



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 6713-3-08
Expediente H.C.D.:1942-D-08
Nº de registro: O-13117
Fecha de sanción:23-10-08
Fecha de promulgación: 30-10-08
Decreto de promulgación: 2168

ORDENANZA N° 18800

Artículo 1º .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal denominada Faro Norte (ex Balneario Mariano), de acuerdo con las pautas establecidas en el pliego de bases y condiciones que contiene las Cláusulas Generales aprobadas por Ordenanza 15701 y las Cláusulas Particulares que como Anexo A forman parte de la presente.

Artículo 2º .- Comuníquese, etc.-

Monti
Guiñazú
B.M. 2039, p. 2 (01/12/2008)

Artime
Pulti

ANEXO A
U.T.F. FARO NORTE
CLAUSULAS PARTICULARES

CAPITULO I - De la Licitación

- 1.- Contenido de la Licitación.
- 2.- Descripción de la Unidad licitada.
- 3.- Documentación específica del Pliego.
- 4.- Canon.
- 5.- Período de la concesión.
- 6.- Garantías
- 7.- Interpretación de normas.
- 8.- Obras futuras de interés común.

CAPITULO II - Obras a ejecutar

- 9.- Memoria descriptiva.
- 10.- Obras mínimas a ejecutar.
- 11.- Módulos desmontables
- 12.- Plazo de ejecución de las obras.
- 13.- Materiales
- 14.- Control y responsabilidad de obras y servicios.
- 15.- Mantenimiento general.
- 16.- Documentación técnica.
- 17.- Montos de obra

CAPITULO III - De la Explotación

- 18.- Explotación de la concesión
- 19.- Venta gastronómica.
- 20.- Alquiler de sombra fija, reposeras y lockers.
- 21.- Estacionamiento.
- 22.- Sanitarios públicos.
- 23.- Actividades recreativas.
- 24.- Depósitos.
- 25.- Publicidad.
- 26.- Sector de playa pública
- 27.- Actividades de régimen anual
- 28.- Obligaciones del concesionario.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

CAPITULO IV - De la Oferta

29.- Forma de presentación de la oferta.

CAPITULO I De la Licitación

ARTICULO 1º: CONTENIDO DE LA LICITACION

La presente Licitación Pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal denominada **Faro Norte**, ubicada en la franja denominada Punta Cantera del sector costero sur del Partido de Gral. Pueyrredon.

El encuadre conceptual en el que se inscribe la presente propuesta supone la conversión del sector en “playa pública equipada accesible”, con adecuación de la estructura físico-ambiental, la infraestructura y todo el equipamiento para dicho propósito, siendo de consideración toda la normativa que sobre accesibilidad es de aplicación.

Prevé restituir la condición de espacio público del sector, para uso y goce de los concurrentes sin interferencias de las actividades complementarias.

Para ello, se propone la recuperación del sector de arena para uso de bañistas, concentrando los servicios y las actividades complementarias a proponer en un módulo fijo a construir, la adecuación de las cualidades del paseo peatonal en dimensiones y características formales y la instalación de un (1) módulo desmontable para actividades gastronómicas básicas.

Se pretende dotar al sector de alternativas de explotación que incorporen actividades de régimen anual para lo cual se deberá formular una propuesta que contemple el desarrollo de un spa de mar y/o club de mar con instalaciones específicas.

Todas las intervenciones a realizar - edilicias, de equipamiento o de infraestructura- deberán respetar y adecuarse al marco de intervención que propone la Norma IRAM 42100.

Será considerado como elemento determinante de la oferta, la respuesta arquitectónica tanto por su propuesta de diseño funcional, formal y bioambiental, como por la resolución constructiva y material de la misma. Asimismo, deberá darse una correcta respuesta estética al módulo fijo a proyectar, tanto en relación a la transparencia, continuidad y permeabilidad visual como a la accesibilidad, tránsito y permanencia de personas con capacidades diferentes.

Esta concesión comprende:

- a) la recuperación y puesta en valor del entorno físico, paisajístico y ambiental, considerando la realización de todos los trabajos y obras que contribuyan a la rehabilitación de la Unidad. En virtud del enclave y apropiación física que la comunidad ha hecho del sector, toda intervención, sea esta edilicia, de infraestructura o equipamiento deberá poner especial énfasis en el respeto de la situación natural preexistente, evitando la sobreocupación de superficie de arena.
- b) la ejecución de todas las tareas necesarias para la materialización de una Unidad Turística Fiscal accesible, respetando pautas y líneas generales planteadas por la normativa que sobre el particular se encuentra vigente, considerando técnicas constructivas, materiales específicos y demás detalles relativos a su competencia.
- c) el mantenimiento de los sectores propios de la concesión, la construcción de equipamiento específico y la preservación de las condiciones físicas y de uso, atendiendo a la provisión de equipos y personal necesarios para estos fines. Incluye también la reconstrucción y/o construcción a nuevo -total o parcial-, de cualquier parte que durante la concesión sufriera daños por el uso, contingencias climáticas o cualquier otra situación emergente, como así también la instalación de senderos, cestos de residuos y la accesibilidad al sector.
- d) la explotación de actividades de balneario y spa de mar y/o club de mar, con prestación de servicios complementarios (gastronómicos en distintas modalidades, publicidad, alquiler de lockers y reposeras, estacionamiento, actividades deportivas, culturales, recreativas, de esparcimiento), provisión de sanitarios públicos y aquellas compatibles con las características del lugar. Las modalidades publicitarias y promocionales a proponer quedarán sujetas a la aprobación de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, a su exclusivo criterio y conforme lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Pliego.
- e) será exclusiva responsabilidad del concesionario el mantenimiento y la limpieza diaria de la totalidad de los sectores de arena de la Unidad. Dichas tareas consisten en el rastrillaje diario de la totalidad de la superficie de arena con medios mecánicos y/o manuales, con personal a cargo del concesionario, con recolección de residuos. Las acciones antedichas deberán realizarse fuera del horario de concurrencia masiva a la unidad, debiendo mantener una guardia permanente de personal afectado al mantenimiento general de la Unidad.
- f) la provisión del servicio de seguridad en playa, en cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo VI -Seguridad de Bañistas, tomando a su cargo la cantidad de cuatro (4) guardavidas para la actividad de balneario.

En caso que el concesionario pretendiera incorporar actividades que no hubiera integrado en su oferta, deberá presentar la propuesta respectiva con la debida justificación técnica, la que será sometida a evaluación de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon quien determinará a su exclusivo criterio la viabilidad de autorización de la misma, sin derecho a reclamo de ningún tipo por parte del concesionario.

De constatarse el desarrollo de actividades y/o instalaciones que no cumplan con tal requisito se procederá a la inmediata interrupción y clausura de las citadas actividades, como así también - de corresponder - a la demolición y/o desmonte de las instalaciones y/o a la realización de toda otra diligencia que pudiera resultar pertinente. Será, asimismo, de aplicación lo normado en las Cláusulas Punitivas y Sanciones del Pliego de Bases y Condiciones.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

ARTICULO 2º: DESCRIPCION DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad linda al sur con el Balneario Guillermo (fracción perteneciente a la empresa Cabo de las Corrientes S.A.) y al norte con el Club Mar y Pesca. La ubicación relativa y las instalaciones de la Unidad licitada figuran en el Anexo VII del presente Pliego.

El uso, la explotación y el tipo de servicios a prestar en la Unidad estarán regidos por lo establecido en el presente pliego y serán de aplicación la totalidad de las ordenanzas vigentes para cada actividad, una vez realizadas las obras exigidas.

ARTICULO 3º: DOCUMENTACION ESPECIFICA DEL PLIEGO

Los documentos integrantes del presente llamado a licitación son los siguientes:

- ANEXO I: Formulario presentación de acuerdo a los artículos 3º y 14º de las C. Generales.
ANEXO II: a- Declaración de conocimiento y aceptación del Pliego.
b- Reconocimiento del carácter de dominio público de la Unidad.
ANEXO III: a- Formulario de Oferta.
b- Planilla Anexa.
ANEXO IV: Formulario de Donación a favor de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.
ANEXO V: Declaración Jurada de Concurrencia a la Unidad.
ANEXO VI: Seguridad de Bañistas.
ANEXO VII: a- Planos de ubicación y límites de la Unidad.
b- Documentación Técnica de la propuesta de Obras.
ANEXO VIII: Tareas de Implantación y Mantenimiento.

ARTICULO 4º: CANON

A efectos de la presente licitación se fija un canon oficial de PESOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA (\$ 85.160.-). El interesado podrá ofrecer un canon mayor o igual al precio oficial, siendo objeto de la fijación de este precio oficial el de servir de orientación al oferente como base para determinar el monto a depositar como garantía de oferta.

El interesado a efectos de determinar el valor del canon ofrecido deberá valorizar la siguiente fórmula:

$$\text{Canon} = \text{U.S.T.} \times \text{FAC}$$

Donde:

U.S.T. (Unidades Sombra Totales) = Será el importe resultante de considerar la totalidad de las unidades de sombra por el precio unitario de la carpa por temporada a su valor neto, el cual será consignado por el concesionario en su DD.JJ. Para el cálculo de este factor se tomará como válida la cantidad de ciento cincuenta (150) carpas conforme las características planteadas en el artículo 20º de las presentes Cláusulas Particulares, y

FAC (Factor Aplicación Canon) = Será de veintidós coma setenta y uno por ciento (22,71%) como mínimo. El oferente propondrá un porcentaje igual o mayor que permanecerá fijo e inamovible durante toda la vigencia de la presente concesión.

Dicha fórmula será de aplicación todos los años para determinar el canon de esa temporada.

Las tarifas fijadas para cada temporada se tomarán de las presentaciones que bajo la forma de Declaración Jurada Anual son de obligatoria formalización por parte del concesionario de la Unidad Fiscal al 30 de noviembre de cada año.

En caso de incumplimiento por parte del concesionario de la presentación referida, la Municipalidad de General Pueyrredon estará facultada a fijar de oficio dichos valores, al solo efecto de establecer el monto del canon y las garantías correspondientes, tomando como base los relevamientos realizados por la Municipalidad, sin perjuicio de aplicar las sanciones establecidas en el capítulo Sanciones del Pliego.

En ningún caso el canon podrá ser inferior al canon que se haya determinado al momento de la adjudicación. De producirse diferencias en menos por aplicación de la fórmula antedicha, se tomará como válido el monto del canon de adjudicación.

