



MENDOZA, 30 de marzo de 2022

**NOTA N° 28-L**

A la

**HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA**

**S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ R**

Tengo el agrado de dirigirme a V.H. con el objeto de someter a consideración el adjunto proyecto de ley, mediante el cual se autoriza al Poder Ejecutivo Provincial a llamar a licitación pública para la presentación de proyectos de puesta en valor y explotación del inmueble fiscal sito en el distrito de Uspallata, Departamento de Las Heras, en el que funcionara el Centro de Esquí Los Penitentes, compuesto por una fracción cuya concesión no se renovó en virtud del Decreto N° 217/18 y otra cuya expropiación fuera efectuada conforme lo dispuesto por la Ley N° 9175 y perfeccionada mediante Decreto N° 879/2020.

Para tal desarrollo, se prevé otorgar la concesión por hasta el término de cincuenta (50) años, considerando que tenga por objeto su uso y explotación en el marco del desarrollo de un proyecto turístico, cultural y recreativo que respete las buenas prácticas patrimoniales y ambientales, enmarcado en las características propias de la zona.

Es interés del Estado Provincial llevar a cabo una política de activación de los inmuebles que detenta, con la finalidad de lograr un mejor y más adecuado aprovechamiento de los mismos.

En particular, considerando que en el inmueble sobre el cual se planea llamar a licitación para nuevos desarrollos, se encuentran enclavados diversos inmuebles, estructuras y servicios indispensables para la explotación turística y comercial de la zona, que constituye el sustento de los habitantes del lugar, a los fines de posibilitar una licitación de concesión y explotación como parte del plan estratégico de alta montaña.

A su vez, el predio en el que funcionara el Centro de Esquí Los Penitentes, detenta características de zona de alta montaña, ubicado a solo 4 km del Cerro Aconcagua, con picos de altura máxima de 3.194 metros sobre el nivel del mar y un desnivel esquiable en sus pistas de 614 metros; y cuenta con medios de elevación y pistas de distintas longitudes y



desniveles para esquiadores principiantes, avanzados y expertos, consolidando un polo turístico, comercial y asentamiento de población en ese punto de alta montaña, que si bien se encuentra en franco deterioro desde hace años -causas que determinaron oportunamente la no renovación de la concesión sobre una fracción y la expropiación sobre otra- justifica su recuperación, remodelación y reformulación mediante el llamado a licitación pública cuya autorización por el presente proyecto se tramita.

Dada su importancia turística y cultural y las amplias posibilidades de desarrollar un atractivo polo turístico, comercial y deportivo con las características propias de la alta montaña, se estima especialmente beneficioso incluir a dicho inmueble dentro de una política programática que persiga conseguir un mejor aprovechamiento del recurso natural mediante una adecuada inversión en infraestructura, que involucre al sector privado en la recuperación de los bienes patrimoniales de la Provincia y que ponga sus bienes al servicio y al disfrute del público en general.

Todo ello, sin perder de vista su valor y los estándares de buenas prácticas ambientales que deben atenderse durante todo el proceso, desde su diagnóstico, hasta la planificación y realización de las obras y el adecuado control sobre su uso y futuro mantenimiento de las instalaciones a desarrollar en el predio.

Asimismo, debe valorarse que las circunstancias económicas determinadas a partir de las condiciones relacionadas con la pandemia, tanto a nivel global como en nuestro país y nuestra provincia, exigen que desde el Estado se adopten políticas tendientes a la ampliación de la actividad económica mediante la facilitación de las condiciones que permitan atraer inversiones y fomentar nuevos desarrollos que permitan ampliar la matriz económica y la generación de empleo.

En el presente caso, una adecuada concesión posibilitará la aplicación de importantes inversiones, que son menester realizar para poner en valor el predio y dotar al mismo de las instalaciones necesarias para una adecuada prestación de los servicios. A la vez, con su ulterior funcionamiento se ampliará la oferta turística de la Provincia de Mendoza. Por tanto, el desarrollo del proyecto prevé en todo momento la inversión y la generación genuina de puestos de trabajo, tanto en la etapa de recuperación como en su ulterior explotación, por lo que se prevé que tenga un impacto económico sumamente positivo.

Así las cosas, el objeto de la concesión debe comprender el uso y la explotación del predio, las mejoras de infraestructura y puesta en valor de los espacios, debiendo priorizarse la calidad del proyecto turístico, comercial y deportivo a desarrollarse en el lugar y el impacto que el mismo



tenga en la generación de puestos de empleo, en particular para su zona de influencia.

De acuerdo con todo lo expresado, resulta necesario que para la contratación aludida se prevean pautas de concesión eficientes, a efectos de no perder el equilibrio de prestaciones entre las partes.

Una de ellas, es el tiempo de duración de la concesión, como factor determinante para la recuperación de la inversión que resultará necesaria a cargo del futuro concesionario.

El Artículo 3° de la Ley N° 5507, prevé que la rentabilidad del concesionario debe guardar relación con las inversiones que realice y asegurar el menor costo para el usuario. En tal sentido, se estima que el plazo previsto en el Artículo 1° -un máximo de hasta cincuenta (50) años- resulta proporcionado al nivel de las inversiones requeridas y al más adecuado cumplimiento del objeto de la concesión.

El plexo legal precedentemente citado prevé en su Artículo 10° que se requiera la ratificación legislativa del contrato cuando el término de la concesión sea mayor de veinte (20) años.

Por tal motivo y considerando la importancia del proyecto para la generación de inversiones y puestos de trabajo y la necesidad de planificar un proceso de licitación pública que garantice la mayor y más efectiva concurrencia de oferentes, de manera tal de obtener los mejores proyectos posibles, se solicita a esa H. Legislatura la autorización para la concesión por el plazo expresado.

Asimismo, el cambio de las condiciones producido desde el inicio del citado desarrollo hasta el presente y la actualización de normas ambientales y de evaluación de impacto ambiental, hacen necesario un exhaustivo análisis de las áreas a ser específicamente afectadas a los futuros emprendimientos. Con tal propósito, deberán realizarse los correspondientes análisis que permitan identificar correctamente las factibilidades de uso de cada sector en particular y su posible afectación, de tal modo de desarrollar un proyecto que resulte moderno, adecuado a la demanda de los más altos estándares turísticos que resulte posible, y a las exigencias ambientales de la zona en que se ubicará.

Conforme con todo lo expuesto, y en el entendimiento de que la concesión por el plazo previsto resulta una medida tendiente a la consecución de los objetivos de política patrimonial y de desarrollo económico antes expuestos, se eleva el presente proyecto de Ley a esa H. legislatura.

Dios guarde a V.H.



GOBIERNO DE MENDOZA

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA  
SANCIONAN CON FUERZA DE  
LEY:**

**Artículo 1º** - Autorícese al Poder Ejecutivo Provincial a llamar a licitación pública para la concesión del inmueble fiscal sito en el distrito de Uspallata, Departamento de Las Heras, en el que funcionara el Centro de Esquí Los Penitentes, por hasta el término de cincuenta (50) años, que tenga por objeto su uso y explotación en el marco del desarrollo de un proyecto turístico, comercial y recreativo que respete las buenas prácticas patrimoniales y ambientales requeridas.

**Artículo 2º** - Autorícese al Poder Ejecutivo Provincial a determinar el área específica a afectar al futuro emprendimiento cuya concesión se autoriza por el artículo precedente.

**Artículo 3º** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.