



INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE FLORES

LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, Y CONCESIÓN EN ZONA “LAGOS DE ANDRESITO”

FLORES - URUGUAY

1. FUNDAMENTACIÓN. Llamado Parque Andresito (Parador, cabañas y predios aledaños).

El presente llamado tiene como finalidad generar un marco jurídico – administrativo para la radicación de inversiones en el sector turístico, en la zona del Parque Andresito, comprendiendo las instalaciones del actual parador, las correspondientes 6 cabañas, y predios aledaños. Dicha superficie, considerada de gran potencial de desarrollo turístico, se ubica en la denominada zona “Lagos de Andresito”, y forma parte del Geoparque Mundial de UNESCO “Grutas del Palacio”, integrante de la Red Global de Geoparques (Global Geopark Network). La Intendencia Departamental de Flores, a través de los mecanismos legales vigentes, seleccionará la propuesta que contribuya al logro de los objetivos de desarrollo turístico y económico sustentable.

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA:

Los lagos de Andresito se localizan en la 3ª Sección Judicial del Departamento de Flores, y se componen por un amplio espejo de agua formado en 1982 tras la construcción de la represa de Palmar (Central Hidroeléctrica Constitución). El embalse del lago artificial de Palmar, situado a lo largo del curso del Río Negro, tiene una superficie de 320 Km², y su volumen total es de 2.854 hm³. Si bien la represa está ubicada en el departamento de Soriano, su embalse limita con los departamentos de Flores, Durazno, Soriano y Río Negro.

La formación de estos embalses dejó sumergidas grandes extensiones de pradera natural, monte galería, y un tramo de la ruta 3 que incluye el puente sobre el Arroyo Grande, y el viejo pueblo “Andresito”.

En la actualidad la zona presenta un paisaje caracterizado por su belleza natural y enorme potencial turístico, permitiendo la convivencia de emprendimientos acuícolas, actividades náuticas, pesca deportiva, geoturismo (sitios geológicos de relevancia científica), turismo de naturaleza, y zona residencial (cabañas y chacras con acceso al lago).

Desde el punto de vista de su ubicación geográfica la zona se encuentra emplazada al norte del departamento de Flores, a 53 kilómetros de la ciudad capital Trinidad, y a 247 kilómetros de Montevideo. A su vez, y por el trazado de la ruta 3, los Lagos de Andresito también se encuentran unidos al litoral termal del país: a 131 kilómetros de Paysandú y 245 kilómetros de Salto. Esta ubicación también conecta fronterizamente con la República Argentina: a través de Paysandú por el puente General Artigas, y por Salto a través de la Represa Hidroeléctrica Salto Grande. Según información proporcionada por Corporación Vial del Uruguay, el tránsito vehicular anual por la zona de los Lagos es de 760 mil unidades.

3. OBJETO:

El objeto del presente llamado tiene como cometido dar en concesión para su gestión y explotación, la infraestructura existente en el área (parador y cabañas), así como los solares aledaños que se detallan en los anexos adjuntos a la presente, con el siguiente detalle:

- 1. Parador, cabañas y solares aledaños (ANEXO I):** En la zona se encuentran dos edificaciones que son propiedad de la Intendencia Departamental de Flores, y cuyos usos actuales refieren al rubro gastronómico (parador) y alojamiento (cabañas). Dichas instalaciones se entregarán en régimen de concesión por un período superior al de la actual administración departamental, previa autorización de la Junta Departamental de Flores.

Las referidas instalaciones se encuentran sobre la ruta Nº 3, e incluyen depósito y baños interiores y exteriores. La descripción técnica y gráfica se encuentra en el Anexo I del presente documento.

Existe en dicha zona el área que se destina para la realización del Festival del Lago que se organiza en el mes de Enero de cada año (identificado en el Anexo I en color celeste) el cual forma parte del presente llamado, pero la Intendencia Departamental de Flores evaluará la propuesta para dicha zona y determinará la conveniencia o no de la adjudicación de dichos solares lo que dependerá de la propuesta realizada, todo lo cual quedará a criterio exclusivo de la comuna.-

- 2. Solares al Este de Ruta Nacional No. 3 frente a parador (ANEXO II):** esta zona se encuentra subdividida en varios solares propiedad de la Intendencia Departamental de Flores, tal cual se expresa en el plano adjunto. Mediante el presente llamado se pretende la recepción de ofertas que impliquen una utilización con fines turísticos de los mencionados solares.

