	SI ☐	NO ☐
Otros.....		

SOLICITA:

CONDICIONANTES URBANOS	SI☐	NO☐	LINEA DE EDIFICACION	SI☐	NO☐	FINAL DE OBRA	SI☐	NO☐
FACTIBILIDAD	SI☐	NO☐	HABITABILIDAD	SI☒	NO☐	LICENCIA DE USO	SI☐	NO☐
APROBACIÓN DE PLANOS	SI☐	NO☐	INSPECCIÓN	SI☐	NO☐	APROBACIÓN SUBREP.	SI☐	NO☐
DESARCHIVO EXPEDIENTE	SI☒	NO☐	REALIZAR DENUNCIA DE					

OTROS .....

ACTIVIDAD A DESARROLLAR

RESIDENCIAL ☐ COMERCIAL ☒ INDUSTRIAL ☐ SERVICIOS ☐ OTROS.....
Rubro .....

SUPERFICIE DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

CUBIERTA. M² 2160 SEMICUBIERTA ..... M² DESCUBIERTA M²
DEPOSITO ANEXOS SI ☐ NO ☐ SUPERFICIE.....
TALLER ANEXO: SI ☐ NO ☐ SUPERFICIE.....

INFORMACION COMPLEMENTARIA

OTROS USOS EN LA PARCELA.....
EDIFICIO EN P.H. SI ☐ NO ☐
ESTACIONAMIENTO: SI ☐ NO ☐ SUPERFICIE.....
CERTIFICACION DEPARTAMENTO DE BOMBEROS SI☐ NO☐

Solicitante: Consorcio de Propietarios Los Galeria y Hotel Provincial
Apellido y Nombre Humberto Bottino
Doc. Tipo N°: D. N. I. 20.281.217
Domicilio: Km. 6806 Capital
Propietario ☐ Inquilino ☐
Otro Presidente de la Comisión

Profesional: Designado por el solicitante
Apellido y Nombres Abalay Cristina Natalia
Título: Arquitecto Matrícula N° 1869
Domicilio Legal Bvd. Sarmiento 271 (E)
DNI: 21.426.284 tel.: 4502719
Trabajo Encomendado.....

Los abajo firmantes en el carácter invocado, declaran lo precedente en calidad de declaración jurada y asumen solidaria responsabilidad por lo que manifiestan.

Firma de la propietario

Firma del profesional

INTERVINO MESA DE ENTRADA DE LA D.P.D.U.: MESA DE ENTRADAS
Sello de Mesa de Entrada
Fecha 02 NOV. 2009
D.P.D.U.
Firma y Sello del responsable

José Daniel Cortez

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN

Expediente Exte. Nº 504 1538 ... C-04 ... 32

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO Nº 0200-DPDU-2.010.-

----------**LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO:** informa a solicitud del **CONSORCIO DE PROPIETARIOS GALERIA Y HOTEL PROVINCIAL, propietario** del inmueble ubicado en. Av. Josè Ig. De La Roza Nº 112 (E) - Departamento Capital – NC. 01-52-760290 – que se encuentra en Zona **C1** (Central) - lo que **CONDICIONA** el funcionamiento de un **"GALERIA COMERCIAL (y su anexo)"** debiendo dar cumplimiento a los siguientes condicionantes de acuerdo a lo expresado en el Expediente Nº 504-1538-C-04----------

1-Prever el sistema de protección contra incendios debidamente certificado por los Entes de Control.----------
2-Evitar la transmisión de vibraciones, impactos y olores que afecten a terceros.----------
3-Dar adecuado tratamiento a residuos sólidos y líquidos debidamente certificados.----------
4-Evitar que el estacionamiento eventual afecte las vías de circulación publica.----------
5-Cumplir con las Normas establecidas por Salud Publica.----------
6-Evitar la proliferación de insectos y roedores.----------
7-Toda actividad de carga y descarga de materia prima o producto terminado deberá efectuarla exclusivamente en el interior de predio----------
8. Debera evitar barreras arquitectónicas en acceso y egreso de personas, circulaciones, baños, y cumplir con el Factor de ocupación.----------
9-Evitar la exposición al aire libre de desechos orgánicos.----------
10. No podrá usar la vereda y/o cerca como extensión de las actividades que allí se realicen.
11. Deberá ajustarse a una capacidad máxima de personas en función de la Resol 113/02 con Categoría A----------

