



Expediente D.E.:11320-0-09
Expediente H.C.D.:1840-D-10
Nº de registro: O-14216
Fecha de sanción: 26-09-10
Fecha de promulgación: 03-09-10
Decreto de promulgación: 1935

ORDENANZA Nº 19910

Artículo 1º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Licitación Pública para otorgar en concesión el uso y explotación de las Unidades Turísticas Fiscales Balneario 0, Balneario 1, Balneario 2, Balneario 3, Balneario 4a, Balneario 4b, Balneario 5, Balneario 6, Balneario 7, Balneario 8, Pileta Solarium, local 44-45, Local 5, Estacionamiento y Escollera Norte del Complejo Playa Grande, de acuerdo con las pautas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones que contiene las Cláusulas Generales y Particulares y Anexos que como Anexo I forman parte de la presente.

Artículo 2º.- Comuníquese, etc.-

**Dicándilo
Mendez**

**Artime
Pulti**

LLAMADO A LICITACIÓN PUBLICA **Cláusulas Generales**

CAPITULO I - De la licitación

- 01.- Objeto y puesta en valor.
- 02.- De las ofertas.
- 03.- De los oferentes. Requisitos y documentación.
- 04.- Inhabilidades.
- 05.- Precio de la contratación.
- 06.- Pago de canon.
- 07.- Ejercicio anual.

CAPITULO II - De la oferta y evaluación

- 8.- Información que debe obtener el oferente.
- 9.- Consultas y aclaraciones.
- 10.- Lugar, fecha y hora de presentación de las ofertas.
- 11.- Garantía de oferta.
- 12.- Afectación de la garantía de oferta como garantía de contrato.
- 13.- Validez de las ofertas.
- 14.- Forma de presentación de las ofertas.
- 15.- Apertura de las ofertas.
- 16.- Admisión de ofertas.
- 17.- Causas de rechazo de ofertas.
- 18.- Desarrollo del acto licitatorio.
- 19.- Ampliación de la información.
- 20.- Vista de las Actuaciones. Impugnaciones.
- 21.- De las ofertas.

CAPITULO III - De la adjudicación

- 22.- Evaluación de las ofertas.
- 23.- Sobre la adjudicación.
- 24.- Desistimiento de oferta. Efectos.
- 25.- Garantía de Contrato.
- 26.- Garantía de Obra.
- 27.- Forma de constitución de Garantías.
- 28.- Devolución de las Garantías.
- 29.- Requisitos para la firma del Contrato.
- 30.- Firma del contrato. Entrega de la Unidad y Fecha cierta de Inicio del Plazo de la Concesión. Sanción por Incumplimiento.

CAPITULO IV - De la Unidad

- 31.- Condición física y de uso de la Unidad.
- 32.- Situación patrimonial de las Unidades.
- 33.- Entrega y Recepción de las Unidades.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

34.- Uso y Tratamiento del Recurso Arena.

CAPITULO V - Del Contrato

- 35.- Fiscalización del cumplimiento del contrato.
- 36.- Transferencia de la Concesión.
- 37.- Cesión parcial de usos complementarios.
- 38.- Modificaciones en las Condiciones de desarrollo de la actividad.
- 39.- Extinción de la Concesión.
- 40.- Consecuencia de la Extinción del Contrato.
- 41.- Fallecimiento o incapacidad del Concesionario.

CAPITULO VI - De las Actividades y Servicios a Prestar en la Unidad

- 42.- Período de desarrollo de actividades en la Unidad.
- 43.- Servicio de Balneario.
- 44.- Local gastronómico y/o comercial.
- 45.- Precios.
- 46.- Obligaciones del concesionario en el uso de la Unidad.

