**ENTE PROVINCIAL DE TERMAS DEL NEUQUÉN**

PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CONCURSO DE PRECIOS Nº 18/2026

TEMPORADA TERMAL 2026/2027

LOCALES COMERCIALES – GALERÍA COMERCIAL – LOCAL LAGUNA VERDE

EX-2026-03236485-NEU- -EPROTEN

**APERTURA DE SOBRES**
**FECHA DE APERTURA:** 20/11/2026
**HORA DE APERTURA:** 12:00 HS

La apertura se realizará en la **Sala de Reuniones del EPROTEN**, sita en calle Gobernador Rodríguez S/N (entre las calles Don Bosco y Manuel Belgrano), localidad de Loncopué, Provincia del Neuquén

**CONTENIDO: PAGARÉ A LA VISTA Y SIN PROTESTO** (Garantía de Mantenimiento de Oferta - 10%)

---

## CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 1.º – OBJETO DEL CONCURSO

El presente llamado a **Concurso de Precios Nº 18/2026** tiene por objeto conceder en concesión por la temporada estival 2026/2027- la locación de cinco (5) locales comerciales pertenecientes al Ente Provincial de Termas del Neuquén (EPROTEN), ubicados en la Villa Termal Copahue, Departamento Ñorquín, Provincia del Neuquén, durante la Temporada Termal 2026/2027.

Los locales objeto del presente procedimiento son:

a) Local Comercial Nº Tres (3)

b) Local Comercial Nº Cuatro (4)

c) Local Comercial Nº Trece (13)

d) Local Comercial Nº Dieciséis (16)

e) Local Comercial Laguna Verde

La locación tendrá como destino exclusivo el desarrollo de la actividad comercial declarada por el oferente y aceptada por el EPROTEN, de acuerdo con las características y condiciones de cada inmueble.

Los locales ubicados en la Galería Comercial de la Villa Termal Copahue, departamento Ñorquín, provincia de Neuquén, se encuentran en el sector comprendido entre las calles Dr. Ortiz Vélez, Dr. Herrero Ducloux y Cacique Cheuquel, conforme al croquis de ubicación y documentación técnica correspondiente.

El Local Laguna Verde se encuentra ubicado en el sector de la Laguna Verde y posee una superficie aproximada de doce metros cuadrados (12 m²), conforme la documentación técnica de la Temporada 2026/2027, mencionada en IF-2026-03252688-NEU-ADM#EPROTEN.

Las superficies, características, ubicación y demás condiciones de los inmuebles surgen de la documentación técnica, planos y anexos que integran el presente pliego identificados en IF-2026-03252741-NEU-ADM#EPROTEN.

Los locales están detallados en Pedido de Presupuesto DOCFI-2026-03671031-NEU-ADM#EPROTEN del presente pliego.

La adjudicación de cada local dará lugar a la posterior suscripción del correspondiente instrumento contractual de locación comercial.

---

## ARTÍCULO 2.º – RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Concurso de Precios se regirá por:

a) El presente Pliego Único de Bases y Condiciones Generales y Particulares.

b) La Ley Provincial 2141 de Administración Financiera y Control.

c) El Decreto Reglamentario Nº 2758/95 y sus modificatorios.

d) El Decreto Nº 381/17.

e) El Decreto Nº 1468/25.

f) La Ley Provincial 1284 de Procedimientos Administrativos.

g) El Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto resulte aplicable.

h) Las demás normas nacionales, provinciales y municipales que resulten aplicables a la contratación y a la actividad comercial que se desarrolle.

---

## ARTÍCULO 3.º – AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Será Autoridad de Aplicación del presente procedimiento el **Ente Provincial de Termas del Neuquén (EPROTEN)**, en representación del Estado Provincial.

La Autoridad de Aplicación tendrá las facultades que surjan de la normativa vigente, del presente Pliego y de los actos administrativos que se dicten durante el procedimiento.

---

## ARTÍCULO 4.º – OFERENTES

Podrán participar del presente Concurso de Precios las personas humanas y jurídicas de carácter privado que se encuentren legalmente habilitadas para contratar con el Estado Provincial y que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Pliego.

Las sociedades comerciales deberán acreditar su constitución, vigencia, autoridades y facultades suficientes de la persona que suscriba la oferta.

La actividad comercial propuesta deberá resultar compatible con el destino y las características del local por el cual se formula la oferta.