----------Se consideran normas básicas de aplicación, para la presente factibilidad, las siguientes:
- Ley Nacional Nº 19.587- Higiene y Seguridad en el Trabajo.----------
- Ley Provincial Nº 2.553 - Código Sanitario.----------
- Ley Pcial. Nº 5.824 Preservación del Medio Ambiente.----------
- Código de Edificación de San Juan.----------

Debe exhibir en forma visible cartel con capacidad de personas y Nº de tel. Emergencia: 911

----------Mantener el desarrollo de la actividad siempre y cuando se cumplan las condiciones que resulten óptimas para la seguridad del personal, publico en general y no se afecte la calidad de vida de terceros, ocasionando molestias comprobables que automáticamente y sin necesidad de notificación previa, invalidaran la presente. Queda sujeto a inspecciones periódicas de verificación y control con la intervención de la Justicia de Faltas por cualquier violación a las normas administrativas vigentes, caducando la presente de pleno derecho el día diecisiete del mes Febrero del año dos mil once.----------

----------Se extiende el presente en la Ciudad de San Juan, a diecisiete días del mes Febrero del año dos mil diez.----------

C:\Mis documentos\Certificados Anteriores\0200-GALERIA COMERCIAL-Consorcio Galeria y Hotel Prov. (CAMPEAL S. Nestor).

Arq. JUAN R. RIVAGANELLI
JEFE TECNICO
Dir. de Planeamiento y Desarrollo Urbano
A CARGO DE LA SECCION

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN

Expte. N° 5041538 de fecha 04 33

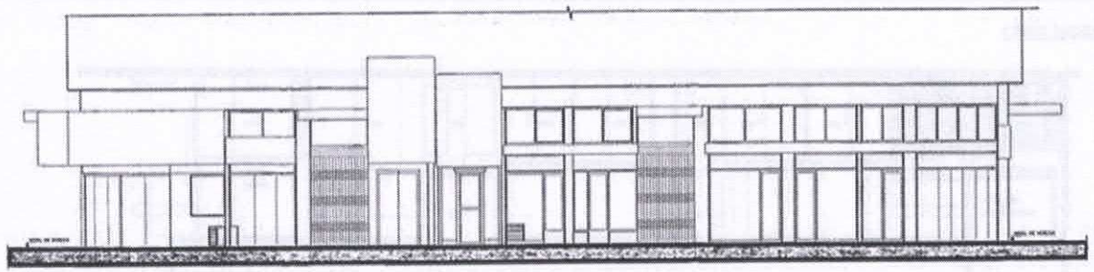
INFORME A DEPARTAMENTO DE BOMBEROS DE LA POLICIA DE SAN JUAN, MUNICIPALIDAD QUE CORRESPONDA N° 0164-DPDU-2010.-

---------- LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, INFORMA QUE: El predio destinado a **"GALERIA COMERCIAL"**, ubicado en Av. Josè Ig. De La Roza N° 112 (E) - Departamento Capital – NC. 01-52-760290, propietario el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS GALERIA Y HOTEL PROVINCIAL** – se encuentra en trámite para obtener la Licencia de Uso ó Habilitación (Art. 2.4.2.0.), tramitado bajo Expediente 504-1538-C-04----------