CAPITULO VII - De las Obras

- 47.- Sector o lote correspondiente a la Unidad.
- 48.- Plan de trabajos y proyecto definitivo.
- 49.- Iniciación de los trabajos.
- 50.- Incumplimiento de los plazos acordados.
- 51.- Plan de trabajos y curva de inversiones.
- 52.- Responsabilidad y obligaciones del concesionario para la ejecución de las obras.
- 53.- Normas generales para la ejecución de las obras.
- 54.- Documentación en obra.
- 55.- Replanteo de obra.
- 56.- Solución de divergencias.
- 57.- Interpretación de planos y especificaciones.
- 58.- Orden de prioridad en la aplicación de los documentos técnicos.
- 59.- Dirección e inspección de obra.
- 60.- Personal obrero.
- 61.- Calidad.
- 62.- Prorroga de los plazos.
- 63.- Documentación conforme a obra.
- 64.- Normas sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 65.- Comunicación entre la Inspección y la Dirección de Obra.
- 66.- Cumplimiento de las órdenes.
- 67.- Letrero y representante en obra.
- 68.- Recepción y conservación de las obras.
- 69.- Ampliaciones futuras.
- 70.- Mayores Costos.

CAPITULO VIII - Obligaciones del Concesionario

- 71.- De las responsabilidades del concesionario.
- 72.- Vigilancia y seguridad.
- 73.- Descripción de los servicios de mantenimiento.
- 74.- Obligaciones del concesionario.
- 75.- Responsabilidad civil durante el período de la concesión.
- 76.- Erogaciones a cargo del concesionario.
- 77.- Seguros.
- 78.- Publicidad.
- 79.- Utilización de espacios para información al público.
- 80.- Quejas en la prestación de servicios.

CAPITULO IX – Normativa Aplicable

- 81.- Normativa Aplicable.
- 82.- Cláusula de Indemnidad.
- 83.- Aplicación de Normas.

CAPITULO I

DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 1º: OBJETO Y PUESTA EN VALOR

La presente licitación tiene por objeto otorgar en concesión, a través del Municipio de General Pueyrredon, la Unidad Turística Fiscal nominada en el Artículo 2º de las Cláusulas Particulares del presente Pliego de Bases y Condiciones para el desarrollo de todos los usos y actividades comerciales previstos, provisión de servicios y demás actividades que allí se detalla, con las especificaciones que en cada caso se indica. Dicho objeto no podrá ser modificado total ni parcialmente, salvo que exista expresa autorización del Municipio de General Pueyrredon.

La puesta en valor consiste en la realización de todos aquellos trabajos que permitan la jerarquización y respeto de los valores naturales, arquitectónicos, históricos y culturales de la Unidad y el conjunto donde se implanta por todo el período de concesión.

ARTICULO 2º: DE LAS OFERTAS



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Las ofertas deberán formularse por escrito en el tiempo y forma en que se indica en este Pliego. Su presentación implicará el conocimiento, aceptación y sometimiento voluntario e incondicionado al Pliego de Bases y Condiciones y todos los documentos del acto licitatorio.

ARTICULO 3º: DE LOS OFERENTES. REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN

Podrán ser oferentes en esta licitación, personas físicas o jurídicas legalmente constituidas.

No podrán presentarse en tal carácter quienes se encuentren comprendidas en las causales de inhabilidad fijadas en el artículo 4º - Cláusulas Generales del presente Pliego.

3.1. Todos los oferentes deberán:

3.1.1 Al adquirir el Pliego constituir un domicilio al sólo efecto de la licitación, dentro del Partido de General Pueyrredon, Provincia de Buenos Aires, y denunciar su domicilio real o social según corresponda.

3.1.2 Acompañar Declaración Jurada con manifestación de no estar comprendido en las inhabilidades del artículo 4º.

3.1.3 Presentar certificado que acredite el cumplimiento de la Ley 10490, en los dos últimos semestres calendarios o copia de la solicitud presentada por el oferente ante la Subsecretaría de Trabajo. En este último caso, el certificado deberá ser presentado indefectiblemente con anterioridad a la adjudicación.

3.1.4 Adjuntar constancia de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) individualizando el N° de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), constancia de inscripción en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, o Convenio Multilateral, constancia de inscripción /reempadronamiento en las tasas de comercio de la comuna del oferente, y número de cuenta de Tasa por Servicios Urbanos, de corresponder.

3.1.5 En caso de no haberse ejercido con anterioridad actividad alguna que conlleve la obligación de las inscripciones enunciadas en el artículo 3.1.4, tendrá plazo hasta la firma del contrato para acreditar las mismas.