Respecto al contenido de las propuestas, las mismas deberán apuntar al desarrollo de la infraestructura existente así como la generación de nuevos servicios e instalaciones que contribuyan al objetivo del presente llamado, entre las cuales se pueden considerar las siguientes opciones:

- ✓ Construcción de nuevas cabañas u otras opciones de alojamiento (que armonicen con el entorno natural).
- ✓ Construcción de instalaciones para actividades turísticas, recreativas y deportivas.

- ✓ Remodelación y explotación de local gastronómico (parador Andresito).
- ✓ Remodelación y explotación de cabañas anexas al parador Andresito.
- ✓ Implementación de un servicio de embarcación para tráfico de pasajeros (paseos náuticos, turismo y pesca deportiva).
- ✓ Construcción de muelle para embarcaciones deportivas y de tráfico de pasajeros.
- ✓ Otras oportunidades de negocio identificadas por el oferente.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA FORMULACIÓN DE LAS PROPUESTAS:

En la formulación y redacción de las propuestas, los oferentes deberán tener en cuenta los siguientes elementos, considerados de importancia por el equipo evaluador de la Intendencia Departamental de Flores. En este sentido en el numeral 5 se especifica el sistema de puntuación.

- ✓ Se valorarán especialmente las ofertas que contemplen propuestas integrales y en consonancia con los conceptos de turismo en espacios naturales, conservación del patrimonio natural y cultural, etc. La integralidad refiere a la capacidad de incluir todos los aspectos relevantes del desarrollo turístico de la zona. Asimismo se espera que las propuestas seleccionadas contribuyan a la potenciación del geoparque “Grutas del Palacio”.
En este marco, también se entiende necesario que los proyectos seleccionados cuenten con planes de comunicación que aumenten la visibilidad de la zona, más allá de los emprendimientos específicos.
- ✓ Se valorarán especialmente las ofertas que evidencien la generación de puestos de trabajo para los habitantes del pueblo Andresito (primariamente) y/o Trinidad, como así también las propuestas de capacitación laboral en aquellos casos que no exista mano de obra calificada en el territorio. No obstante lo anterior, se entiende que para ciertas competencias los inversores requerirán personal especializado proveniente de fuera del departamento.
- ✓ Se valorarán especialmente las ofertas que incluyan planes de gestión ambiental (manejo responsable de residuos, energías renovables, etc.).
- ✓ Sin perjuicio de las áreas propuestas por la Intendencia Departamental, los postulantes podrán incluir en sus ofertas el uso de otros sitios de interés turístico en la zona, aunque los mismos no hayan sido expresamente mencionados en los términos de la presente convocatoria. En este caso la propuesta deberá fundamentar su integralidad y justificar la inclusión de los nuevos sitios propuestos, detallando actividades y usos previstos, modalidad de gestión, etc.

5. CRITERIOS PARA LA CALIFICACION DE LAS PROPUESTAS

PORCENTAJES DE INCIDENCIA DE LOS ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Nº	ASPECTO	INCIDENCIA
1	Monto total de la inversión en mejoras a realizar y en servicios que se brinden.	45%
2	Incremento de puestos de trabajo fijos y zafrales proyectados.	20%
3	Ingresos económicos para la I.D.F. durante el período total de la concesión.	5%
4	Política de cuidado ambiental y utilización de energía renovable que contemple la propuesta.	15%
5	Plan de comunicación y difusión del emprendimiento.	10%
6	Plazo de contrato propuesto.	5%
	TOTAL	100%

METODO DE CALIFICACION DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas se estudiarán por un comité nombrado a tales efectos, y que se integrará con técnicos de la Intendencia Departamental, y que podrá tener en cuenta las observaciones de los representantes de la Junta Departamental, y de otros sectores que eventualmente sean consultados (Ministerio de Turismo, Cámara de Turismo de Flores, etc.).

Se calificarán los 6 aspectos detallados en el cuadro anterior, otorgándose puntaje a cada ítem con un mínimo de 1 punto y un máximo de 10 puntos dentro de cada ítem.

En los ítems cuantificables numéricamente, le corresponderá 10 puntos a la propuesta que proponga el mayor valor de oferta, y en forma proporcional se asignará puntaje a las demás ofertas dentro del mismo ítem, considerando la relación proporcional con el mayor valor recibido.

En los ítems que no sea posible la cuantificación numérica, la calificación se realizará en base al estudio y análisis de las propuestas, y la valoración del interés de la Administración. En estos ítems la Administración realizará la fundamentación de los puntajes asignados a cada propuesta de forma de otorgar transparencia al procedimiento.