Cuando desaparezcan los impedimentos legales existentes a la fecha y la Administración Pública determine los índices de actualización a aplicar, el canon de la concesión se actualizará por dichos índices, no teniendo el concesionario derecho a reclamo alguno.

De incorporar actividades complementarias -las que deberán contar con la previa aprobación de la Dirección de Recursos Turísticos- la Municipalidad podrá reajustar el canon a pagar en proporción a la modificación de la ecuación económico-financiera propuesta por el oferente al momento de la licitación.

ARTICULO 5º: PERIODO DE LA CONCESION

El período de la concesión vencerá a los doce (12) años, contados a partir de la fecha de registro del Decreto de adjudicación de la Unidad. De operar dicho vencimiento dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 30 de abril del año siguiente, será prorrogado en forma automática hasta esta última fecha, y el concesionario deberá abonar los montos correspondientes al canon proporcional a tal período y cumplir con el resto de las obligaciones a su cargo.

Opción de Prórroga: El Departamento Ejecutivo evaluará las condiciones en las que se encuentre la concesión al momento del término del plazo regular de concesión y será quien tenga pleno derecho de uso y aplicación de la opción de otorgar un período de prórroga del contrato de concesión de cuatro (4) años, sujeto al cumplimiento de las obligaciones exigidas en el Pliego, los contratos respectivos y no siendo pasible el concesionario de sanciones reiteradas, debiendo contar con autorización del Honorable Concejo Deliberante

El ofrecimiento de la opción de prórroga es un derecho que la comuna se reserva estrictamente y no corresponde al concesionario oponerle como propio. La decisión de la Municipalidad sobre su conveniencia es absolutamente privativa, no encontrándose sujeta a impugnación ni a recurso de naturaleza alguna.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento Deliberativo**

Vencido el plazo o extinguido el contrato por cualquiera de las causales estipuladas, el concesionario devolverá la unidad en perfecto estado, libre de ocupantes, quedando todas las obras realizadas en cumplimiento de las obligaciones que adquiere por el Pliego y sus complementarias, de propiedad exclusiva de esta Municipalidad.

ARTICULO 6º: GARANTIAS

La constitución de garantías quedará sujeta al siguiente procedimiento:

6.1 GARANTÍA DE OFERTA

Al momento de la presentación de la propuesta deberá constituirse una garantía de oferta en un todo de acuerdo con el procedimiento fijado por el artículo 11º de las Cláusulas Generales del presente Pliego de Bases y Condiciones.

6.2 GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación, el concesionario deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad respectiva, una garantía de contrato que será igual al cien por ciento (100%) del canon oficial o el ofrecido si fuere mayor, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo 27º de las Cláusulas Generales. Esta garantía deberá mantener su equivalencia del cien por ciento (100%) del canon durante todo el término del contrato.

6.3 GARANTÍA DE OBRA

El concesionario deberá constituir una garantía de obra igual al cien por ciento (100%) del monto de la inversión en obra, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo 27º de las Cláusulas Generales. Superado el cincuenta por ciento (50%) del plan de obras propuesto, la Municipalidad podrá autorizar a solicitud del interesado, la constitución de la citada garantía por un valor del cien por ciento (100%) del monto correspondiente de la obra faltante, previa certificación del organismo municipal competente.

En el caso de montos de obra que superen los PESOS QUINIENTOS MIL (\$ 500.000), el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra, equivalente al cien por ciento (100%) del valor de cada una de ellas. Contra la presentación de la certificación realizada y aprobada, se procederá a la devolución de dicha garantía o la acreditación a cuenta de la etapa siguiente, según corresponda.

Sólo se considerará certificación a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente al momento de su emisión. En cualquiera de los supuestos, el concesionario deberá acompañar documentación emanada del o los contratista/s de obra en que se manifieste/n que no se le adeuda/n sumas por el tramo de obra afectado.

El atraso en la constitución de las garantías hará pasible al concesionario de las sanciones especificadas en el capítulo Sanciones del presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 7º: INTERPRETACION DE NORMAS

En caso de discordancia entre las Cláusulas Generales y las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, siempre predominarán las últimas. Asimismo, de existir divergencias entre lo especificado en el presente pliego y lo propuesto oportunamente en la oferta, prevalecerá lo dispuesto en el pliego.

ARTICULO 8º: OBRAS FUTURAS DE INTERES COMUN

La Municipalidad de General Pueyrredon, se reserva el derecho a efectivizar cualquier proyecto de obra de infraestructura y edilicio, en razón de interés común, acordando oportunamente con el concesionario el tipo e intensidad de afectación a la Unidad que se licita por el presente Pliego de Bases y Condiciones.

CAPITULO II **Obras a Ejecutar**

ARTICULO 9º: MEMORIA DESCRIPTIVA

A efectos de su puesta en valor y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector las obras detalladas como mínimas en el presente Pliego de Bases y Condiciones. La propuesta deberá restituir al sector de las condiciones físico-ambientales naturales de origen, con desarrollo de usos compatibles que mejoren la prestación del servicio y un planteo paisajístico que optimice las cualidades ambientales del lugar.

Dentro de la propuesta, además de las obras exigidas en el pliego, podrán proponerse otras no previstas en el mismo. En todos los casos, serán de aplicación las pautas y disposiciones enunciadas en este Capítulo, quedando su aprobación a exclusivo criterio de la Municipalidad.

Todas las obras a realizar, sean éstas las exigidas en el Pliego como aquellas que surjan de la propuesta por parte del oferente, deberán ejecutarse observando las siguientes premisas:

- a/ Respetar el encuadre conceptual de puesta en valor y mantenimiento enunciados en el presente pliego para el sector ajustado a las especificaciones que sobre el particular pauta la Norma IRAM 42.100.
- b/ Todas las obras de arquitectura a ejecutar en la Unidad deberán ser de carácter “removible”, factibles de ser desmontadas al finalizar la concesión y que garantice el bajo impacto ambiental del medio natural.
- c/ Ejecutar la obra edilicia, de infraestructura y/o equipamiento con materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.
- d/ Respetar las pautas y criterios que se enuncian en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo, como así también los emplazamientos que para cada caso defina esta Municipalidad.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

e/ Encuadrar los usos propuestos a los definidos por el presente pliego y los planteados en la oferta dentro de las normas vigentes que para cada caso rija según el rubro o especificidad (categorización gastronómica, salubridad, seguridad, accesibilidad, etc.).

f/ Ofrecer franqueabilidad y accesibilidad a todos los espacios propios de la Unidad, conforme las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida vigentes.

Si durante el período de la explotación el concesionario pretendiera incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario remodelar y/o construir obra nueva, deberá presentar ante la Dirección de Recursos Turísticos la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su análisis y aprobación, previo a ejecutar las obras propuestas.

9.1 PAUTAS PARA LA PROPUESTA DE OBRAS

a/ MATERIALIDAD

Será obligatorio el uso de sistemas de montaje en seco, que facilite el armado con arriostramientos in situ, la reducción de residuos de construcción y el desmonte de elementos sin deterioro de las cualidades ambientales.

Todos los materiales y técnicas a utilizar en las obras, deberán ser de primera calidad y podrán ser de origen nacional o importados, a elección del concesionario. En el caso de incorporación de materiales de importación, el concesionario asumirá todos los gastos derivados de la misma y de su provisión hasta su efectiva y real puesta en obra.

b/ IMAGEN

Deberá lograrse una imagen de conjunto que constituya un aporte a las cualidades ambientales del recurso natural, relacionando armónicamente los espacios construidos y no construidos, compatibilizando la propuesta en todas sus características físicas, formales y funcionales, respetando y optimizando las condiciones del sector.

La exigencia de reversibilidad de las construcciones a instalar en la Unidad no implica precariedad en la ejecución de las obras. Por el contrario, deberán desarrollarse sistemas constructivos que aseguren una correcta funcionalidad, resistencia estructural y terminación.

Los elementos tales como tanques de agua, chimeneas, tirajes, etc. deberán integrarse a las cualidades generales de la propuesta de modo que su presencia no sea evidente.

c/ OCUPACIÓN Y PLANO LÍMITE

Los usos a incorporar, que impliquen la construcción de obras de arquitectura y/o equipamiento en general, deberán respetar:

- el plano límite máximo de construcción no deberá superar una altura máxima de seis (6) metros contados desde el nivel de piso interior terminado y deberá considerar como premisa básica la no interferencia visual desde el Bvard. Marítimo Martínez de Hoz, de modo de no distorsionar las cualidades paisajísticas y tomando como ± 0.00 el nivel de arena inferior.
- la superficie cubierta total que demanden los usos propuestos no podrá superar los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) construidos, con un porcentaje de flexibilización de hasta un treinta por ciento (30 %) de la superficie estimada, la que podrá ser considerada por una única vez y solo en concepto de "ampliación futura".
- la implantación de las construcciones se hará contigua a la barranca, no admitiéndose instalaciones ubicadas a más de cuarenta y cinco (45) mts lineales contados a partir del pie de la barranca.
- la instalación del lote de sombra arancelada se hará sobre el extremo sur de la Unidad, no admitiéndose ningún tipo de cerramiento divisional o que implique compartimentos estancos.
- si durante el período de explotación el concesionario pretendiera incorporar obra nueva que implique aumento de superficie cubierta, deberá presentar ante la Municipalidad de Gral. Pueyrredon el proyecto pertinente para su evaluación y aprobación, admitiéndose un máximo de incremento de superficie cubierta equivalente al 30% de la superficie total construida. Dicha alternativa se podrá solicitar y/o autorizar una vez finalizadas las obras comprometidas en la oferta y habiéndose labrado el Acta de Recepción Definitiva de las mismas.
- mantener la totalidad de la superficie de arena libre de construcciones fijas, pudiendo únicamente instalar un módulo desmontable conforme lo especificado en las presentes Cláusulas Particulares.

d/ EQUIPAMIENTO

En el diseño del equipamiento para todo el sector que comprende la Unidad deberá considerarse el respeto por las cualidades generales del conjunto y su impacto urbano. Deberán adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores que se integren a los edificios y paseos impidiendo distorsiones o agresiones físicas y/o visuales de cualquier tipo. Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para todos los elementos del equipamiento del sector: señalización orientativa e informativa, publicidad, iluminación, asientos, cestos de residuos, etc.

Como parte de las acciones a desarrollar se deberá proveer en el vereda exterior de una garita de protección coincidente con el punto asignado por esta Municipalidad de Gral. Pueyrredon al ascenso y descenso de colectivos.