3.1.6 Acompañar el certificado fiscal para contratar, expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), de acuerdo a la Resolución Gral. 1814/05 (AFIP), o la normativa que en el futuro la reemplace. Dicho certificado no debe encontrarse vencido a la fecha de apertura de la licitación. Se admitirá la inclusión de la constancia que acredite la solicitud del mencionado certificado ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), debiendo presentarse la habilitación extendida por ésta antes de la adjudicación.

3.1.7 Agregar copia del estado contable correspondiente al último ejercicio, o manifestación Patrimonial, lo que fuera pertinente, suscrito por Contador Público Nacional y certificada por el Consejo Profesional.

Asimismo deberá presentar copia de las actas de Asambleas que aprobaron los estados Contables.

3.1.8 Acompañar constancias respecto a sus condiciones económicas, financieras, técnicas y de idoneidad respecto a la ejecución del servicio a contratar. Para ello podrán aportar todos los antecedentes y documentación pertinentes, aceptándose en caso de personas jurídicas antecedentes personales del rubro correspondiente a directores o socios gerentes de la sociedad que correspondan a empresas de capacidad equivalente o semejante a la exigida en este Pliego para la presente contratación, reservándose el Municipio el derecho de verificarlos aún después de la celebración del contrato, debiendo, en caso de sustitución de directores o socios gerentes, notificar al Municipio todas aquellas modificaciones societarias, quedando sujeto el oferente a nueva verificación del Municipio en el ítem antes mencionado, como a la valorización sobre la calidad de servicio y grado de cumplimiento que el organismo referente otorgue al respecto. Podrán presentar en su memoria informe explicativo de servicios anteriores, detallando equipos, personal acreditado con libros de sueldos y jornales, certificada en autenticidad su copia, y toda otra información que permita evaluar la experiencia y capacidad técnica del oferente.

3.1.9 Acompañar recibo original de constitución de garantía de oferta de conformidad con lo prescrito en los artículos 11º y 27º - Cláusulas Generales del presente Pliego.

3.1.10 Adjuntar formulario de conocimiento y aceptación del Pliego – Anexo II.

3.1.11 Acompañar recibo original de adquisición del Pliego.

3.1.12 Presentar certificados de libre deuda expedido por el Municipio del Partido de General Pueyrredon, entes descentralizados municipales, OSSE y dependencias provinciales que correspondan, que acrediten la inexistencia de deuda ante dichos organismos, por las tarifas y tasas respectivamente, por los servicios prestados a los inmuebles en los que hubiere sido o sea titular de concesiones, durante el tiempo de las mismas o a los inmuebles de los que sea propietario o respecto a los que en virtud de algún otro tipo de relación jurídica le generen la obligación de pago de dichos servicios.

3.1.13 Declaración de reconocimiento del carácter de dominio público de la Unidad Turística Fiscal – Anexo IV.

3.1.14 Elementos que permitan acreditar la capacidad financiera suficiente para afrontar la totalidad de las obligaciones previstas por el presente Pliego.

3.2 Al margen de los requisitos exigidos precedentemente las **Personas Físicas** deberán aportar:

3.2.1 El número de documento de identidad, domicilio, profesión, estado civil e idénticos datos del cónyuge.

3.2.2 Informe dominial del Registro de Propiedad Inmueble, actualizado a la fecha de presentación respecto a los bienes que integran su patrimonio, al igual que el Certificado de Anotaciones Personales y libre de inhabilidades a la fecha de presentación de la oferta, expedido por autoridad registral competente de acuerdo al último domicilio de las personas en cuestión.

3.2.3 Acreditar titularidad de acciones societarias u otro tipo de valores, mediante las certificaciones pertinentes, como también en cuanto a la inexistencia de gravámenes y a la libre disposición de los mismos.

3.3 Al margen de los requisitos exigidos precedentemente, las **Personas Jurídicas** deberán presentar:

3.3.1 Copia autenticada del contrato constitutivo, estatutos y reglamentos junto con sus modificaciones estén o no inscriptas ante los organismos de contralor y acta de designación de autoridades. De la documentación presentada deberá surgir indefectiblemente que el o los signatarios de la propuesta tienen representación suficiente como para realizar la presentación y obligar a la entidad oferente. El término de duración del contrato social deberá superar el plazo de concesión previsto en la presente licitación. Deberán acompañarse las constancias que acrediten fehacientemente la inscripción en el ente competente respecto del control de constitución de la persona jurídica que se trate.