---

## ARTÍCULO 5.º – DEFINICIONES

A los efectos del presente Concurso se entenderá por:

**Pliego:** conjunto de normas que regulan las bases y condiciones del presente Concurso de Precios.

**Interesado:** persona física o jurídica que manifieste interés en participar del procedimiento.

**Oferente:** persona física o jurídica que presente una oferta conforme las condiciones establecidas.

**Oferta:** propuesta económica y documentación presentada por el oferente.

**Adjudicación:** acto administrativo mediante el cual la Autoridad de Aplicación determina el oferente seleccionado para un determinado local.

**Adjudicatario:** oferente cuya propuesta haya sido adjudicada mediante el correspondiente acto administrativo.

**Canon:** suma mensual ofrecida por el adjudicatario para la utilización del local durante el período contractual.

---

## ARTÍCULO 6.º – DOMICILIO LEGAL

Los oferentes deberán constituir domicilio legal dentro de la Provincia del Neuquén.

El domicilio constituido deberá permitir la recepción efectiva de documentación y notificaciones.

No se admitirá como domicilio legal una casilla de correo electrónico.

Los oferentes deberán informar asimismo una dirección de correo electrónico válida a efectos de comunicaciones complementarias.

Toda modificación del domicilio deberá ser comunicada fehacientemente al EPROTEN

---

## ARTÍCULO 7.º – OFERENTES EXCLUIDOS

No podrán participar quienes:

a) Se encuentren comprendidos en causales de incompatibilidad para contratar con el Estado Provincial.

b) Se encuentren inhabilitados para contratar.

c) Se encuentren comprendidos en las situaciones de impedimento previstas por la legislación vigente.

d) Posean deudas exigibles con el EPROTEN, cuando corresponda.

e) Presenten ofertas mediante representantes o apoderados cuya intervención genere incompatibilidad.

f) No acrediten capacidad legal para desarrollar la actividad propuesta.

g) No cumplan con los requisitos establecidos en el presente Pliego.

Los oferentes deberán presentar una declaración jurada manifestando que no se encuentran comprendidos en las causales de impedimento establecidas en el presente artículo y en la normativa aplicable.

---

## ARTÍCULO 8.º – CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

La presentación de la oferta implica el conocimiento y aceptación íntegra de todas las condiciones establecidas en el presente Pliego, sus anexos, circulares y aclaraciones.

No podrán formularse condicionamientos, reservas o salvedades respecto de las condiciones esenciales del procedimiento.

La presentación de una oferta implicará asimismo el conocimiento de las características, ubicación y condiciones del local por el cual se formula la propuesta.

---

## ARTÍCULO 9: VISITA A LOS LOCALES

Los interesados podrán efectuar, **con carácter voluntario**, una visita a los locales objeto del presente Concurso de Precios, a fin de verificar sus características, ubicación, superficie, estado de conservación, instalaciones, condiciones de acceso y demás circunstancias que consideren necesarias para la elaboración de su oferta.

La visita deberá ser solicitada previamente al **Ente Provincial de Termas del Neuquén (EPROTEN)**, de acuerdo con la disponibilidad, horarios y condiciones de acceso al establecimiento.

**La realización de la visita tendrá carácter voluntario y no constituirá un requisito obligatorio para la presentación, admisibilidad, evaluación o**

**consideración de las ofertas.** En consecuencia, la falta de realización de la visita no podrá ser invocada como causal de rechazo o desestimación de la oferta.

Los interesados que opten por realizar la visita deberán efectuarla en las condiciones que determine el EPROTEN, quedando constancia de su realización cuando corresponda.

La realización de la visita no eximirá a los oferentes de la obligación de conocer y aceptar las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones, sus anexos, planos, croquis y demás documentación que integre el llamado.

Asimismo, los oferentes que no realicen la visita no podrán alegar posteriormente desconocimiento respecto de las condiciones, características o circunstancias de los locales que se encuentren expresamente detalladas o que resulten de la documentación integrante del presente Pliego.

**La visita tendrá por única finalidad permitir a los interesados obtener un conocimiento directo del inmueble y contar con mayores elementos para la elaboración de su propuesta económica y comercial, sin que su realización implique obligación alguna de presentar oferta.**

---

## ARTÍCULO 10.º – CONSULTAS Y ACLARACIONES

Los interesados podrán formular consultas y solicitar aclaraciones hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha fijada para la apertura de las ofertas.

Las consultas podrán efectuarse mediante correo electrónico a:

**comprastermasnqn@gmail.com**

**lvinett@neuquen.gov.ar**

Las aclaraciones y respuestas emitidas por la Autoridad de Aplicación formarán parte integrante de la documentación del Concurso.