9.2. CERTIFICACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Será obligación contar con una evaluación de impacto ambiental del proyecto de obras, la que de acuerdo a la Ley Provincial 11723, deberá ser analizada por la Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad a efectos de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

Dicha Certificación deberá ser presentada como parte del Legajo Técnico de Obra especificado en el artículo 48° de las Cláusulas Generales.

Si el proyecto presentado no se adecuara a las exigencias planteadas por la normativa vigente, la Municipalidad de Gral. Pueyrredon a través de la Dirección de Recursos Turísticos propondrá las modificaciones de obra que correspondan, debiendo contar el proyecto definitivo con autorización de la Secretaría pertinente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

ARTICULO 10º: OBRAS MINIMAS A EJECUTAR

Para su puesta en valor y adecuación, el concesionario ejecutará en el sector las obras que se detallan a continuación, las que serán parte de la propuesta detallada en el Sobre N° 2 de la oferta y presentará el legajo técnico completo visado por el organismo correspondiente. Todas las obras a realizar, las exigidas en este pliego y las que surjan de la propuesta, se ejecutarán observando las pautas del presente Capítulo, Ordenanzas vigentes y el Reglamento Gral. de Construcciones.

A efectos de ordenar las tareas exigidas, el concesionario deberá ejecutar:

10.1 OBRAS GENERALES

Serán tareas de obligatoria formalización las siguientes:

1) ejecución de vereda pública en el frente de la Unidad. La propuesta incluirá la realización de la vereda costanera y su articulación con los caminos de ingreso a la Unidad (peatonales y vehicular), con ajuste a la normativa vigente sobre accesibilidad tanto en la materialidad, las bajadas, el equipamiento y tránsito desde y hacia los espacios propios.

Los trabajos incluirán:

- a- retiro de la malla metálica perimetral y elementos de sujeción existentes.
 - b- demolición de muretes y elementos existentes que limitan dicha vereda con las áreas propias de la Unidad.
 - c- ejecución de nuevo elemento de cierre perimetral con materiales naturales (especies vegetales, piedra, madera, etc.) cuya altura y conformación no deberá obstaculizar las visuales hacia el mar.
 - d- ejecución de solados siguiendo las pautas que sobre el particular están en vigencia (Reglamento Gral. de Construcciones).
 - e- adecuación total de la construcción de accesos a la playa - escaleras y rampas-, conforme a lo especificado en la Ordenanza N° 13007 y cctes.
 - f- El sistema constructivo a utilizar con respecto a cimentaciones, contención de arena, etc., será propuesto por el concesionario, debiendo respetar lo preceptuado por el presente pliego en relación a la reversibilidad de las acciones a realizar. Dichas tareas serán presentadas como parte de la propuesta de obras y deberá contar con la aprobación explícita y por escrito de las dependencias competentes. Si el mismo resultare inadecuado a sólo criterio de dicha Dependencia, deberá ser modificado, aunque esto signifique un mayor monto de obra, corriendo dichos gastos a cuenta exclusiva del concesionario.
- 2) adecuación del sistema de iluminación pública, realizando todos los trabajos necesarios para la provisión de redes, luminarias y provisión del fluido eléctrico, debiendo presentar la documentación técnica del proyecto respectivo para su evaluación y aprobación correspondiente por parte de la dependencia municipal pertinente.
- 3) señalización general de la Unidad, respetando características de homogeneidad formal, material, de color, etc. para todo el sector. La tipología de carteles, su materialidad y tipografía deberá ser sometido a la evaluación de la Dirección de Recursos Turísticos.
- 4) recuperación de las condiciones bio-ambientales del sector, reforestación y restitución de la condición agreste del sitio.

10.2 EQUIPAMIENTO DE PLAYA

La condición de playa pública implica la realización de todas aquellas tareas de acondicionamiento que permitan el libre tránsito, circulación y permanencia de los concurrentes a la Unidad. Para ello, deberán realizarse tres intervenciones puntuales, a saber:

1) Pasos públicos

La Unidad cuenta con un paso público peatonal en el extremo norte, el que se deberá integrar como uno de los accesos a la misma.

Los accesos públicos peatonales al sector serán al menos dos (2) y deberán estar correctamente señalizados, siendo responsabilidad del concesionario el mantenimiento en correctas condiciones de uso del mismo. A tal fin deberá realizar las siguientes obras:

- limpieza y nivelación de la extensión total de cada senda donde se asentarán los pasos de acceso y circulación dentro de la Unidad.
- ejecución de solado de un ancho mínimo de 2.50 m conforme a las reglas del arte, en material resistente y apto para el sector, desde el límite de la Unidad en contacto con la Avda. Martínez de Hoz hasta el sector de arena de uso público, donde deberá ejecutarse una plataforma a modo de remate de cada camino con las mismas características formales y materiales del mismo y con una superficie mínima de 10.00 m². La materialización de los mismos deberá realizarse conforme lo estipulado por la Ordenanza N° 13.007 y cctes.
- definición y tratamiento de los límites laterales de los mismos, con equipamiento específico que permita la circulación asistida y la estancia en sectores intermedios a personas con capacidades restringidas desde el ingreso hasta las zonas de permanencia.
- parquización y forestación del sector.

2) Playa Pública

El sector responde a las pautas especificadas en la Ordenanza N° 4568 de Categorización de Balnearios, debiendo el concesionario proveer de equipamiento consistentes en sanitarios públicos para ambos sexos y sanitarios para discapacitados, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 13007 y cctes. A tal efecto, el concesionario podrá disponer de un área con baterías sanitarias en el edificio principal destinado al uso público y gratuito, con acceso directo e independiente desde el exterior y, de proponerse, baterías sanitarias aranceladas.

3) Estacionamiento

La Unidad cuenta con un sector destinado a estacionamiento, el que deberá ser acondicionado para tal fin. Todos los trabajos a ejecutar deberán respetar el encuadre general de “intervención reversible”, de modo tal que no se admitirán materiales agresivos al medio o que modifiquen la condición ambiental de origen.

Deberá realizarse en el sector de estacionamiento las siguientes tareas:

Ordenanza N° 18800



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

- nivelación de la superficie, previendo los desagües correspondientes
- demarcación del sector por medio de mojones o marcas a nivel del suelo, no permitiéndose vallados que afectan las visuales y la imagen general del lugar.

10.3 OBRAS DE ARQUITECTURA

Todas las obras a realizar deberán respetar el encuadre planteado de “reversibilidad”, de manera de no alterar las cualidades ambientales del sector. Para tal fin deberá proponerse una tipología arquitectónica desmontable, con sistemas constructivos y materiales que admitan su desarme y reconversión.

Deberán realizarse las tareas de:

1) Demolición de la totalidad de las construcciones existentes, debiendo ser retiradas de la Unidad en forma inmediata a su desmonte, no pudiendo hacer acopio de dichos materiales en la misma. Como parte de dichas tareas se deberán retirar todos los elementos que se encuentren a la vista o semienterrados en los sectores de arena propios (fragmento de hormigón de construcciones anteriores, troncos y tablas de madera, alambres, etc.)

Una vez finalizadas las tareas antedichas y previo al inicio de las obras nuevas comprometidas, deberá procederse a la limpieza total y en profundidad de la Unidad.

2) Construcción de módulo fijo, el que podrá desarrollarse como elemento único compacto o como volúmenes independientes con tratamiento de conjunto y que deberá contener:

a/ Programa de usos para balneario

Equipamiento básico:

- batería sanitaria de uso público compuesta de baños completos (damas/caballeros) con seis (6) unidades por sexo y dos (2) baños para discapacitados, uno por sexo.
- duchas, vestidores y/o cambiadores, diferenciados por sexo.
- local para guardavidas.
- sala de primeros auxilios.
- oficina administrativa.
- depósito/s.

Equipamiento complementario:

- dos (2) locales comerciales - usos compatibles con la actividad de playa.
- local gastronómico modalidad snack-bar / restaurante.

b/ Programa de usos para spa o club de mar

Deberá definirse el tipo de estructura funcional conforme la modalidad a proponer, contando con las áreas específicas para cada actividad respetando los standards que para cada uso determine la normativa vigente.

Dado que la presente licitación prevé la ejecución de obras que permitan el desarrollo de un spa o club de mar, deberá verificarse que las instalaciones a ejecutar den respuesta apropiada a dichos usos.

c/ Programa de obras

Será de obligatorio cumplimiento:

- estructuras de sostén removibles, con elementos de fijación articulados.
- cerramientos exteriores, tabiquería interior y carpinterías de montaje en seco correctamente ajustados, con las aislaciones térmicas, hidrófugas y acústicas pertinentes y terminaciones de primera calidad.
- instalaciones de agua, electricidad, gas, desagües (primarios, secundarios y pluviales) y sistemas primarios de almacenamiento de agua y cloacas, las que deberán respetar el concepto de desmontables y dispuestas de tal manera que sean de fácil acceso y mantenimiento.
- sistemas de tratamiento de efluentes contaminantes, con provisión de filtros y/o plantas de tratamiento para desagües cloacales, desagües de cocina y baños, conductos de evacuación de gases y humos, acopio de residuos, etc.
- provisión de sistemas de corte automático en toda la grifería, sistemas alternativos para el calentamiento de agua, utilización de timers para corte automático de luz.
- cubiertas livianas con mínimo desarrollo en altura (para el caso de techos con pendientes).
- tratamiento ignífugo y protección para clima marino de todos los elementos componentes de las edificaciones.
- expansiones, terrazas, senderos y demás elementos componentes del equipamiento exterior de la Unidad deberán mantener la misma definición tipológico-estilística del conjunto.
- respetar todas las pautas de diseño y funcionalidad que sobre accesibilidad se encuentran definidas en la normativa que sobre el particular se encuentra en vigencia.
- propuesta de iluminación de la totalidad de los espacios exteriores, con ajuste a las condiciones ambientales del sector

En todos los casos, deberá observarse que la totalidad de las terminaciones presenten una correcta y prolija definición, evitando cualquier tipo de precariedad motivada en la tipología edilicia exigida.

Se pondrá especial énfasis en la definición estilística y formal del proyecto integral, de modo tal que se constituya en un aporte al sector, con asimilación en colores y texturas al entorno natural inmediato. En tal sentido, deberá proponerse una estructura edilicia que privilegie la permeabilidad visual, con predominio de superficies vidriadas por sobre las opacas, evitando fachadas compactas y/o ciegas.

El edificio podrá desarrollar una superficie cubierta máxima de 250 m² y deberá contar con la aprobación expresa y por escrito de la Municipalidad.