3.3.2 En el caso de ser sociedades recién constituidas y que aún no han cerrado su primer ejercicio económico, deberán presentar copia del Balance de Iniciación y un Estado Contable conteniendo informes sobre la actividad realizada hasta el penúltimo mes anterior a la apertura de ofertas, de igual modo deberá proceder la Sociedad si han transcurrido más de seis (6) meses del cierre del ejercicio económico respecto de la fecha de apertura. En todos los casos, sin importar el tiempo transcurrido del último cierre, se deberá acompañar un inventario detallado y valuado de acuerdo a las Normas de



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Contabilidad generalmente aceptadas, actualizado a la fecha de presentación. Toda la documentación requerida en este artículo deberá contener dictamen emitido por Contador Público Nacional con autenticación de firma por el Consejo Profesional competente.

3.3.3 Deberán acompañar informe dominial del Registro de Propiedad Inmueble actualizado a la fecha de la presentación, respecto de los bienes que integran el patrimonio de la persona jurídica y de los socios y/o miembros del órgano de dirección; al igual que un Certificado de Anotaciones Personales actualizado a la fecha de la presentación tanto de la sociedad como de los integrantes y/o miembros del órgano de dirección, expedidos por el registro de la Provincia de Buenos Aires y autoridad registral competente del último domicilio de las personas en cuestión y/o domicilio legal de la persona jurídica.

Para el caso de Asociaciones Civiles sin fines de Lucro y Fundaciones la exigencia respecto a la presentación del informe dominial del registro de Propiedad Inmueble se restringe sólo a los bienes que integran el patrimonio de la Persona Jurídica, en tanto que el Certificado de Anotaciones Personales actualizado, se exigirá tanto de la Asociación Civil, como de los siguientes miembros del órgano de dirección: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.

3.3.4 Acreditar la titularidad de acciones societarias u otro tipo de valores mediante las certificaciones pertinentes, así como también en cuanto a la inexistencia de gravamen y a la libre disposición de los mismos.

ARTICULO 4°: INHABILIDADES

No podrán participar en esta licitación, bajo ninguna forma ni por interpósita persona:

4.a Los deudores morosos impositiva o previsionalmente declarados por Autoridad competente nacional y/o provincial, y que no se encuentren a la fecha de apertura de sobres de ofertas a la presente licitación comprendidos en planes de regularización de deudas, para lo cual deberán presentar las constancias pertinentes.

No se considerará deudor moroso a los fines de la presente licitación, el oferente que a la fecha de apertura de sobres de oferta se encuentren con procesos de impugnación o interposición de recursos administrativos o excepciones planteadas judicialmente y que se encuentren en tramitación y/o sin resolución firme.

4.b Los deudores morosos del Municipio de General Pueyrredon, sus Entes y/o sociedades por cualquier concepto (TSU, TISH, Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción, habilitación, multas) y que no se encuentren a la fecha de apertura de sobres de oferta a la presente licitación comprendidos en planes de regularización de deudas, para lo cual deberán presentar las constancias pertinentes.

4.c Los incapaces para contratar según la legislación vigente.

4.d Los que hayan sido sancionados con caducidad de concesión o permiso en cualquier jurisdicción mientras no se encuentren rehabilitados. En caso de sociedades la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes, miembros de Directorio y/o directores.

4.e Los funcionarios y/o agentes según el régimen de incompatibilidades de la legislación vigente, al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal y las sociedades integradas total o parcialmente por aquellos o cuyos gerentes lo fueren, salvo lo dispuesto por la Ley 19550 respecto de las sociedades anónimas.

4.f Los separados de la Administración Pública por exoneración.

4.g Los inhabilitados por situaciones legisladas en las normas del concurso civil o comercial.

4.h Las personas físicas o jurídicas que tengan pendientes condenas penales.