---

## CAPÍTULO II

## PLAZO Y CONDICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 11.º – PLAZO DE LA CONTRATACIÓN

El período de la contratación será de cinco (5) meses, comenzando el 1 de diciembre de 2026 y finalizando el 30 de abril de 2027.

El vencimiento se producirá automáticamente en la fecha indicada.

No existirá renovación automática del período de contratación.

La continuidad posterior al vencimiento requerirá autorización expresa del EPROTEN y deberá ajustarse a la normativa aplicable.

---

## ARTÍCULO 12.º – DESTINO DE LOS LOCALES

El local deberá ser destinado exclusivamente a la actividad comercial declarada por el oferente y aprobada por el EPROTEN

No podrá modificarse el destino sin autorización previa y escrita de la Autoridad de Aplicación.

El desarrollo de actividades ilícitas, peligrosas, insalubres o contrarias a la normativa vigente se encontrará expresamente prohibido.

---

## ARTÍCULO 13.º – HABILITACIONES Y PERMISOS

Será responsabilidad del adjudicatario obtener y mantener vigentes, durante todo el período de contratación, las habilitaciones, permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial.

El adjudicatario deberá cumplir las disposiciones nacionales, provinciales y municipales que resulten aplicables.

El EPROTEN no será responsable por la falta de obtención de habilitaciones o permisos necesarios para la actividad particular elegida por el adjudicatario.

---

## ARTÍCULO 14.º – CONDICIONES DEL INMUEBLE

Los oferentes deberán considerar que los locales serán entregados en las condiciones que surjan del acta de entrega correspondiente.

El adjudicatario deberá conservar el inmueble en adecuado estado de higiene, conservación y funcionamiento.

Al finalizar la contratación deberá restituirlo en condiciones equivalentes a las existentes al momento de su entrega, teniendo en cuenta el desgaste normal derivado del uso adecuado.

---

## ARTÍCULO 15.º – MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

El adjudicatario será responsable de los daños ocasionados por uso indebido, negligente o contrario a las condiciones de contratación.

Serán de su responsabilidad, entre otros, los daños producidos por él, sus empleados, dependientes, clientes, proveedores o terceros que ingresen al local con su autorización.

Las reparaciones estructurales que correspondan al inmueble serán atendidas por el EPROTEN, conforme la normativa aplicable y las condiciones particulares de cada inmueble.

---

## ARTÍCULO 16.º – MODIFICACIONES Y MEJORAS

El adjudicatario no podrá realizar modificaciones, instalaciones, alteraciones o mejoras en el inmueble sin autorización previa y escrita del EPROTEN

Las mejoras autorizadas quedarán incorporadas al inmueble al finalizar la contratación, sin derecho a compensación o reintegro, salvo que exista acuerdo escrito en contrario.

El EPROTEN podrá exigir la remoción de aquellas modificaciones que hayan sido realizadas sin autorización, siendo los gastos a cargo del adjudicatario.

---

## ARTÍCULO 17.º – PUBLICIDAD Y CARTELERÍA

El adjudicatario no podrá colocar carteles, letreros, avisos, elementos publicitarios o cualquier otro tipo de propaganda que afecte la estética, seguridad o funcionamiento del establecimiento sin autorización previa del EPROTEN

Toda instalación eléctrica adicional deberá contar con autorización previa y cumplir las condiciones de seguridad correspondientes.

---

# CAPÍTULO III

## PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

## ARTÍCULO 18.º – FORMA DE PRESENTACIÓN

Las ofertas deberán presentarse un solo ejemplar, en sobre cerrado, sin identificación exterior del oferente.

La documentación deberá presentarse en idioma español.

No podrán utilizarse lápiz para la confección de la documentación.

Las raspaduras, tachaduras, enmiendas, interlineaciones o sobreimpresos deberán encontrarse debidamente salvados y firmados.

Toda la documentación deberá estar firmada por el oferente o por su representante debidamente facultado.

---

## ARTÍCULO 19.º – IDENTIFICACIÓN DEL SOBRE

En el exterior del sobre deberá consignarse:

## ARTÍCULO 20.º – PLAZO DE PRESENTACIÓN

Las ofertas deberán ser presentadas hasta la fecha y hora establecidas para el acto de apertura.

Las ofertas recibidas fuera del plazo establecido no serán consideradas.