3) Obras de parquización y forestación

El concesionario deberá prever la parquización y forestación general del sector a su cargo, presentando una propuesta avalada por profesional en la materia, la que será evaluada y autorizada por la Municipalidad. Deberá asegurar la adecuada y permanente renovación y mantenimiento de los sectores destinados a parquización, según el Anexo VIII.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento Deliberativo**

ARTICULO 11º: MODULOS DESMONTABLES

De proponerse la instalación de módulos desmontables para la explotación gastronómica en el sector de arena, se respetarán las siguientes características:

- apoyarse sobre una platea desmontable para nivelación y anclaje del módulo.
- contar con una superficie útil máxima autorizada de 12 m² y una altura total de 3,40 m.
- utilizar materiales livianos y resistentes a las condiciones ambientales marinas, asegurando la adecuada protección y tratamiento de sus elementos componentes tanto para la estructura de sostén del módulo como para los cerramientos.
- tener uniformidad en la selección de los materiales, colores, texturas y formas, debiendo integrarse de manera armónica con las cualidades del conjunto.
- contar con instalaciones mínimas requeridas para el desarrollo de la actividad propuesta. De necesitarse el tendido de instalaciones desde las bocas habilitadas hasta los módulos, estas deberán ser de caños galvanizados debidamente protegidos y aislados, ubicadas en canales de hormigón con tapa destinados a tal fin, y profundidad no inferior a 1,00 m.
- contar con todo el equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad propuesta, en lo referente a la elaboración, expendio, mantenimiento, limpieza, higiene y seguridad, dentro y fuera del módulo.

No obstante el carácter desmontable de los módulos, los mismos no deberán ofrecer una imagen de precariedad que vaya en desmedro de las cualidades ambientales del sector. La documentación del diseño funcional y formal, como de los materiales a utilizar en su construcción y las terminaciones de dichos módulos deberán ser presentados a la Dirección de Recursos Turísticos, previo a su instalación, para su evaluación y aprobación.

ARTICULO 12º: PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas a la firma del contrato de concesión de la Unidad. Las mismas deberán realizarse de acuerdo al plan de obras presentado por el oferente y aprobado por la Municipalidad, cuyo plazo máximo de ejecución será de doce (12) meses.

Dicho plan deberá contemplar la habilitación -como mínimo y en primer término- de las obras relacionadas con los sanitarios públicos, las obras de infraestructura y la iluminación exterior, de modo que en la primera temporada se presten los servicios en forma adecuada.

Los plazos de obra mencionados no se modificarán por causa de presentaciones de propuestas alternativas y/o modificatorias a la propuesta de obra de la oferta, la que será evaluada por la Dirección de Recursos Turísticos para su aprobación o desistimiento.

La obligatoriedad de ejecución de la obra comprometida es exclusiva responsabilidad del concesionario, no pudiendo ceder ni transferir dicha obligación ni parcial ni totalmente a terceros. La detección de dicho incumplimiento hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones previstas.

La Municipalidad, a solicitud y por los motivos expuestos por el oferente, en atención a la razonabilidad del tiempo que demanden las construcciones propuestas, estará facultada para conceder un plazo distinto del mencionado en el primer párrafo del presente artículo.

ARTICULO 13º.- MATERIALES

La totalidad de los materiales, artefactos, accesorios, elementos de equipamiento e infraestructura y técnicas a utilizar que se empleen en la obra deberán ser de la mejor calidad de existencia en plaza, con aprobación previa y expresa de la Inspección de Obra.

No serán admitidos materiales defectuosos o de calidad inferior ni los de buena calidad puestos en desacuerdo con las reglas del arte. La verificación de su inclusión en la obra por parte de la Inspección, determinará su inmediato reemplazo por parte del concesionario, corriendo a su cargo los gastos que demande la sustitución.

Cuando algún material propuesto por el Concesionario, en opinión de la Inspección de Obra, no reúna los requerimientos necesarios para la aplicación especificada, el concesionario deberá reemplazarlo conforme a las especificaciones técnicas.

De comprobar errores, defectos o deterioros en los trabajos a causa de negligencia del concesionario, la Inspección de Obra podrá exigir que los mismos sean inmediatamente reparados por el concesionario. El costo de esos trabajos será por cuenta del concesionario y la ejecución de los mismos no dará derecho a prórrogas de los plazos asignados.

Aunque los planos y/o especificaciones no enunciaran todos los elementos precisos al efecto, se deberán ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra quede perfectamente acabada y cumpla con su fin.

Asimismo, y sin perjuicio de lo expresado precedentemente, son de total aplicación las pautas y exigencias expresadas en el artículo 61º - Calidad de las Cláusulas Generales.

ARTÍCULO 14.- CONTROL Y RESPONSABILIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al pliego de las obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos, no pudiendo alegar como eximente, incumplimientos de quien o quienes fueran su/sus contratista/s. La inspección podrá exigir modificaciones en los trabajos siempre que no se aparten de las bases previstas en el Pliego o lo ofertado por el concesionario.

En caso de producirse diferencias, por razones de omisión o interpretación de las normas previstas en el presente Capítulo o en los Anexos de Obra, las mismas serán salvadas según lo previsto por el Pliego General Tipo - Especificaciones Técnicas Generales, Especificaciones Técnicas de Hº Aº y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento Deliberativo**

Concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar al organismo municipal competente, la recepción de las mismas mediante el labrado del Acta pertinente, la que se otorgará previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los trabajos comprometidos y previa presentación de la documentación exigida en las Ordenanzas vigentes al respecto.

ARTÍCULO 15.- MANTENIMIENTO GENERAL

El concesionario deberá asegurar la permanente condición de óptima prestación y funcionalidad de las instalaciones de la Unidad bajo su cuidado, estando a su cargo los costos y responsabilidades de tal acción hasta el momento de la entrega de las mismas a la autoridad comunal al finalizar el período de concesión.

Previo al inicio de la explotación y durante todo el periodo de la concesión, el concesionario se hará cargo de la reparación de daños y roturas de todas las instalaciones de la Unidad ocurridas por causa del uso, como así también las provocadas por fenómenos naturales o terceros, manteniendo ininterrumpidamente la prestación de los servicios.

Al momento de reintegro de la unidad al Municipio ésta deberá encontrarse en óptimas condiciones generales de uso y funcionalidad, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones contractuales que correspondan.

ARTÍCULO 16.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

En la presentación gráfica de la propuesta se determina en forma clara el esquema de las diferentes áreas destinadas a cada actividad, que fueron volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para el estudio de la propuesta.

A efectos de su puesta en valor y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector la totalidad de las obras propuestas al momento de la oferta y presentar el legajo técnico de obra completo, de acuerdo a lo detallado en el artículo 48° Plan de Trabajos y Proyecto Definitivo de las Cláusulas Generales, visado por el organismo correspondiente.

Si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario ampliar, remodelar o construir obra nueva, deberá presentar en la Municipalidad la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su evaluación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

ARTICULO 17°: MONTOS DE OBRA

A todos los efectos del presente pliego, se considerará para la actualización de los montos de obra que resulten de la oferta y concordantes, el valor indicativo que para el metro cuadrado estipula la Revista Vivienda para el Modelo Uno.

CAPITULO III **De la Explotación**

ARTICULO 18°: EXPLOTACION DE LA CONCESION

Todos los usos previstos deberán apuntar a la jerarquización del sector, evitando el desarrollo de actividades que debido a sus características actúen en desmedro del objetivo de puesta en valor prefijado con un bajo impacto ambiental. A tal efecto el concesionario deberá garantizar que las instalaciones y equipamiento necesarios para su funcionamiento deban tener materiales de primera calidad a fin de evitar todo tipo de precariedad que permita inferir un uso impropio y la consecuente imagen desagradable.

Se prevé el desarrollo de actividades de balneario, con alquiler de sombra fija, lockers y reposeras, servicios sanitarios de apoyo a la misma, actividad gastronómica en local y módulos desmontables, publicidad, estacionamiento, actividades de régimen anual tipo spa o club de mar, actividades recreativas y deportivas, compatibles con la actividad turística.

El presente Pliego de Bases y Condiciones, en sus Cláusulas Generales, prevé la figura de cesión parcial de actividades o usos no principales de la concesión. A tal fin, el oferente al momento de la presentación de su oferta deberá especificar en forma explícita cuales son las áreas y explotaciones principales y cuales las complementarias, de manera de dejar constituidas sus obligaciones en el desarrollo de la concesión y cuáles estará en condiciones de ceder para su explotación por parte de terceros. La Municipalidad, al momento de la evaluación de la oferta estimará la procedencia de las actividades propuestas como principales pudiendo, a su exclusivo criterio, aceptar o desestimar las mismas.

La cesión parcial de áreas de explotación se podrá realizar una vez concluidas las obras que comprometan los espacios de uso a ceder, no admitiéndose cesiones a futuro ni de rubros que, a la fecha de la cesión, sean de improbable explotación. Dicha situación será considerada como un acto jurídico simulado con aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo de Sanciones.

ARTICULO 19°: VENTA GASTRONOMICA

19.a GASTRONOMÍA EN LOCAL

Se pretende incorporar una diversificación gastronómica que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles las modalidades de restaurante (temático, étnico, patio de comidas, parrilla), fast food, snack-bar, cafetería, bar lácteo, sandwichería, etc., debiéndose ajustar a lo especificado en el Decreto N° 6838/74 de Categorización Gastronómica, encuadrándose en el rubro correspondiente a la actividad a desarrollar. Dicha actividad gastronómica podrá contar con expansión al aire libre, cuya superficie máxima será igual al treinta por ciento (30%) de la superficie cubierta afectada al mismo destino, la que no deberá entorpecer el normal funcionamiento y circulación del resto de las actividades planteadas, no estando permitida la instalación de toldos o cubiertas fijas en las mismas. Asimismo, queda prohibida la utilización de sectores de arena para el desarrollo de expansiones gastronómicas.

19.b VENTA EN MÓDULO

La presente licitación prevé la posibilidad de realizar algunas de las explotaciones previstas en un (1) módulo desmontable en el sector de arena propio. Para el caso de venta gastronómica, se prevé el expendio de bebidas (gaseosas,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

agua mineral, jugos, etc.), panchos, sandwiches, choclos, golosinas, galletitas, productos lácteos (leche chocolatada, yogur, etc.) y productos que se expendan bajo envoltorio de fábrica debidamente rotulados y autorizados por las normas vigentes. Su materialización, dimensiones y características de uso será especificada en la propuesta, para su evaluación y aprobación.