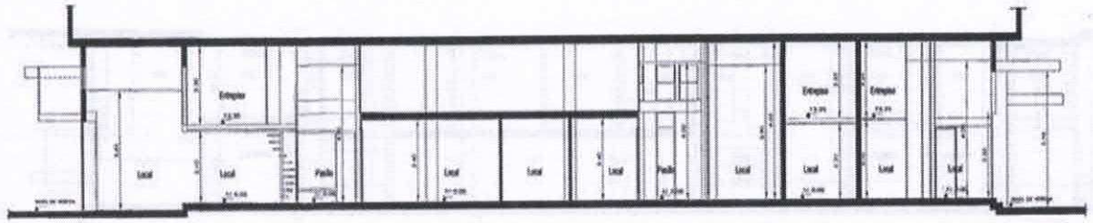
---------- La edificación mencionada posee condiciones constructivas adecuadas para el destino propuesto, resultantes del análisis de la documentación presentada y en función de la citada actividad, la que deberá intertanto mantener el estricto cumplimiento del Certificado de Factibilidad de Uso de Suelo N° 0200-DPDU-10 adecuando las instalaciones a dicho uso.-----

---------- Para ser presentado **ante las Autoridades citadas que así lo requieran,** debiendo el interesado adjuntar ante la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano el Certificado Final de Servicio Contra Incendio a fin de obtener la licencia de uso establecido en el Art° 2.4.2.0. de las prescripciones Administrativas del Código de Edificación de la Provincia de San Juan, se extiende el presente a diecisiete días del mes Febrero del año dos mil diez.-------

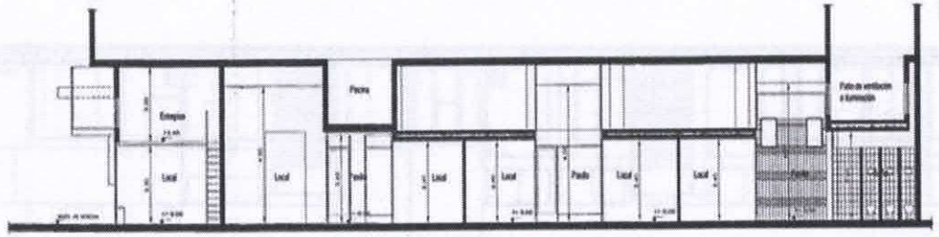
Arq. JUAN R. MANGANELLI
JEFE TECNICO
Dir. de Planeamiento y Desarrollo Urbano
A CARGO DE DIRECCION



FACHADA CALLE GRAL. ACHA

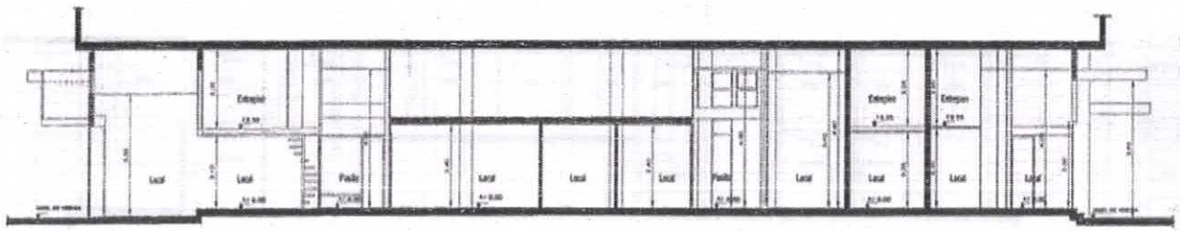


CORTE LONGITUDINAL B - B

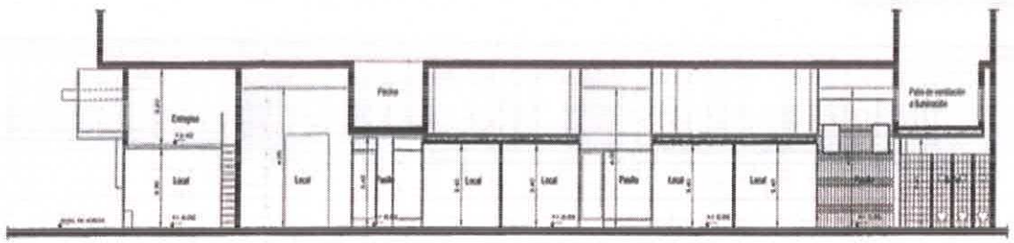

Entrepiso
Local
Pasillo
Piscina
Local
Pasillo
Local
Pasillo
Local
Local
Pasillo
Local
Local
Pasillo
Local