---

## ARTÍCULO 21.º – DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

El sobre deberá contener:

a) Identificación completa del oferente.

b) Nombre y apellido o razón social.

c) DNI y CUIT/CUIL.

d) Domicilio real.

e) Domicilio legal constituido en la Provincia del Neuquén.

f) Teléfono y correo electrónico.

g) Constancia de inscripción fiscal correspondiente.

h) Constancia de inscripción ante la Dirección Provincial de Rentas, cuando corresponda.

i) En caso de sociedades, contrato o estatuto social, documentación de autoridades vigentes y poder suficiente del firmante.

j) Ejemplar del presente Pliego firmado en todas sus fojas.

k) Oferta económica.

l) Descripción de la actividad comercial propuesta.

m) Antecedentes comerciales y experiencia.

n) Antecedentes de cumplimiento contractual con el EPROTEN, cuando corresponda.

o) Declaración jurada de domicilio.

p) Declaración jurada de inexistencia de impedimentos para contratar.

q) Garantía de mantenimiento de oferta.

r) Toda otra documentación que el oferente considere pertinente para la evaluación.

---

## ARTÍCULO 22.º – FIRMA DE LA DOCUMENTACIÓN

La totalidad de la documentación que integre la oferta deberá estar firmada en todas sus fojas por el oferente o por su representante debidamente facultado.

Las copias deberán cumplir las formalidades de certificación y legalización que correspondan.

---

## ARTÍCULO 23.º – MANTENIMIENTO DE OFERTA

Los oferentes deberán mantener sus propuestas por un plazo mínimo de **treinta (30) días corridos** contados desde la fecha de apertura.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar una extensión del plazo cuando resulte necesario para finalizar el procedimiento.

---

# CAPÍTULO IV

# GARANTÍAS

## ARTÍCULO 24.º – GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

Las ofertas deberán estar acompañadas por una garantía de mantenimiento equivalente al **diez por ciento (10 %) del monto total cotizado**.

La garantía deberá constituirse a favor del Estado de la Provincia del Neuquén y de conformidad con las disposiciones de la Ley 2141 y su reglamentación.

La falta de garantía o su constitución defectuosa cuando resulte insubsanable podrá determinar el rechazo de la oferta, conforme la normativa aplicable.

---

## ARTÍCULO 25.º – DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

La garantía de mantenimiento de oferta será devuelta:

a) A los oferentes cuyas propuestas sean rechazadas o declaradas inadmisibles.

b) A los oferentes que no resulten adjudicatarios.

c) A los oferentes que desistan legítimamente una vez vencido el período de mantenimiento de oferta, cuando corresponda.

La devolución se efectuará conforme al procedimiento administrativo aplicable.

---

**CAPÍTULO V**

## OFERTA ECONÓMICA

### ARTÍCULO 26.º – CANON MÍNIMO

Los oferentes deberán cotizar el canon mensual correspondiente al local por el cual presentan oferta.

La propuesta económica no podrá ser inferior a los siguientes valores mínimos:

| LOCAL | SUPERFICIE | VALOR BASE POR M² | CANON MÍNIMO MENSUAL |
|---|---|---|---|
| Local N.º 3 | 12,92 m² | $32.500 | $419.900 |
| Local N.º 4 | 11,68 m² | $32.500 | $379.600 |
| Local N.º 13 | 12,29 m² | $32.500 | $399.425 |
| Local N.º 16 | 6,94 m² | $32.500 | $225.550 |
| Local Laguna Verde | 12,00 m² | $32.500 | $390.000 |

Los valores indicados corresponden al **canon mínimo mensual** para cada local.

La oferta deberá expresar el canon mensual en números y letras.

---

### ARTÍCULO 27.º – OFERTA NETA

La oferta económica deberá formularse en pesos argentinos y expresar claramente el importe mensual ofrecido.

El importe ofertado deberá contemplar todos los costos que correspondan al oferente en virtud de la actividad que pretende desarrollar, con excepción de aquellos conceptos que legalmente correspondan al EPROTEN

---

### ARTÍCULO 28.º – UNIDAD DE OFERTA

Cada oferente podrá presentar oferta por uno o más locales.

Deberá indicar claramente el local por el cual fórmula propuesta y el canon mensual ofrecido para cada uno.

La Autoridad de Aplicación podrá adjudicar los locales individualmente.

---

## CAPÍTULO VI

## APERTURA, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

### ARTÍCULO 29.º – APERTURA DE LAS OFERTAS

En la fecha y hora establecidas se procederá a la apertura pública de las ofertas recibidas.

Se labrará el acta correspondiente, dejando constancia de los oferentes, documentación presentada y demás circunstancias relevantes del acto.