Respecto a la **Política de cuidado del medioambiente y utilización de energía renovable**, la IDF valorará aquellas iniciativas que contemplen los siguientes elementos:

- Planes de gestión de los residuos orgánicos (alimentos, aceites, etc.) e inorgánicos (envases, plásticos, cartón, etc.).
- Utilización y fomento de energías renovables.
- Otras iniciativas que demuestren el compromiso medioambiental de la empresa.

Considerando la complejidad del presente ítem, la IDF evaluará la pertinencia y viabilidad técnica de las acciones propuestas por el oferente, como así también los impactos que las mismas tendrán sobre el ecosistema del lugar.

En lo referente al **Plan de comunicación y difusión**, la IDF tiene por objetivo valorizar las ofertas que presenten estrategias de comunicación integrales, es decir, que incluyan el valor turístico del Geoparque Grutas del Palacio en general, y de la zona de los Lagos de Andresito en particular. Dichas estrategias deberán ser coherentes con el entorno turístico, y la oferta nacional y departamental, debiendo fundamentar su viabilidad técnica y financiera. Sin perjuicio de las estrategias específicas de las empresas, el enfoque integral de la comunicación y difusión permite mejorar la competitividad turística del territorio.

Para comparar en su globalidad las propuestas recibidas se realizará la ponderación de los puntajes otorgados a las propuestas en cada ítem, por el porcentaje de incidencia detallado en el cuadro transcripto al inicio de este numeral y de esa forma calcular un puntaje único por propuesta.

Una vez determinado el puntaje único se adjudicará la licitación a la propuesta que alcance el mayor puntaje.

6. MARCO JURÍDICO.

El presente llamado se adjudicará en régimen de concesión por un plazo de hasta 30 años, lo cual será valorado por el comité evaluador de acuerdo al plan de inversión presentado por el oferente, quedando supeditado a la anuencia de la Junta Departamental de Flores y contralor del Tribunal de Cuentas.-

7. EVALUACIÓN DE OFERTAS Y PLAZOS.

La IDF evaluará las ofertas de conformidad a lo establecido reservándose el derecho de declarar nulo desierto y/o de no adjudicar el presente llamado, en caso que a su estricto criterio ninguna de las ofertas contemple las expectativas que se esperan con el mismo de acuerdo a las finalidades y objetivos planteados, o de adjudicarlo total o parcialmente.-

Los oferentes deberán presentarse por sí mismo o en representación legal de una sociedad comercial, y el llamado será adjudicado a quién efectivamente haya comparecido en la oferta presentada.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) En Enero de cada año la Intendencia organiza el Festival de Folclore del Lago Andresito dentro del predio detallado en el punto I del objeto por lo cual el concesionario deberá ceder con un tiempo de 24 horas de anticipación al comienzo del festival y hasta 24 horas posteriores a la finalización las cabañas que actualmente se encuentran construidas en el predio. Las mismas deberán estar en condiciones de ser utilizadas y la IDF deberá entregarlas en iguales condiciones recibidas.
- b) Los solares que no son propiedad de la IDF pero que la misma usufructúa y que se detallan en los anexos I y II pertenecen a COMIPAL (actualmente UTE), no podrán ser objeto de construcciones manteniéndose solo con la finalidad de pasaje o parqueamiento.
- c) Los consumos de UTE, ANTEL y OSE que se generen en la explotación de los servicios concesionados serán de cargo de la empresa adjudicataria, manteniendo la IDF a su costo el alumbrado público de las calles internas existentes.
- d) El adjudicatario deberá cumplir con todas las cargas tributarias, normativa vigente, permisos requeridos etc. durante el desarrollo de las obras y durante la explotación de la concesión.-
- e) En el caso de los solares descritos en el ANEXO II, el concesionario no podrá efectuar ninguna construcción en una franja de 40 metros desde el alambrado al interior del predio, reservándose la IDF destinar ese lugar a los efectos de estacionamiento de vehículos durante el Festival del Lago.
- f) Todas las mejoras y construcciones llevadas a cabo por el concesionario quedarán en beneficio exclusivo de la IDF al término de la concesión, sin que el concesionario tenga derecho a reclamo o indemnización de algún tipo.-
- g) Para el caso de que se haya comenzado la ejecución de la propuesta y el concesionario por cualquier motivo o circunstancia no prosiga con el proyecto, sin perjuicio de los daños y perjuicios que se pudieren reclamar por parte de la IDF, todas las obras llevadas a cabo quedarán en beneficio exclusivo de esta última sin derecho del concesionario a reclamar indemnización alguna.-