MINISTERIO DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL
Decreto Nº 2163

MENDOZA, 07 DE OCTUBRE DE 2026

VISTO el expediente N° EX – 2025- 10228829- GDEMZA- CCC caratulado “PÉREZ MARÍA Presentación propuesta por Iniciativa Privada proyecto turístico en localidad de Cacheuta; y

CONSIDERANDO:

Que en las citadas actuaciones tramita la presentación efectuada por la señora MARIA SUSANA PEREZ, quien en representación de KUKYGONZ S.A.S. (en formación) propone formalmente el desarrollo del denominado “PROYECTO TURÍSTICO EL TRIANGULO”, dicho polígono solicitado está dentro de la parcela IV del Plano de Mensura N° 03-20830, NC 06-13-88-2200-485885-0000-2, una fracción de terreno, parte de mayor extensión de DOS MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (2.200 m2) según croquis del proyecto a orden 2 e informe técnico a orden 15, inscripto en el Registro de la Propiedad al Asiento A-1 de la Matrícula SIRC 600625951, ubicado en la calle Panamericana o Ruta Provincial N° 82 S/N°, Lugar Cacheuta, Distrito Potrerillos – El Challao, Departamento Luján de Cuyo – Las Heras, Provincia Mendoza.

Que expresa que el proyecto tiene como ejes directrices: a) la utilización de terrenos fiscales, sin uso alguno a la fecha para poder generar oportunidades de crecimiento en el mercado del turismo de la Provincia, a partir de la inversión del sector privado, b) costo cero para el Estado Provincial, dado que este desarrollo ha de ser solventado con fondos provenientes del grupo y de terceros que se vincularán en un futuro, c) el ofrecimiento de servicios fundamentales para los visitantes de la zona donde se implantará el proyecto, tales como estacionamientos, servicios de gastronomía, merchandising, recreación y esparcimiento, d) la generación de fuentes de empleo genuinas, dando ocupación con prioridad a los habitantes de la zona, y e) la complementación de actividades turísticas con otros proyectos que se están desarrollando en la zona, así como el polo de servicios que existe en la Villa de Cacheuta.

Que manifiesta que el proyecto encuentra fundamentos en la estructuración, desarrollo y construcción bajo el régimen de Iniciativa Privada previsto tanto en la legislación nacional y provincial, por medio del cual el sector privado puede identificar, elaborar y presentar propuestas de desarrollo de proyectos de inversión que resulten de interés para el gobierno de nuestra Provincia. Agrega que Mendoza se destaca a nivel nacional e internacional por su desarrollo turístico ligado a la industria vitivinícola, lo que atrae a turistas de diferentes locaciones, ofreciéndoles no solo la oportunidad de degustar vinos de primer nivel internacional sino también apreciar la majestuosidad de su montaña, la que es un atractivo tan relevante como sus vinos siendo este atractivo natural donde se ha centrado la iniciativa privada. El proyecto incorpora tanto el concepto de suministro de alimentos bajo la figura de restaurant y/o take away, la venta de artículos regionales, proveeduría y estacionamiento vehicular.

Que continúa la citada presentación expresando que su ejecución se realizará en dos etapas, la primera con un plazo de desarrollo de nueve meses a partir de la puesta a disposición de las instalaciones, que comprenderá la adecuación del terreno y restauración del cierre perimetral. Que a su vez, la segunda etapa, prevista en un período de un año y medio para contar con todas las

instalaciones necesarias para brindar los servicios de gastronomía y cafetería, venta de artículos regionales, despensa y proveeduría y estacionamiento.

Que en la propuesta se detallan las capacidades disponibles que constituirán en su conjunto la oferta turística comprendida en el proyecto, como asimismo una proyección de los puestos de trabajo directos que generará. Sobre tal aspecto informa que se contempla la incorporación de mano de obra de la región, tanto durante la etapa de construcción como en la de operación comercial, sosteniendo que, para brindar oportunidades de trabajo a los habitantes de la zona, se implementarán capacitaciones en las diferentes especialidades, mediante cursos de entrenamiento y capacitación en hotelería, gastronomía, recreación, seguridad, atención al turista, conocimiento geográfico de la zona, primeros auxilios, etc.