---

### ARTÍCULO 30.º – RECHAZO EN EL ACTO DE APERTURA

En el acto de apertura podrán rechazarse las ofertas cuando se verifiquen las causales que expresamente determine la normativa vigente, particularmente la falta de garantía exigible o la falta de firma cuando corresponda.

Las restantes observaciones serán analizadas durante la etapa de evaluación.

---

### ARTÍCULO 31.º – ANÁLISIS DE LAS OFERTAS

La Comisión de Pre-adjudicación analizará la documentación y antecedentes de los oferentes.

Podrá requerir aclaraciones o documentación complementaria cuando ello sea admisible conforme la normativa vigente.

Las aclaraciones no podrán modificar sustancialmente la oferta original ni alterar las condiciones económicas propuestas.

---

### ARTÍCULO 32.º – PAUTAS DE EVALUACIÓN

Para determinar la propuesta más conveniente se considerarán:

a) **Oferta económica.**

b) **Antecedentes comerciales y experiencia en la actividad.**

c) **Antecedentes de cumplimiento con el EPROTEN en temporadas anteriores.**

d) **Domicilio real o social y radicación en la zona.**

e) **Actividad comercial propuesta.**

f) **Compatibilidad de la actividad con las características y condiciones del local.**

g) **Demás antecedentes relevantes para determinar la conveniencia de la propuesta.**

---

## ARTÍCULO 33.º – OFERTA ÚNICA

La adjudicación podrá efectuarse aun cuando exista una sola oferta para un determinado local, siempre que ésta resulte admisible, conveniente y cumpla con las condiciones establecidas en el presente Pliego.

---

## ARTÍCULO 34.º – MEJORAMIENTO DE OFERTAS

Cuando existan dos o más ofertas iguales y resulten igualmente convenientes, la Autoridad de Aplicación podrá invitar a los respectivos oferentes a mejorar sus propuestas.

El mejoramiento deberá presentarse por escrito y en sobre cerrado dentro del plazo que se establezca.

Si persistiera la igualdad, se procederá conforme al mecanismo previsto por la normativa aplicable.

---

## ARTÍCULO 35.º – PREADJUDICACIÓN

La Comisión de Pre-adjudicación emitirá el dictamen correspondiente, proponiendo la adjudicación de cada local a la oferta que considere más conveniente.

La pre-adjudicación tendrá carácter preparatorio y quedará sujeta al correspondiente acto administrativo de adjudicación.

---

## ARTÍCULO 36.º – NOTIFICACIÓN

La pre-adjudicación y/o adjudicación será notificada a los oferentes conforme los mecanismos previstos por la normativa aplicable y el presente Pliego.

---

## ARTÍCULO 37.º – IMPUGNACIONES

Los oferentes podrán formular las impugnaciones que correspondan dentro del plazo establecido en la normativa aplicable y en la notificación respectiva.

Las impugnaciones deberán ser presentadas por escrito y encontrarse debidamente fundamentadas.

---

**ARTÍCULO 38.º – ADJUDICACIÓN**

La adjudicación será dispuesta mediante el correspondiente acto administrativo.

El acto de adjudicación determinará, como mínimo:

a) Identificación del adjudicatario.

b) Local adjudicado.

c) Actividad autorizada.

d) Canon mensual adjudicado.

e) Plazo de la contratación.

f) Demás condiciones que correspondan.

---

**CAPÍTULO VII**

**FORMALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN**

**ARTÍCULO 39.º – INSTRUMENTACIÓN**

Una vez firme el acto administrativo de adjudicación, el EPROTEN procederá a instrumentar la contratación mediante el correspondiente **Contrato de Locación Comercial**.

El contrato deberá ajustarse a las condiciones establecidas en:

a) El presente Pliego.

b) La oferta presentada.

c) El acto administrativo de adjudicación.

d) La normativa aplicable.

El contrato tendrá por objeto formalizar la locación del local adjudicado y establecer las condiciones particulares de la relación entre las partes.

Ninguna disposición del contrato podrá modificar las condiciones esenciales del procedimiento, la oferta adjudicada o el acto de adjudicación, salvo las adecuaciones expresamente permitidas por la normativa aplicable.

---

**ARTÍCULO 40.º – FIRMA DEL CONTRATO**

El adjudicatario deberá concurrir a suscribir el correspondiente Contrato de Locación Comercial dentro del plazo que determine el EPROTEN

La falta de comparecencia injustificada podrá dar lugar a la pérdida de los derechos derivados de la adjudicación y a la adopción de las medidas administrativas que correspondan.