Queda expresamente prohibido desarrollar actividades en módulo que provoquen ruidos molestos o cualquier otra perturbación que perjudique la actividad específica de la Unidad.

El módulo planteado deberá prever:

- La identificación del rubro.
- El equipamiento necesario para la prestación del servicio garantizando el cumplimiento de las condiciones de salubridad, seguridad e higiene.

El servicio gastronómico deberá cumplir con los siguientes requisitos bromatológicos:

- La venta de productos gastronómicos se realizará de acuerdo al artículo 148° de la Ley 18284, Decreto 2126/71 Anexo I.
- Los productos comestibles se expendrán bajo envoltorio de fábrica, rotulados con su número de inscripción, emitidos por la autoridad sanitaria. En el caso de sandwiches, los mismos deberán mantenerse para su distribución en conservadoras especiales con temperatura no mayor a 10°C.
- Para ser autorizado el funcionamiento del local de elaboración, deberá contar con condiciones mínimas de higiene y salubridad establecidas por la División Bromatología de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon. Si el lugar de producción fuere distinto al de venta al público, el transporte de los productos deberá realizarse en envases limpios y herméticos.
- El hielo a utilizar en bebidas debe ser de uso alimenticio.
- Los productos perecederos que se expendan y requieran depósito para su conservación, deberán contar con equipos adecuados de refrigeración.
- Queda prohibido usar recipientes con agua para el lavado de los productos y los utensilios.

19.c LOCAL COMERCIAL

El concesionario podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con el sector, para lo cual deberá acatar las disposiciones que para cada caso establezcan las normas vigentes. Los rubros a desarrollar deberán corresponderse con los usos generales planteados. Los mismos podrán estar relacionados con actividades culturales (café concert, anfiteatro, teatro, microcine, bar musical, café literario, etc.), de esparcimiento y recreación (cibercafé, juegos interactivos, etc.), deportivas (gimnasio, baños terapéuticos, etc.).

En todos los casos, el concesionario será responsable por el control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y de cumplir con la normativa vigente.

ARTICULO 20°: ALQUILER DE SOMBRA FIJA, REPOSERAS y LOCKERS

La Unidad licitada podrá disponer en el sector de playa, de un lote de arena para la instalación de hasta ciento cincuenta (150) unidades de sombra fija, cuya ubicación se especifica en el artículo 9° inc. 1.c de las presentes Cláusulas Particulares y que deberá ser presentada como parte de la oferta para su evaluación y aprobación por parte de la Dirección de Recursos Turísticos. Definido el lote, el concesionario no tendrá derecho a modificar el mismo sin previa autorización de la Municipalidad, conforme los dictámenes de las dependencias competentes

Se deberá atender, en todos los casos, a la relación de hasta el 40% de ocupación, siendo el resto destinado a balneario público con equipamiento. La cantidad de unidades de sombra máxima enunciada en el párrafo precedente se considerará fija, máxima e inamovible, sin posibilidad de modificación en más por cualquier causa que esgrimiera el concesionario.

Como parte de la documentación gráfica de la oferta, el concesionario presentará el plano de mensura de arena firmado por profesional competente y donde se indicará el lote de arena afectado a la sombra arancelada, con el detalle de esquema distributivo, la ubicación del lote y las dimensiones del sector ocupado será presentado ante la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, previo a su instalación para su autorización.

En el supuesto de disminución de la superficie de arena en la Unidad, el concesionario deberá adecuar la cantidad y esquema de distribución de sombra a los porcentajes estipulados en el párrafo precedente. Asimismo, tendrá derecho a solicitar la rescisión contractual o a proseguir con la explotación de la misma en las condiciones en las que se encuentre, sin derecho a requerir la reducción del canon anual, siendo observable el procedimiento de las Cláusulas Generales artículo 37°.

La Municipalidad se reserva el derecho de fijar el estándar de ocupación por unidades de sombra, pudiendo variar el mismo en cualquier momento de la explotación. A tal efecto, las unidades de sombra deberán respetar las siguientes pautas:

- tener una superficie mínima útil de 16 m², considerando en ella la superficie de la unidad de sombra y el espacio de uso libre y contiguo a la anterior.
- las medidas de circulaciones y accesos dentro del lote serán los siguientes: senderos entre filas de unidades de 3,50 m de ancho, con camino central de 1.60 m en madera o material afín a la actividad, nivelado y correctamente asentado
- proveer de equipamiento específico para personas discapacitadas, el que consistirá en: plataformas (mínimo dos) correctamente asentadas y niveladas de una superficie mínima de 9.00 m² de igual materialidad al sendero propio y que permita la permanencia de personas con discapacidad. Deberán ubicarse en sectores de fácil accesibilidad al mar. Como parte de las instalaciones, deberá proveerse de la identificación que aclare el uso específico, siendo obligación del concesionario el mantener despejado el área para su uso particularizado. Se proveerá del equipamiento necesario para permitir el ingreso al mar de personas con capacidades motoras restringidas.

Se podrá ofrecer el servicio de alquiler de reposeras y lockers, hasta un máximo de cien (100) unidades. Queda prohibido al concesionario la instalación anticipada de elementos, pudiéndose efectuar la misma sólo al momento de ser rentadas por el público usuario. Los elementos propios de la explotación deberán estar identificados, normalizando su color o motivo



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

ARTICULO 21º: ESTACIONAMIENTO

El servicio a prestar comprende la explotación del estacionamiento de hasta ciento cincuenta (150) vehículos automotores, motocicletas y bicicletas en el sector destinado a tal efecto. Serán de aplicación las normas y disposiciones generales sobre tránsito y estacionamiento, y se deberá:

21.a Normas generales

- Impedir el estacionamiento de camiones, ómnibus, casas rodantes y vehículos que transporten elementos explosivos o fluidos inflamables, salvo las acciones emprendidas por organismos oficiales y/o fuerzas de seguridad.
- Colocar cartel con las tarifas a cobrar en medida y lugar fácilmente visualizable desde el acceso a la playa de estacionamiento.
- Dotar a la playa de personal contratado, quien realizará las siguientes funciones mínimas:
 - Control de playa y cobro de estacionamiento.
 - Control de ubicación y movimiento de vehículos.
- Vigilancia. Su indumentaria será acorde con las funciones a prestar.
- Contratar seguro conforme a la Ordenanza N° 7180 y Decreto N°1868/88 que cubra riesgos por daño, robo e incendio de los vehículos estacionados en la playa. La póliza y el recibo correspondiente al pago total y definitivo de la misma serán presentados a la Municipalidad.
- Asumir las siguientes responsabilidades, además de las emergentes del presente pliego: ante los usuarios, por todo y cada uno de los problemas originados en los vehículos estacionados a causa de su culpa, dolo o negligencia.

21.b Indicadores

El concesionario queda obligado a proveer a la playa, por su cuenta, los siguientes carteles previa aprobación de los mismos por la Municipalidad que fijará los lugares para su ubicación, dentro de los límites de la playa:

- Indicador de la playa: con la leyenda “PLAYA DE ESTACIONAMIENTO” adjudicación municipal N°, a colocarse en cada acceso a la playa.
- TURNOS Y TARIFAS: En medidas y lugar bien visibles del acceso a la playa, con los siguientes textos: TURNOS, TOLERANCIA, TARIFA.
- Deberá colocarse un cartel en lugar visible y en la entrada de la playa donde explícitamente se manifieste que cuando este permitido el estacionamiento libre, el concesionario no se hace responsable de los daños, robos u otro tipo de riesgos que sufran los vehículos, por ser períodos en que la playa no cuenta con personal de servicio.
- Todo otro letrero o señal de tránsito que, a juicio de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, resulte necesario para los fines de la mayor y más eficiente información, prevención o prohibición dentro o fuera de los límites de los sectores de la playa, según se indica en los planos respectivos.

21.c Tablero - llavero

Se dispondrá en un lugar bajo vigilancia de un tablero numerado para depositar las llaves de los vehículos que se estacionen.

21.d. Boletos para el estacionamiento

El concesionario habilitará boletos numerados correlativamente para entregar a los usuarios, con los siguientes datos: patente del vehículo (de corresponder), nombre y domicilio de la compañía aseguradora, horario, fecha, importe, los que serán aprobados por la Municipalidad.

21.e Usos oficiales / usos específicos

Se dispondrá de un sector de fácil accesibilidad para el estacionamiento de ambulancias, servicio de seguridad en playa o vehículos oficiales, debiendo reservarse tres (3) dársenas a tal efecto en el estacionamiento previsto.

Asimismo, deberá destinarse un área específicamente delimitada para carga y descarga, como así también para la recolección de residuos.

ARTICULO 22º: SANITARIOS PUBLICOS

Las instalaciones sanitarias destinadas a baños públicos tendrán carácter libre y gratuito.

Las mismas deberán ser atendidas por personal a cargo del concesionario, durante todo el período de la explotación. Dichas instalaciones deberán estar claramente identificadas a través del cartel correspondiente que indique su calidad de “sanitario público”, garantizando que su localización y accesibilidad sea directa.

Deberá garantizarse la provisión de baños (damas, caballeros, discapacitados) ajustando dimensiones y disposición de elementos a las pautas establecido en la Ordenanza N° 13007 y concordantes.

ARTICULO 23º: ACTIVIDADES RECREATIVAS

Se podrán desarrollar actividades complementarias que posibiliten el esparcimiento y la recreación en el sector concesionado. Las mismas (juegos infantiles/ tejo/ pelota paleta/ etc.) deberán contar, antes de su puesta en funcionamiento, con la aprobación previa, expresa y por escrito de la Municipalidad.

Toda actividad que se incorpore deberá contar con los estudios de factibilidad pertinentes, aprobados por las dependencias y/u organismos oficiales competentes, debiendo el concesionario presentar la documentación correspondiente ante la Dirección de Recursos Turísticos para su evaluación y aprobación, sin la cual no podrá desarrollar actividad alguna.

ARTICULO 24º: DEPOSITOS

Se dispondrá de lugares destinados al guardado de elementos de playa de los usuarios del balneario, mediante el sistema de locación arancelada. Se contará además con un local para depósito de mercadería y pañol de playa, que serán atendidos por personal a cargo del concesionario.