FACHADA CALLE GRAL. ACHA



CORTE LONGITUDINAL B - B



CORTE TRANSVERSAL A - A

Exp. N° 504-1538/04	Carpeta	Plano Nº A3

Destino de la obra: GALERIA COMERCIAL Y HOTEL PROVINCIAL

Propietario: CONSORCIO GALERIA Y HOTEL PROVINCIAL

Plano: GENERAL DE FACHADA Y CORTES -
GALERIA COMERCIAL - CONFORME A OBRA

BALANCE DE SUPERFICIE:

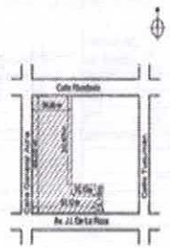
Esc. 1 :100

Sup. Total PB y Entrepiso	2136.38 m2	Cat. s/ código:
Sup. Total Sotano	243.57 m2	

San Juan, Julio de 2009.-

Croquis de ubicación

Calle: Av. J.I. De La Roca 112 (Este)
Calle Rivadavia -Calle General Acha- Departamento Capital



N.C. del Inmueble: 01-52-760290
Nota: La N.C. de cada local se indica en el mismo.

INDICADORES URBANÍSTICOS
ZONA C1

Factor de ocupación max. según zona	Factor de ocupación de proyecto
F.O.S.	F.O.S.
F.O.T.	F.O.T.
F.E. Mín.:	F.E. Mín.

RETIROS

Mínimos Permitidos	De Proyecto
Frente:	Frente:
Fondo:	Fondo:
Laterales:	Laterales:

USO DEL SUELO

OBSERVACIONES:

PROPIETARIO: Consorcio Galeria y Hotel Provincial
DOMICILIO: Av. J.I. De La Roca 112 - Edific. Dpto. Capital.

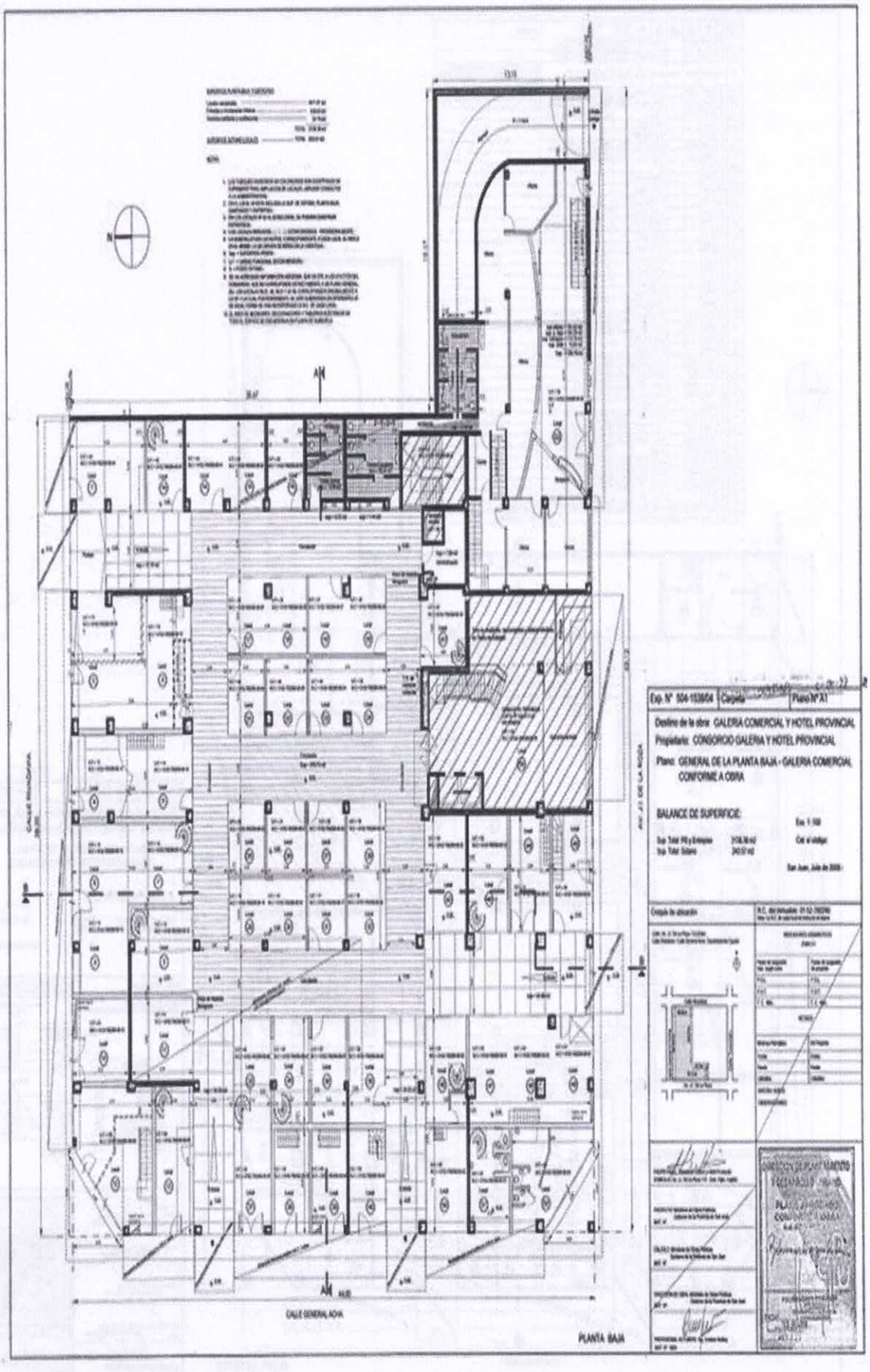
PROYECTO: Ministerio de Obras Públicas
Gobierno de la Provincia de San Juan
MAT. Nº:

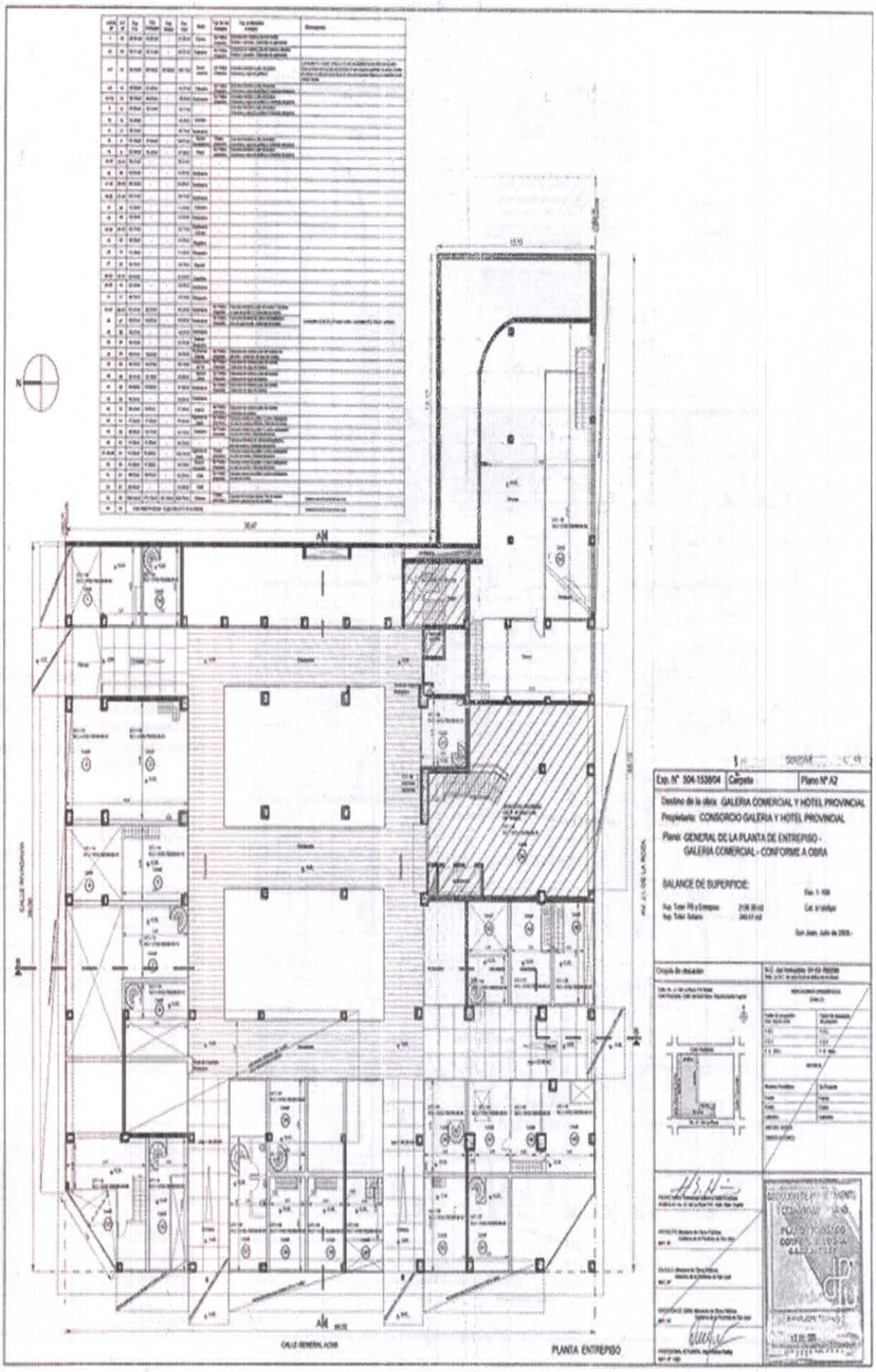
CÁLCULO: Ministerio de Obras Públicas
Gobierno de la Provincia de San Juan
MAT. Nº:

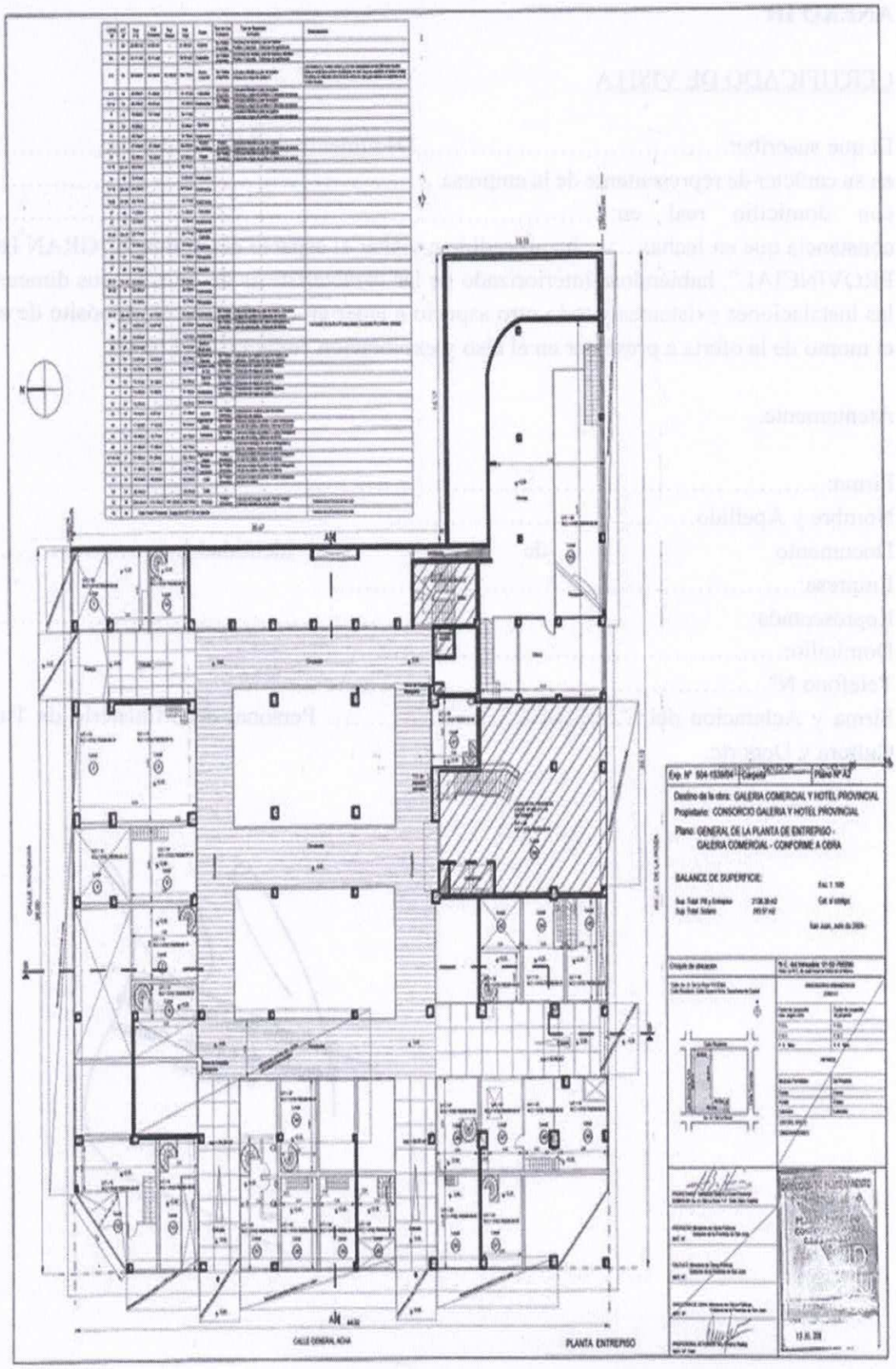
DIRECCIÓN DE OBRA: Ministerio de Obras Públicas
Gobierno de la Provincia de San Juan
MAT. Nº:

PROFESIONAL ACTUANTE: Arq. Cristina Abalay
MAT. Nº: 1068

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANO
PLANO APROBADO
CONFORME A OBRA
C.E.D. N° 21.21.1
FIRMA Y SELLO TÉCNICO
FECHA: 11 DIC 2009
SUJETO ALCANCES
ART. 3.4.2.0. DEL C.E.D.


Exp. N° 104-103654
Plano N° X1
Destino de la obra: GALERIA COMERCIAL Y HOTEL PROVINCIAL
Propietario: CONSORCIO GALERIA Y HOTEL PROVINCIAL
Plano: GENERAL DE LA PLANTA BAJA - GALERIA COMERCIAL CONFORME A OBRA
BALANCE DE SUPERFICIE:
Esc. 1:100
CALLE GENERAL ACHA
PLANTA BAJA


Exp. N° 304-153804
Carpeta
Plano N° A2
Destino de la obra: GALERIA COMERCIAL Y HOTEL PROVINCIAL
Propietario: CONSORCIO GALERIA Y HOTEL PROVINCIAL
Plano: GENERAL DE LA PLANTA DE ENTREPISO -
GALERIA COMERCIAL - CONFORME A OBRA
BALANCE DE SUPERFICIE:
Esc. 1:100
Lám. s/ código
San Juan, Julio de 2005.
CALLE GENERAL ACHA
PLANTA ENTREPISO



Dr. Guido Romero Delgado
Ministro de Turismo, Cultura
y Deportes

ANEXO III

CERTIFICADO DE VISITA

El que suscribe:……., Documento de Identidad N°:……,
en su carácter de representante de la empresa:……,
con domicilio real en: ……; deja constancia que en fecha:……, ha procedido a visitar el espacio denominado "GRAN HOTEL PROVINCIAL", habiéndose interiorizado de las características del mismo, sus dimensiones, las instalaciones existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en el Uso y explotación comercial del Hotel.

Atentamente.

Firma:……
Nombre y Apellido……...
Documento de Identidad:……..
Empresa:……
Representada: ……
Domicilio:……
Teléfono N°……
Firma y Aclaración del: …… Personal del Ministerio de Turismo, Cultura y Deporte.

Dr. Guido Romero Delgado
Ministro de Turismo, Cultura
y Deportes