---

## ARTÍCULO 41.º – ACTA DE ENTREGA

Una vez formalizada la contratación, el local será entregado al adjudicatario mediante la correspondiente **Acta de Entrega**, en la que se dejará constancia del estado del inmueble, instalaciones, llaves, accesorios y demás elementos existentes.

El Acta de Entrega integrará la documentación de la contratación.

---

## CAPÍTULO VIII

## OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

## ARTÍCULO 42.º – OBLIGACIONES GENERALES

El adjudicatario deberá:

a) Destinar el inmueble exclusivamente a la actividad autorizada.

b) Mantener el inmueble en condiciones adecuadas de higiene, conservación y funcionamiento.

c) Cumplir las normas de seguridad e higiene.

d) Obtener y mantener vigentes las habilitaciones correspondientes.

e) Cumplir las disposiciones nacionales, provinciales y municipales aplicables.

f) Abonar el canon en los plazos establecidos.

g) Responder por los daños ocasionados al inmueble por su responsabilidad.

h) Permitir las inspecciones del EPROTEN

i) No ceder ni transferir la contratación sin autorización expresa.

j) Restituir el inmueble al finalizar la contratación en las condiciones correspondientes.

---

## ARTÍCULO 43.º – PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

El adjudicatario no podrá ceder, transferir, subarrendar, prestar o permitir la ocupación del inmueble por terceros sin autorización previa y escrita del EPROTEN

El incumplimiento de esta obligación será considerado falta grave y podrá dar lugar a la resolución de la contratación.

---

**ARTÍCULO 44.º – INSPECCIONES**

El EPROTEN podrá inspeccionar los locales a efectos de verificar:

a) El destino dado al inmueble.

b) El estado de conservación.

c) Las condiciones de seguridad e higiene.

d) El cumplimiento de las obligaciones contractuales.

e) El cumplimiento de las habilitaciones correspondientes.

El adjudicatario deberá facilitar las tareas de inspección.

---

## CAPÍTULO IX

## CANON Y FORMA DE PAGO

**ARTÍCULO 45.º – PAGO DEL CANON**

El canon mensual será abonado por el adjudicatario **por mes adelantado**, entre los días primero (1) y diez (10) de cada mes.

El primer canon corresponderá al mes de diciembre de 2026.

El pago se efectuará mediante los mecanismos habilitados por el EPROTEN

Cuando corresponda, el adjudicatario deberá presentar el comprobante de transferencia o depósito para la emisión de la constancia de pago.

---

**ARTÍCULO 46.º – MORA**

El vencimiento del plazo de pago producirá la mora automática, sin necesidad de interpelación previa.

Sobre las sumas adeudadas se aplicará la tasa activa del Banco de la Provincia del Neuquén S.A. vigente al momento de producirse la mora, o la que en el futuro la sustituya.

El pago de intereses no impedirá al EPROTEN ejercer las acciones administrativas o judiciales que correspondan.

---

## CAPÍTULO X

## INCUMPLIMIENTO Y EXTINCIÓN

### ARTÍCULO 47.º – INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego, en la oferta adjudicada, en el acto administrativo de adjudicación o en el instrumento contractual correspondiente facultará al EPROTEN, según la gravedad del incumplimiento y la normativa aplicable, a:

a) Intimar el cumplimiento.

b) Aplicar las medidas que correspondan.

c) Ejecutar las garantías cuando resulte procedente.

d) Resolver la contratación.

e) Reclamar daños y perjuicios.

f) Iniciar las acciones administrativas y judiciales correspondientes.

---

### ARTÍCULO 48.º – RESOLUCIÓN

La contratación podrá ser resuelta cuando el adjudicatario incurra en incumplimientos graves de sus obligaciones.

Constituirán, entre otras, causales de resolución:

a) Falta reiterada de pago del canon.

b) Cambio de destino no autorizado.

c) Cesión o sublocación no autorizada.

d) Desarrollo de actividades prohibidas.

e) Daños graves al inmueble.

f) Falta de habilitación cuando resulte exigible.

g) Incumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

h) Incumplimiento de las demás obligaciones esenciales.

La resolución se dispondrá conforme al procedimiento y normativa aplicables.

---

### ARTÍCULO 49.º – RESTITUCIÓN DEL LOCAL

Al finalizar la contratación, cualquiera sea la causa, el adjudicatario deberá restituir el inmueble:

a) Libre de personas.

b) Libre de bienes y mercaderías.

c) Con todas las llaves y accesorios.

d) En condiciones adecuadas de higiene y conservación.

e) En condiciones equivalentes a las existentes al momento de la entrega, salvo el desgaste normal derivado del uso adecuado.