ARTICULO 25º: PUBLICIDAD

Ordenanza N° 18800



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Dentro de las actividades autorizadas en la Unidad, el concesionario podrá desarrollar la explotación publicitaria dentro del sector concesionado, debiendo circunscribirse toda la publicidad a lo normado en el Código de Publicidad (Decreto N° 54/80) y contar con la autorización expresa y por escrito de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon:

Comprende dicha autorización los siguientes ítems:

- a/ La señalización turística y/o carteles indicadores y de orientación, cuyas características materiales, dimensiones, color así como su cantidad y localización serán adecuados a la propuesta integral para el edificio y su entorno. Para la evaluación, el concesionario deberá presentar la documentación gráfica y memoria descriptiva del proyecto de señalización correspondiente a la Unidad, quedando su aprobación a exclusivo criterio de la Municipalidad.
- b/ Publicidad estática aplicada en sombrillas, mesas, cestos para residuos, indumentaria del personal y equipamiento específico, como así también cartelera estática durante el desarrollo de actividades recreativas programadas de interés turístico, deportivo y/o culturales, debiendo adoptarse los recaudos necesarios a fin de garantizar la calidad de los materiales y terminaciones a instalar, las que deberán contar con la autorización previa de la Municipalidad.
- c/ Publicidad en stand promocional, fijo o de instalación eventual como complemento de actividades recreativas. En todos los casos, los mismos deberán ser desmontables, de fácil desarme y contar con estructura resistente de sostén correctamente asegurada al piso, de manera de obtener una perfecta estabilidad constructiva. Las dimensiones máximas aceptadas serán de tres metros cuadrados con cincuenta centímetros (3,50 m²) y una longitud máxima de lado de dos metros lineales (2 ml) y una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). La realización de promoción con instalación de stand fijo tendrá una duración de tiempo máximo permitido de siete (7) días corridos, debiendo cumplimentarse con los requisitos de mantenimiento e higiene mínimos previstos en el Pliego con instalación de cestos de residuos. Asimismo, se permitirá la instalación de un máximo de tres (3) elementos en toda la Unidad en forma simultánea, previendo para su localización las áreas recreativas propias de cada Unidad, por lo que el concesionario deberá coordinar su posible instalación.
- d/ promociones, en la modalidad de entrega de folletos, entrega de muestras de promoción, degustación de productos y/o propalación de información específica con intervención de personal contratado, consultas e informes específicos, uso de equipamiento in situ, etc. En todos los casos, deberá contarse con equipamiento mínimo necesario que garantice el mantenimiento de la higiene del área involucrada. La modalidad definirá en cada caso la localización de dichas actividades, pudiendo ser desarrolladas únicamente dentro de la Unidad Turística Fiscal solicitante, quedando excluidos los sectores de circulación comunes y espacios públicos comunes al Complejo. Se permitirá la realización de un máximo de dos (2) promociones simultáneas por Unidad, con una duración máxima de siete (7) días.

Todas las actividades publicitarias deberán contar con la previa aprobación de la Dirección de Recursos Turísticos para lo cual el concesionario deberá presentar al 30 de octubre de cada año y previo al inicio de la temporada ante dicha dependencia, el proyecto publicitario integral para la Unidad, considerando en sus contenidos la totalidad de las acciones que sobre el particular se pretendan realizar con el siguiente detalle: plano de ubicación de los elementos, detalle nominal (marcas) y gráfico, tipo y cantidad de elementos, tiempo de instalación de cada promoción, detalle constructivo (de corresponder) de elementos, y cualquier otra información que resulte necesario para su comprensión. Como parte de la presentación, deberán adjuntarse los contratos respectivos celebrados con las empresas y/o firmas publicitarias, requisito sin el cual se dará por desistida la propuesta. Su presentación no implica aceptación y/o autorización de desarrollo de la actividad, siendo evaluada y, de corresponder, aprobada por el acto administrativo pertinente emitido por la Dirección de Recursos Turísticos.

Superada la fecha antedicha, cualquier solicitud presentada extemporáneamente deberá reemplazar y/o sustituir alguna de las acciones previamente autorizadas.

Asimismo, el concesionario deberá garantizar la limpieza general del sector afectado a la promoción y proceder al retiro inmediato de los elementos objeto de la misma, una vez finalizada la tarea.

La Municipalidad podrá revocar las autorizaciones otorgadas basada en razones de oportunidad y conveniencia debidamente fundadas. La Municipalidad se reserva el derecho de realizar actividades publicitarias dentro del sector concesionado en la modalidad que ésta instrumente, sin que implique derecho, reclamo o indemnización alguna por el concesionario.

El concesionario, una vez notificado de la autorización pertinente, deberá abonar los derechos por publicidad encuadrándose en lo normado por Decreto N° 0054/80 y Ordenanza Impositiva, con anterioridad a su desarrollo, debiendo realizar los depósitos de garantía correspondientes y presentar las respectivas constancias de pago ante la Dirección de Recursos Turísticos, en un plazo no mayor a dos (2) días de notificado.

Las inobservancias que se registraren (instalación sin permiso, presentación parcial de la documentación, no pago de derechos, no presentación de constancias, etc.) harán pasible al concesionario de las sanciones tipificadas.

ARTICULO 26°: SECTOR DE PLAYA PÚBLICA

La Unidad se define como playa pública equipada, por lo que la incorporación de unidades de sombra fija será acotada al lote que autorice esta Municipalidad. Con excepción de dicho lote, la totalidad de los sectores de arena estarán afectados al uso público, quedando prohibida la instalación y explotación comercial de sombra en cualquiera de sus modalidades. En tal sentido, queda establecido que la naturaleza de Unidad Turística Fiscal Faro Norte constituye un bien del dominio público estatal; por lo que deberá respetarse la libre entrada, circulación y permanencia de personas en la misma, no teniendo derecho alguno el concesionario a contrariar, impedir o suprimir los usos específicos de la playa pública.

A tal fin, se adopta la figura de playa pública equipada (Ordenanza N° 4568) siendo responsabilidad del concesionario la construcción y mantenimiento de los accesos públicos a la Unidad y del equipamiento exigido por la mencionada norma.

Asimismo y como parte de las obligaciones asumidas, el concesionario deberá proveer a la Unidad de sectores con equipamiento específico para personas con capacidades restringidas, adaptadas a la normativa que sobre el particular se encuentra en vigencia.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

ARTICULO 27º: ACTIVIDADES DE RÉGIMEN ANUAL

En la Unidad deberá preverse la realización de usos cuya modalidad sea de régimen anual de manera de asegurar el funcionamiento de la Unidad durante todo el año, con la firme intencionalidad de integrar al sector actividades que modifiquen su perfil netamente temporario.

Podrán proponerse rubros tales como spa de mar, club de mar, centro de acondicionamiento físico integral o similar, pudiendo utilizar parte de la infraestructura y equipamiento dispuesto para balneario y/o proponer la propia.

No se admitirán para el desarrollo de las mismas situaciones de precariedad tanto físicas como funcionales, debiendo contar con el equipamiento y el personal profesional idóneo para la actividad propuesta, adoptando los standards más altos fijados para cada caso por la normativa vigente.

ARTICULO 28º: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá:

- Localizar las construcciones y expansiones para la prestación del servicio en los lugares determinados por la Municipalidad, y de acuerdo a lo establecido en el Anexo VII.
- Instalar cestos de residuos con tapa, los que se colocarán en la totalidad de los espacios exteriores de la Unidad, a razón de uno cada 100m².
- Presentar una propuesta de forestación del sector concesionado, asegurando la renovación y mantenimiento de las especies vegetales como de los sectores destinados a tal fin.
- Garantizar el mantenimiento de los espacios, asegurando la limpieza diaria de la totalidad de la Unidad, en los espacios construidos y no construidos, arena, accesos, explanadas y jardines y de los cestos instalados en la Unidad.
- Conformarse a las directivas impartidas por la Municipalidad en cuanto a los colores a utilizar en la pintura de todas las construcciones.
- Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago según se establece en los artículos 5º y 6º de las Cláusulas Generales y conforme a las Cláusulas Particulares. Deberá incluirse en el cálculo del canon ofrecido los montos correspondientes a los conceptos de alumbrado público, limpieza y recolección de residuos, de los cuales se hará cargo el Municipio recuperándolos con el cobro del canon anual.
- Abonar tarifas y conexiones por servicios públicos que afecten a la explotación, tales como: obras sanitarias, gas, energía eléctrica, conforme a la modalidad que cada uno de los entes prestadores de los servicios instrumente.
- Asegurar la prestación del servicio de baños públicos durante la temporada. Si por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, el concesionario se viera impedido de ofrecer el servicio de baños públicos, estará obligado a contratar la instalación de cuatro (4) baños químicos portátiles como mínimo. Las instalaciones y equipamiento utilizados deberán contar con las condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación. Toda inversión que demande, será por exclusiva cuenta del concesionario.
- Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, impidiendo la presencia de personas, en local y/o en módulos que no tengan la debida acreditación, identificación y autorización.
- Admitir el libre ingreso de personas en general al sector de playa pública y al mar, pudiendo hacerlo con sombrillas de uso particular.
- Controlar el desarrollo de las actividades propuestas, garantizando la correcta prestación del servicio y el cumplimiento de las disposiciones sobre salubridad, seguridad e higiene.
- Controlar el desarrollo, en todo el lote de playa (espacios públicos y área de unidades de sombra) de actividades que puedan perjudicar u ocasionar molestias al público, cumpliendo y haciendo cumplir las disposiciones sobre: prohibición de ingreso y permanencia de animales; de bicicletas; juego de pelota, en todas sus variables; ingreso de tablas al mar, en todas sus variables, fuera del horario permitido (entre las 18 y las 9). En tal sentido deberá informar al público por medio de carteles y señales correspondientes.

El incumplimiento de las citadas obligaciones hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el capítulo correspondiente del presente Pliego.

CAPITULO IV De la Oferta

ARTICULO 29º: FORMA DE PRESENTACION DE LA OFERTA

Para formalizar la oferta, el oferente deberá:

- 29.1 Cumplir con los requisitos y documentación establecidos en el artículo 3º: De los Oferentes de las Cláusulas Generales.
- 29.2 Realizar la presentación de la oferta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º: Forma de Presentación de las Ofertas de las Cláusulas Generales.
- 29.3 Incorporar en el sobre N° 2:
 - a) La propuesta de obras, servicios e instalaciones a realizar en concordancia con lo exigido en el presente pliego, presentando para ello todo tipo de documentación que permita su correcta evaluación, así como su descripción y fundamentación, detallando características de las prestaciones, equipamiento e instalaciones concordante con el contenido de la Licitación.