Que de acuerdo con todo lo expresado solicita que el Estado Provincial le otorgue en concesión el uso de los terrenos e instalaciones que especifica por un espacio temporal de veinte (20) años prorrogables a su vencimiento por iguales períodos de tiempo. En cuanto al aporte del proyecto a la Provincia, expresa que, como contraprestación, además de las mejoras directas sobre el terreno y de los beneficios intangibles a la actividad turística aportada por el proyecto, la Provincia recibirá un canon anual del 5% del resultado final anualizado de cada una de las unidades de negocio.

Que, en cuanto al grado de inversión, expresa que se prevé en la primera etapa una inversión cercana a los veinte millones de pesos ($20.000.000). Que, asimismo, la ejecución de la segunda etapa proyecta una inversión de trescientos cincuenta millones de pesos ($350.000.000).

Que solicita, en razón de los beneficios que trae aparejado el proyecto, tanto para el turismo como para la zona y en general al desarrollo económico de la Provincia se declare de interés para la Provincia.

Que, asimismo, se presenta la señora MARIA SUSANA PEREZ, quien en representación de KUKYGONZ S.A.S. (en formación) manifiesta que el proyecto presentado de iniciativa privada pertenece a dicha persona jurídica y presenta la documentación: a) acta constitutiva de la sociedad KUKYGONZ S.A.S. (en formación), b) acta notarial de constatación de integración de capital social de KUKYGONZ S.A.S., c) Resolución N° 4673/25 de la Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público de conformación de constitución e inscripción en el Registro Público de KUKYGONZ S.A.S. (en formación), c) a orden 25 copia de un pagaré a la vista por un valor de pesos dos millones cuatrocientos setenta y dos mil trescientos veinticinco pesos ($2.472.325), el cual es emitido en calidad de garantía de seriedad de la oferta bajo el régimen de iniciativa privada.

Que obra dictamen legal emitido por la asesoría legal de la Dirección de Gestión Bienes Registrables del Estado (Di.Ge.Bi.R.E.) del Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial, que encuadra la presentación en el régimen de iniciativa privada previsto en el artículo 5º de la Ley N° 5507 y en el Decreto Reglamentario N° 2511/90 modificado por Decreto N° 2002/25.

Que, por su parte, el Decreto Reglamentario Nº 2511/90 dispone en su artículo 4°, que “para el otorgamiento de las concesiones de obras y/o servicios públicos, la autoridad concedente podrá optar por cualesquiera de los procedimientos previstos en el Artículo 4º de la Ley N° 5507. Antes del llamado a licitación pública o concurso privado de precios, se deberá declarar de interés público la concesión de la obra y/o servicio público de que se trate. Dicha declaración recaerá

sobre proyectos de concesión de obras y/o servicios públicos generados por iniciativa del Estado o en virtud de la presentación de propuestas de particulares: … “B) Por la presentación que realicen los particulares: Si el Ministro o autoridad superior del organismo competente en razón de la materia considera que el proyecto es susceptible de ser declarado de interés público, eleva el informe circunstanciado no vinculante, recomendando tal declaración al PODER EJECUTIVO quien decidirá otorgarle tal calificación o no dentro del plazo de veinte (20) días, prorrogable por otros quince (15) días si la complejidad del proyecto lo exigiese.” Declarada de interés público la propuesta, dentro del plazo de cuarenta (40) días el ministro o autoridad superior del organismo competente en razón de la materia deberá convocar a licitación pública. Las especificaciones particulares y técnicas del llamado a licitación se corresponderán con los criterios técnicos, económicos, financieros y jurídicos de la iniciativa declarada de interés público. Asimismo, el artículo 5° de la Ley Nº 5507 prevé que “Cuando la iniciativa pertenezca a una persona física, jurídica o unión transitoria de empresas, se deberá convocar públicamente a presentación de ofertas de proyectos similares. Si se presentaren ofertas más convenientes que la del autor de la iniciativa, se convocará al autor a mejorar su oferta.” Previo a remitir las presentes actuaciones para la declaración de interés público de la iniciativa obrante en autos se deberá acompañar una Garantía de Presentación (póliza de seguro de caución o pagaré con firma certificada por escribano público), que no podrá ser inferior al Cero coma Cinco por ciento (0,5%) del monto que importe la concreción del Proyecto Definitivo incluido en la propuesta.