El EPROTEN podrá efectuar una verificación posterior a la entrega.

---

**ARTÍCULO 50.º – GASTOS Y TRIBUTOS**

Serán a cargo del adjudicatario los gastos, tasas, permisos, habilitaciones, impuestos y demás conceptos que correspondan legalmente a la explotación de la actividad comercial.

Los gastos de sellado del instrumento contractual se distribuirán conforme lo establezca la legislación tributaria provincial vigente y las condiciones particulares de la contratación.

---

**CAPÍTULO XI**

**CLÁUSULAS PARTICULARES**

**ARTÍCULO 51.º – RETIRO DEL PLIEGO**

El presente Pliego podrá retirarse gratuitamente en:

**Oficina Administrativa de Compras – Loncopué**

Calle Manuel Belgrano S/N (entre calles Gobernador Rodriguez y Avenida San Martín)

Horario: lunes a viernes de 07:00 a 14:00 horas.

**Oficina Administrativa de Compras – Neuquén**

Calle Eugenio Perticone N.º 1175.

Horario: lunes a viernes de 08:00 a 15:00 horas.

Asimismo, podrá ser consultado y/o descargado de la página oficial del Ente Provincial de Termas del Neuquén: https://termas.neuquen.gov.ar/institucional/

---

**ARTÍCULO 52.º – VALOR DEL PLIEGO**

El presente Pliego de Bases y Condiciones es de carácter **gratuito**.

---

**ARTÍCULO 53.º – LUGAR DE ENTREGA DE LAS OFERTAS en sobre**

Las ofertas deberán presentarse en:

**1. Mesa de Entradas y Salidas – Oficina Administrativa Loncopué**

Calle Manuel Belgrano S/N (entre calles Gobernador Rodríguez y Avenida San Martín)

Horario: lunes a viernes de 07:00 a 14:00 horas.

**2. Mesa de Entradas y Salidas – Oficina Administrativa Neuquén**

Calle Eugenio Perticone 1175.

Horario: lunes a viernes de 08:00 a 15:00 horas.

---

## ARTÍCULO 54.º – LUGAR DE APERTURA

La apertura se realizará en la **Sala de Reuniones del EPROTEN**, sita en calle Gobernador Rodríguez S/N (entre las calles Don Bosco y Manuel Belgrano), localidad de Loncopué, Provincia del Neuquén.

---

## ARTÍCULO 55.º – FECHA Y HORA DE APERTURA

**Fecha:** 20 / 11 / 2026.

**Hora:** 12:00 hs.

---

## ARTÍCULO 56.º – VIGENCIA DE LA CONTRATACIÓN

La contratación correspondiente a cada local tendrá vigencia desde el **1 de diciembre de 2026 hasta el 30 de abril de 2027**, sin perjuicio de las obligaciones que subsistan hasta la efectiva restitución del inmueble.

---

## ARTÍCULO 57.º – CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

Cuando por razones de fuerza mayor, caso fortuito, fenómenos naturales, actos de autoridad pública u otras circunstancias ajenas a las partes se produzca la suspensión total o parcial de las actividades del Complejo Termal, el EPROTEN evaluará las medidas que correspondan conforme la normativa aplicable y las circunstancias concretas.

La mera suspensión de actividades no generará automáticamente derecho a indemnización o lucro cesante, salvo disposición legal, administrativa o contractual que expresamente establezca lo contrario.

---

## ARTÍCULO 58.º – PREVALENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación integrante del procedimiento se interpretará de manera armónica.

A efectos de determinar las condiciones de la contratación se considerará, según corresponda:

a) La normativa legal y reglamentaria aplicable.

b) El presente Pliego y sus aclaraciones o circulares.

c) El acto administrativo de adjudicación.

d) La oferta adjudicada.

e) El instrumento contractual que formalice la locación.

El instrumento contractual deberá ajustarse a las condiciones esenciales establecidas en el procedimiento y en el acto de adjudicación.

---

## ARTÍCULO 59.º – JURISDICCIÓN

Para las cuestiones administrativas derivadas del presente Concurso será aplicable la normativa de la Provincia del Neuquén.

Para las cuestiones judiciales que pudieran derivarse de la contratación, las partes se someterán a los tribunales legalmente competentes de la ciudad de Neuquén, Provincia del Neuquén, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción, en la medida en que dicha prórroga resulte legalmente admisible.