En caso que el oferente presente una alternativa modificando la propuesta prevista en el Anexo VII, la misma será considerada procedente para su evaluación en tanto no altere el tipo de usos previstos en el mismo.

Se determinará en forma clara el esquema de las diferentes áreas destinadas a cada actividad, las que serán volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para lograr un correcto análisis y evaluación



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

de la propuesta, a efectos de su posterior materialización. Toda la documentación técnica presentada conjuntamente con la oferta deberá tener nivel de anteproyecto arquitectónico, conteniendo:

- plano de conjunto con distribución de tendido de sombra, escala 1:200
- plano de planta del/los edificio/s, escala 1:100
- plano de planta de techos, escala 1:100
- cortes (2), escala 1:100
- vistas con detalles de materiales, escala 1:100
- planilla de niveles de terminación de locales
- presupuesto de obra
- plan de ejecución de obra
- memoria descriptiva donde conste el criterio adoptado para la puesta en valor del edificio y entorno, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales.
- plano de propuesta de parquización y forestación con planilla/detalle de especies vegetales.

Toda documentación gráfica y escrita presentada deberá estar firmada por profesional de la ingeniería, siendo éste plenamente responsable de la realización de la obra en su carácter de director técnico y/o ejecutivo. Dicha documentación deberá contener la visación del Colegio Profesional correspondiente. El contrato profesional podrá ser confeccionado por el valor correspondiente al anteproyecto.

b) La propuesta sobre la modalidad de prestación del servicio turístico integral en la unidad, informando el tipo, modo y programación de la totalidad de rubros y actividades que se integren en la explotación. En este sentido deberán presentarse todos los documentos que permitan evaluar el modo en que las actividades propuestas incidirán en la rehabilitación y puesta en valor del sector y su entorno paisajístico. Dicha propuesta deberá estar avalada por un profesional universitario en turismo.

CLÁUSULAS PUNITIVAS

I. Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones harán pasible al concesionario de las sanciones establecidas en este pliego conforme las normas que a continuación se determinan. Para el caso de que las transgresiones comprobadas configuren violación a lo preceptuado en las leyes y ordenanzas de orden público, las mismas serán substanciadas ante los Juzgados Municipales de Faltas (Ordenanza N° 4544 / Ley 8751).

II. A los efectos que trae aparejada la reiteración de infracciones, salvo el incumplimiento en el pago de canon, se entenderá que el ordenamiento de las mismas corresponde al ejercicio anual, entendiéndose por tal el período de doce (12) meses comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente, debiendo computarse sólo las infracciones con sanción firme en sede administrativa.

III. A los fines de la determinación de los montos a tener en cuenta para la aplicación de multas contractuales, se tomará el valor del canon oficial o el ofertado si fuere mayor.

IV. Se determinará como infracción especial el incumplimiento en el pago de canon en la fecha tope estipulada en el presente Pliego. A tal fin, superados los treinta (30) días de vencido el mencionado plazo corresponderá la aplicación de las sanciones correspondientes.

V. Toda sanción de revocación y/o caducidad traerá aparejado en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras licitaciones y/o concursos, convocados por la Municipalidad de Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados.

VI. Constatada una infracción contractual, deberá labrarse un acta en presencia del concesionario o de quien en su defecto estuviera al frente de la unidad. En el caso de que la unidad estuviere sin funcionamiento, se notificará en el domicilio legal del titular de la unidad.

VII. Si la infracción constatada es una acción u omisión susceptible de ser purgada, en el mismo acto se lo intimará para que lo haga dentro de los tres (3) días hábiles. Este plazo podrá prorrogarse por tres (3) días hábiles a pedido del infractor cuando demostrase motivos justificados, dentro del cual deberá quedar suficientemente superada la infracción.

VIII. Quien pretenda la ampliación del término referido en el párrafo anterior deberá solicitarlo por escrito y dentro de dicho plazo a la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.

IX. La intimación que se curse a los efectos de subsanar infracciones, se hará bajo apercibimiento de labrar nueva acta de infracción y aplicar las sanciones correspondientes.

X. En todos los casos, el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles, a partir de la fecha del acta de infracción, para formular descargo por escrito ante la Dirección de Recursos Turísticos y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan, pudiendo abrirse la incidencia a prueba, a exclusivo criterio y decisión de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon. Vencido



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

el plazo establecido sin que se hiciera el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.

XI. En caso de que al infraccionarse se hubiera impuesto la obligación al concesionario de hacer o no hacer alguna cosa, se considerará para graduar la sanción el cumplimiento o incumplimiento de la obligación impuesta.

XII. El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la tipificación de la infracción, no afectará la aplicación de sanción y demás consecuencias.

XIII. El importe de las multas contractuales deberá ser abonado por el infractor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, mediante depósito a efectuar en Tesorería Municipal.

XIV. Las sanciones impuestas podrán ser recurridas en la forma y tiempo establecidos por la Ordenanza Gral. N° 267 de Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89°).

XV. Será condición de procedencia y admisibilidad de este recurso, el previo depósito de la multa interpuesta, lo que deberá efectivizarse bajo protesto en el plazo señalado en el ítem XIII de las presentes Cláusulas.

XVI. El recurso presentado sin acreditación del depósito al que se refiere el presente apartado, será rechazado “in limine”, no pudiéndose considerar interrumpido o suspendido el plazo para recurrir.

XVII. La Municipalidad de Gral. Pueyrredon, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.

XVIII. Toda sanción firme emanada de los Juzgados Municipales de Faltas, relacionada con la contravención, será computada a los fines previstos en la Cláusula II. A esos efectos, las medidas que se adopten serán independientes de las que pueda determinar la Municipalidad en concordancia con las sanciones tipificadas en el presente.

SANCIONES

1. Cuando la infracción cometida fuera:

- a. El falseamiento de DDJJ y de datos solicitados y su no presentación.
- b. La no comparecencia para cumplimentar la suscripción del contrato.
- c. La transferencia de los derechos y/u obligaciones adquiridos sin autorización o por acto jurídico simulado
- d. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.

Se aplicarán las siguientes sanciones:

Primera Infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor. .

Segunda Infracción: Corresponde la caducidad de la concesión y la pérdida de la garantía contractual.

La sanción dispuesta en relación a la falta descrita en el inciso a. será independiente de la que pueda resultar pertinente en el ámbito de la justicia criminal competente.

2. Cuando la infracción cometida fuera :

- a. La falta de constitución de garantías y, de corresponder, su actualización.
- b. El no cumplimiento de plazos determinados en el presente Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos), de guardavidas, etc.
- c. Incumplimientos de los plazos de obra.
- d. La realización de obras comprometidas, modificaciones y/o refacciones en la unidad, no autorizadas.
- e. La falta de prestación del servicio de seguridad en playas a cargo del concesionario.
- f. La falta de cumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia del período de temporada mínima.
- g. La falta de pago de multas, intereses u otro tipo de sanciones.
- h. La realización de publicidad o actividades no autorizadas dentro de los límites de la .
unidad concesionada.
- i. La falta de pago de la tasa por publicidad.
- j. La falta de presentación de documentación referida a cesiones parciales de áreas de explotación y de la habilitación de las mismas.
- k. No respetar los porcentajes estipulados para la ocupación de los sectores de arena y/o la obstrucción o cierre de los pasos públicos.

Se aplicarán las siguientes sanciones:

Primera Infracción: Multa de hasta el 20% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.

Segunda Infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.

Tercera Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

En todos los casos de montos adeudados se adicionarán los intereses moratorios correspondientes, de acuerdo a la tasa prevista en la Ordenanza Fiscal vigente. Todos los términos indicados en los párrafos precedentes transcurrirán de pleno derecho y sin necesidad de ningún tipo de interpelación previa por parte de la Municipalidad del Partido de Gral. Pueyrredon.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

3. Cuando la infracción cometida fuera el incumplimiento en el pago del canon de explotación y su actualización, si correspondiere, se aplicarán las siguientes sanciones:

Primera infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.

Segunda infracción: Corresponde la caducidad de la concesión y la pérdida de la garantía contractual.

4. Cuando la infracción cometida fuera :

- a. La constitución de seguros fuera de término.
- b. Falta de limpieza del sector concesionado .
- c. Transgresión a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- d. La falta total o parcial de baños químicos portátiles, cuando estuvieren previstos, durante el período fijado por este pliego.
- e. La ocupación de expansiones no autorizadas o no respeto de los límites de las autorizadas por pliego.
- f. La falta de mantenimiento de la unidad.
- g. La falta de elementos de seguridad.
- h. La obstaculización de inspecciones.
- i. Todas aquellas obligaciones emergentes del presente pliego y que no estuvieren expresamente especificadas en este capítulo.

Se aplicarán las siguientes sanciones para cada uno de los incisos, siendo las mismas de carácter progresivo:

- Llamado de atención.
- Apercibimiento pecuniario consistente en el pago de un importe fijo equivalente a 10 jornales del sueldo mínimo del agrupamiento Obrero de la Administración Pública Municipal.
- Primera Multa: hasta el 10% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.
- Segunda Multa: hasta el 25% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.
- Tercera Multa: hasta el 50% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.
- Cuarta Multa: hasta el 100% del canon oficial o del canon vigente a la fecha de la sanción, si fuera éste mayor.

5. Cuando la infracción cometida fuera referida a:

- a. Entrega de la unidad.
- b. Recepción de la unidad.

Corresponderá la sanción de multa equivalente al cien por ciento (100%) del canon vigente a la fecha de aplicación de la sanción y pérdida de la garantía de contrato.

6. El fallecimiento o incapacidad del concesionario y la falta de presentación de la documentación exigida para el caso, dentro el plazo otorgado, darán lugar a la caducidad de la concesión con devolución de la garantía contractual.

ANEXO I
OFERENTE

PERSONA FISICA	PERSONA JURIDICA
APELLIDO	RAZON O DENOMINACION SOCIAL
NOMBRES	DOMICILIO CONSTITUIDO
LE/LC/DNI	DOMICILIO REAL
CONYUGE	N° INS. PERSONERIA JURIDICA
PROFESION	FECHA CIERRE EJERCICIO



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

C.U.I.T	C.U.I.T
Nº INSCRIPCION REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO	APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO CONSTITUIDO	Nº de DOCUMENTO APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO REAL	ACREDITADO POR
APODERADO	
ACREDITADO POR	
MANIFIESTO CON CARACTER DE DD.JJ. QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON LOS CORRECTOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 3 DEL P.B.C. QUE DECLARO CONOCER Y ACEPTAR. EN CASO DE INVOCAR PODER, DEBERA AGREGARSE A DICHA MANIFESTACION QUE SE ENCUENTRA VIGENTE EN TODOS SUS TERMINOS.	MANIFIESTO CON CARACTER DE DD.JJ. QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON LOS CORRECTOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 3 DEL P.B.C. QUE DECLARO CONOCER Y ACEPTAR. EN CASO DE INVOCAR PODER, DEBERA AGREGARSE A DICHA MANIFESTACION QUE SE ENCUENTRA VIGENTE EN TODOS SUS TERMINOS.