Que habiendo recabado los informes y dictámenes precedentemente relatados se estima que el otorgamiento del predio aludido mediante el mecanismo de contratación por licitación pública, por el plazo de veinte (20) años, con el objetivo de desarrollar en el lugar un emprendimiento que brinde servicios gastronómicos, recreativos y que funcione como un verdadero centro de actividades turísticas, recreación y esparcimiento de montaña, resulta una medida adecuada para la atracción de inversiones genuinas, la generación de empleo, la ampliación y diversificación de la oferta turística provincial y el mayor acceso al bien inmueble a todos los mendocinos y las mendocinas y los y las turistas.

Que la importancia y relevancia turística y económica que el circuito de Cacheuta presenta para Mendoza y su estrecha relación con los circuitos de Potrerillos y de Alta Montaña deben ser acompañadas y estimuladas por el Estado Provincial mediante acciones que, como las que se tratan en la presente, persiguen la aplicación en el espacio geográfico concreto de inversiones directas, que mejoran sustancialmente la prestación de servicios y la oferta turística a toda Mendoza y a sus visitantes.

Que corresponde admitir formalmente la propuesta formulada, toda vez que la misma contiene los antecedentes del proponente, la presentación de los términos de referencia de los estudios, plazo de ejecución y costo estimativo de la inversión, y la presentación de una «Garantía de Mantenimiento de la Iniciativa».

Que aunada a la admisión formal de la presentación efectuada se estima pertinente hacer lugar a lo solicitado por la presentante y consecuentemente, autorizarla para que a través de las personas que designe, ingrese y permanezca en el predio objeto de la presente al solo efecto de desarrollar los estudios técnicos, mediciones y cualquier otro menester relacionado con el desarrollo del proyecto técnico presentado.

Que, en orden 21 la Dirección de Planificación, de la Subsecretaria de Infraestructura y Desarrollo Territorial emitió informe en el cuál manifestó que no se observan incompatibilidades en cuanto al

uso de suelo y/o actividad productiva a desarrollarse en la zona, según lo establecido en normativas de Ordenamiento Territorial vigentes, ya que el área donde se localiza el proyecto denota una clara actividad destinada a brindar servicios turísticos y gastronómicos en la zona.

Por todo lo expuesto y conforme a la normativa citada, Ley Nº 5507, Decreto Nº 2511/90 y modificaciones, y lo dictaminado por la Asesoría Legal de la Dirección de Gestión de Bienes Registrables del Estado – Di.Ge.Bi.R.E.-,

EL

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

Artículo 1°: Declárese de interés público la PROPUESTA DE PARTICULAR denominada “PROYECTO EL TRIANGULO”, para llevar a cabo un proyecto turístico inclusivo de alta montaña ubicado en el polígono que está dentro de la parcela IV del Plano de Mensura N° 03-20830, NC 06-13-88-2200-485885-0000-2, una fracción de terreno, parte de mayor extensión de DOS MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (2.200 m2), según croquis del proyecto a orden 2 e informes técnicos a órdenes 15 y 21, inscripto en el Registro de la Propiedad al Asiento A-1 de la Matrícula SIRC 600625951, en la calle Panamericana o Ruta Provincial N° 82 S/N°, Lugar Cacheuta, Distrito Potrerillos – El Challao, Departamento Luján de Cuyo – Las Heras, Provincia Mendoza.

Artículo 2º: Admítase formalmente la propuesta formulada por la firma KUKYGONZ S.A.S. “PROYECTO TURISTICO EL TRIANGULO”, y téngase a la misma como PROPUESTA INICIADORA en los términos y efectos previstos en el artículo 4° del Decreto Nº 2511/90 y 2002/25.

Artículo 3º: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Oficial y archívese.

LIC. ALFREDO V. CORNEJO

ABG. NATALIO L. MEMA RODRIGUEZ

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
15/10/2026	32698