---

**ANEXO I**

## DECLARACIÓN JURADA

El/la suscripto/a _____, DNI N.º _____, CUIT/CUIL N.º _____, declara bajo juramento:

1. Que los datos consignados en la presente oferta son verdaderos.
2. Que conoce y acepta íntegramente el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales y Particulares.
3. Que conoce las características y condiciones del local por el cual formula oferta.
4. Que no se encuentra comprendido en ninguna causal de impedimento o incompatibilidad para contratar con el Estado Provincial.
5. Que no posee deuda exigible con el EPROTEN, cuando corresponda.
6. Que posee capacidad legal para desarrollar la actividad comercial propuesta.
7. Que constituye domicilio legal en la Provincia del Neuquén en:

Calle: _____ N.º _____

Localidad: _____

Provincia: Neuquén.

8. Que denuncia como correo electrónico:

---

9. Que se compromete a cumplir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables a la actividad que pretende desarrollar.
10. Que acepta la jurisdicción establecida en el presente Pliego.

La presente declaración reviste carácter de declaración jurada.

Lugar y fecha: _____

Firma: _____

Aclaración: _____

DNI/CUIT: _____

---

**ANEXO II**

## DATOS DEL OFERENTE

**Nombre y Apellido / Razón social:**

**DNI/CUIT:**

**Domicilio real:**

**Domicilio legal:**

**Localidad:**

**Teléfono:**

**Correo electrónico:**

**Actividad principal:**

**Local por el que formula oferta:**

**Actividad a desarrollar:**

**Antecedentes comerciales:**

**Experiencia en la actividad:**

**Antecedentes con EPROTEN:**

Firma: _____
Aclaración: _____
DNI/CUIT: _____

**ANEXO III**

## CONSTANCIA DE VISITA A LOS LOCALES

**ENTE PROVINCIAL DE TERMAS DEL NEUQUÉN (EPROTEN) CONCURSO DE PRECIOS N.º 18/2026 TEMPORADA TERMAL 2026/2027**

Por medio de la presente, se deja constancia de que el/la Sr./Sra. _____, D.N.I. N.º _____, en representación propia / de la firma _____, CUIT N.º _____, ha realizado en fecha ____/____/2026 una visita al siguiente local objeto del **Concurso de Precios Nº 18/2026**:

**Local N.º:** _____

**Ubicación:** _____

**Actividad/rubro a desarrollar:** _____

La visita tuvo por objeto permitir al interesado verificar las características, ubicación, superficie, estado de conservación, instalaciones, condiciones de acceso y demás circunstancias del inmueble que considere necesarias para la elaboración de su oferta.

Se deja expresa constancia de que la presente visita se realiza **con carácter facultativo**, conforme lo establecido en el Artículo 9.º del Pliego de Bases y Condiciones.

La presente constancia **no constituye requisito obligatorio para la presentación, admisibilidad, evaluación o consideración de la oferta**, ni su falta de presentación podrá ser causal de rechazo o desestimación de la propuesta.

La firma de la presente constancia acredita únicamente la realización de la visita y **no implica conformidad, aceptación, adjudicación ni reconocimiento alguno respecto de la oferta que eventualmente presente el interesado**.

En la localidad de _____, Provincia del Neuquén, a los ____ días del mes de _____ de 2026.

**POR EPROTEN**

Firma:_____

Aclaración: _____

Cargo:_____

**INTERESADO / OFERENTE**

Firma: _____

Aclaración: _____

D.N.I.: _____

Provincia del Neuquén
2026 - 20° aniversario de la reforma de la Constitución de la Provincia del Neuquén

**Hoja Adicional de Firmas**

**Número:** PLIEG-2026-03843209-NEU-ADM#EPROTEN

NEUQUEN, NEUQUEN
Viernes 6 de Noviembre de 2026

**Referencia:** PLIEGO UNICO DE BASES Y CONDICIONES -LOCALES 26-2027-EX-2026-03236485- - NEU-EPROTEN

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 22 pagina/s.

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=MINISTERIO DE ECONOMIA PRODUCCION E INDUSTRIA, NEUQUEN, ou=SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA Y MODERNIZACION, serialNumber=CUIT 30710405871
Date: 2026.11.06 13:17:55 -03'00'

Laura Corina Vinett
Directora General
EPROTEN- Dirección Provincial de Administración
MTUR-Ente Provincial de Termas de Neuquen - EPROTEN

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=MINISTERIO DE ECONOMIA PRODUCCION E INDUSTRIA, NEUQUEN, ou=SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA Y MODERNIZACION, serialNumber=CUIT 30710405871
Date: 2026.11.06 13:17:57 -03'00'