ANEXO II - a

A LA MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRRDON

Por la presente
 (razón social o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos conocer y aceptar en todos sus términos el Pliego de Bases y Condiciones compuesto de (.....) fojas y (.....) Anexos, que rige el llamado a Licitación Pública para otorgar el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal **FARO NORTE** convocada por esta Municipalidad y cuyas cláusulas acepto/aceptamos sin condicionamiento alguno.

Declaro / declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el citado pliego en el art. 4º.-
 Ordenanza Nº 18800



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo**

(Lo expuesto precedentemente, revestirá el carácter de declaración jurada a los efectos legales que correspondan)

Asimismo, me/nos someto/sometemos expresamente a los Tribunales Competentes en lo Contencioso Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, con renuncia a todo fuero o jurisdicción, inclusive el federal. Para todos los casos se constituye domicilio en la calle
..... N°, Piso, Dto., Of. de la ciudad de Mar del Plata.-

Suscribe/suscribimos la presente en calidad de interesado, apoderado o representante legal, circunstancia que acredita con

(llenar cuando no se actúa como interesado directamente)

.....

.....

Firma y aclaración

ANEXO II - b

A LA MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente
..... (razón social o apellido y nombre) declaro / declaramos reconocer el carácter de bien del dominio público municipal de la Unidad Turística Fiscal denominada **FARO NORTE**, objeto de la licitación pública, por lo que extinguido el contrato por cualquier causa, reconozco/reconocemos y acepto/aceptamos en forma expresa el derecho de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon a tomar posesión de la Unidad de pleno derecho por vía administrativa, sin necesidad de previa interpelación extrajudicial o recurrir a acción judicial de ninguna índole.

.....

Firma y aclaración

ANEXO III-a



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo**

O F E R T A

Vengo / venimos

..... (razón social o apellido y nombre del oferente) a formular oferta para el otorgamiento de uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal **FARO NORTE**, ubicada en la localidad de Mar del Plata, Partido de Gral. Pueyrredon, en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Ofrezco/ofrecemos pagar:

- en concepto de **Canon Anual**, la suma de

PESOS
(\$)

- en concepto de **Inversión de obra e infraestructura**, la propuesta asciende a la suma de

PESOS
(\$)

A los efectos de justificar lo declarado, adjunto Planilla de Cálculo de Canon detallada como parte integrante de este Anexo, en la que consta la determinación del canon, conforme Artículo 4º de las Cláusulas Particulares.

Se agrega, asimismo, la documental correspondiente al Plan de Ejecución y Presupuesto de Obra, que justifica lo ofertado en monto de obras e infraestructura.

.....
Firma y aclaración

**ANEXO III-b
-Planilla Anexa-**

Para la determinación del monto de canon ofrecido en el Anexo III-a se han utilizado los siguientes parámetros en la valorización de la siguiente fórmula:

$$\text{CANON} = \text{U.S.T.} \times \text{F.A.C.}$$

en base a:

UNIDADES DE SOMBRA TOTALES*



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo**

expresa a favor de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon de los muebles, mercaderías, enseres e instalaciones que no se hubieran retirado de la Unidad Turística Fiscal **FARO NORTE** para la fecha en que resulte exigible la entrega de esta, libre y desocupada.

Asimismo vengo/venimos a realizar donación expresa a favor de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon de la totalidad de las obras que efectúe/efectuemos, en el sector adjudicado, como así también de las instalaciones que en ellas fije y de las mejoras introducidas durante el período de la concesión.

.....

Firma y aclaración

ANEXO V

DECLARACION JURADA DE CONCURRENCIA A LA UNIDAD

Por la presente

..... (razón social o apellido y nombre del oferente)

declaro/declaramos haber concurrido a la Unidad Turística Fiscal **FARO NORTE** del Partido de Gral. Pueyrredon, objeto de la presente licitación, como asimismo conocer y aceptar el sitio y sus instalaciones en las condiciones en que se encuentra.

.....

Firma y aclaración

**ANEXO VI
SEGURIDAD DE BAÑISTAS**

Obligaciones del Concesionario para el servicio de seguridad de bañistas

El concesionario deberá:

- a) Tomar a su cargo la cantidad de guardavidas que establece la normativa vigente, dando cumplimiento a la totalidad de previsiones especificada en la Ordenanza N° 14269 de aplicación en el Partido de Gral. Pueyrredon y Decreto Provincial N° 27/89 o la normativa que en el futuro la reemplace.
- b) Contratar los seguros pertinentes por accidentes de trabajo de los guardavidas a su cargo. Dicho seguro deberá cumplir con las prescripciones del Artículo 76° - Cláusulas Generales del presente Pliego.
- c) Acatar lo dispuesto por la autoridad de aplicación en cuanto a la determinación de los elementos para el mejoramiento y modernización del operativo de seguridad en playas.
- d) Proveer una caseta para los guardavidas, la cual deberá ser transportable, asegurando su permanencia en la playa que le compete durante la temporada mínima fijada por este Pliego, como así también en el transcurso de Semana Santa, para el supuesto de no estar ésta comprendida en el lapso de dicha temporada. Asimismo deberá proveer de las instalaciones, el equipamiento y los elementos específicos para el desarrollo de la actividad.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO VII - b
DOCUMENTACION TECNICA DE LA PROPUESTA DE OBRA

La propuesta a realizar deberá estar en concordancia con lo exigido en el presente pliego, presentando para ello todo tipo de documentación que permita su correcta evaluación, así como su descripción y fundamentación, detallando características de las prestaciones, equipamiento e instalaciones concordantes con el contenido de la Licitación.

Se determinará en forma clara el esquema de las diferentes áreas destinadas a cada actividad, las que serán volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para lograr un correcto análisis y evaluación de la propuesta, a efectos de su posterior materialización. Toda la documentación técnica presentada conjuntamente con la oferta deberá tener nivel de anteproyecto arquitectónico, conteniendo:

- ♦ plano de conjunto - escala 1:200 / 1:250
- ♦ plano de plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100
- ♦ planilla de niveles de terminación de locales
- ♦ presupuesto de obra
- ♦ plan de ejecución de obra
- ♦ memoria descriptiva, donde conste el criterio adoptado para la restauración y puesta en valor del edificio y entorno, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales.
- ♦ plano de propuesta de parquización
- ♦ contrato profesional por anteproyecto visado por el Colegio Profesional competente, y aportes correspondientes.

ANEXO VIII
TAREAS DE IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO

Césped: Deberá colocarse césped en rollo, con mezclas especiales para soportar el pisoteo.

Preparación del suelo: Deberá tener una capa de tierra hasta 0,50 m de profundidad.

Se recomienda emplear unos 60/90 grs de fertilizante general (N-P-K-15-15-15). La misma puede efectuarse en cualquier época del año, siempre que el suelo no esté mojado ni embarrado. Deberá ser rastrillado y nivelado para obtener una buena superficie del cultivo.

Riego: Planificar un sistema de riego por manguera o aspersión.

Cuidados posteriores: Es esencial que los panes recién puestos no se saquen y los riegos se hagan con regularidad si prevalecen condiciones de sequía. Si los panes o rollos son colocados en otoño, no requerirían corte hasta la primavera siguiente, pero un césped instalado en primavera necesitará un corte al cabo de tres o cuatro semanas.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Plantación de especies: Los pozos donde se plantarán árboles y/o arbustos deberán tener una profundidad aproximada de un metro de tierra negra mesturada con resaca de pino para una mejor pecoración y desarrollo radicular. Las plantas a adquirir deberán tener un buen sistema radicular y preferentemente ser plantadas con pan de tierra en envases de 20 litros, contando con sus respectivos tutores.

Reparos: Deberán tener reparos por lo menos hasta el año de implantación para lograr la adaptación de la especie a los vientos sur-sudeste imperantes en la zona. Se aconseja poner reparos con medios tanques de 200 ls.

Mantenimiento: De ser posible, deberá realizarse el lavado del follaje día por medio para eliminar las sales que se depositan en su superficie, produciendo la deshidratación de la especie. Mantener la tierra suelta alrededor de las mismas para favorecer una adecuada aireación.

ESPECIES RESISTENTES A LA BRISA MARINA

ESPECIE	NOMBRE VULGAR	HOJAS COLOR	FLORES	FLORACION	CARACTERISTICAS
Acacia Longifolia	Aromo	Perenne verde	Amarillas	Primavera -	Gran arbusto
Agapanthus	---	Perenne brillante	Azul	Verano	Tallos hasta 140 cm.
Aloe	---	Camosa verde	Rojas	---	Mata tupida
Pyracantha	Crataegus	Perenne Verde	Frutos	Invierno	Setos rastreros
Echium	---	Perenne grisáceo	Azules	Invierno	Mata tupida/espigas
Candicans	---	Perenne veteada	---	Primavera	Mediano desarrollo
Eleagnus	Retama	Perenne	Amarillas	---	Gran porte
Pungens	Laurel	----	---	Primavera	Aromático y robusto
Gnista	Loníjera	Perenne verde	---	---	Seto pequeño
Laurus Nobilis	Azarero	Perenne	Blancas	Primavera	Compacto x Altura
Chamacerasus	Verónica	Perenne verde claro	Azul- roja	Verano - Otoño	Arbusto pequeño
Nitida	Transparente	Perenne Verde	---	---	Setos o arbustos
Pytosporum	e	Perenne Verde	---	---	Altura de 30- 40 cm
Tobira	---	oscuro	---	---	Mata de largas hojas
Hebe Carnosula	Formio	Perenne verde	---	---	Setos- Altura 40-60
Myoporum	Atriplex	brillante Perenne	Rosadas	---	Hojas finas 100-120
Laetum	Tamarisco	Verde veteada	Azules	---	m
Coprosma	---	Perenne Plateada		Verano	Penachos 40-60 cm-
Baueri		Caduca			
Phornium Tenax		Caduca Verde opaca			
Atriplex Breweri					
Tamarix Africana					
Vitex Angus					
Castus					