Por intermedio del formulario pertinente **Anexo III Inhabilidades / Sobre N° 1-**, los proponentes declararán no estar comprendidos en los impedimentos establecidos en el presente. Lo expresado, más todo lo declarado en el citado formulario, revestirá carácter de Declaración Jurada. De comprobarse, posteriormente el falseamiento de lo manifestado, el Municipio podrá declarar la inhabilitación del proponente para presentarse en futuras licitaciones del Municipio de General Pueyrredon, por el término de cinco (5) años sin perjuicio de rechazar la propuesta de oficio o a petición de parte o decretar la caducidad de la concesión con pérdida del Depósito de Garantía de Oferta, de Contrato y/o de Obra, con más los daños y perjuicios que pudieran corresponder, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial, e independientemente de las acciones que puedan resultar pertinentes ante la Justicia en lo Criminal y Correccional competente.

ARTICULO 5°: PRECIO DE LA CONTRATACIÓN

El oferente propondrá el pago de un canon anual, que deberá ser abonado en la forma establecida en el artículo 6° del presente Pliego.

ARTICULO 6°: PAGO DE CANON

El pago del canon se efectuará en una sola cuota, venciendo indefectiblemente el 31 de enero de cada año término perentorio e improrrogable.

Para el primer año, sea cual fuere la fecha de adjudicación, el canon deberá abonarse en una sola cuota con anterioridad a la firma del contrato de concesión. El importe se abonará en efectivo o con cheque certificado a nombre del Municipio de General Pueyrredon. En caso de falta de pago en término, la mora se producirá automáticamente y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna; devengando la obligación incumplida los intereses moratorios que se abonarán según los parámetros establecidos en la Ordenanza Fiscal vigente a la fecha del efectivo pago. Sin perjuicio de ello, la mora imputable al concesionario en el pago del canon, lo hará pasible de las sanciones especificadas en las Cláusulas Punitivas del presente Pliego.

ARTICULO 7°: EJERCICIO ANUAL

A los efectos del encuadramiento a las condiciones que rigen la concesión, se establece como ejercicio anual de prestación de servicios, usos y actividades comerciales en la Unidad, el período de doce (12) meses comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente independientemente de la fecha de entrega de la Unidad, no admitiéndose fraccionamiento de ningún tipo.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO II DE LA OFERTA Y EVALUACIÓN

ARTICULO 8º: INFORMACIÓN QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE

La presentación de la propuesta indica que el oferente ha analizado los documentos de la licitación, que ha obtenido previamente todos los datos e informes necesarios para efectuar su oferta, cumplir con la misma y con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Pliego y se ha trasladado a los sectores motivo de la licitación, a efectos de informarse sobre el estado y condiciones en que se encuentran los mismos, las condiciones de suelo y demás circunstancias que hagan a su derecho de información, por lo que no podrá alegarse por parte del oferente y/o adjudicatario causa alguna de ignorancia, en la documentación a presentar, o condiciones de realización y desarrollo de actividades en la Unidad.

ARTICULO 9º: CONSULTAS Y ACLARACIONES

Los participantes que hubieren adquirido el presente Pliego podrán efectuar -por escrito- las consultas y pedido de aclaraciones que consideren necesarios, referentes a este Pliego, en la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace y en el domicilio que ésta fijare al momento del llamado o donde ésta mudara su sede, hasta quince (15) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura de las ofertas. Las aclaraciones serán emitidas por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, de oficio o en respuesta a consulta de los participantes que lo hubieren adquirido y se incorporarán como circulares.

En todos los casos las circulares aclaratorias serán comunicadas a todos los participantes que hubieren adquirido el presente Pliego hasta siete (7) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura. Los títulos de los artículos del Pliego sirven sólo de referencia y no afectan la interpretación de su texto.

ARTICULO 10º: LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas en la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o donde se estableciere la sede de los actos de apertura hasta el día y hora fijados en el Acto Administrativo de llamado a licitación.

ARTICULO 11º: GARANTÍA DE OFERTA

Cada propuesta deberá acompañarse con un recibo expedido por Tesorería Municipal, donde conste que el oferente ha constituido la Garantía de Oferta, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 27º - Cláusulas Generales, cuyo monto será equivalente a un canon anual y oficial correspondiente a la unidad licitada. Cualquiera sea la forma en que se constituya la Garantía de Oferta deberá presentar la respectiva documentación en Tesorería Municipal, que la analizará y expedirá el correspondiente recibo hasta el día hábil administrativo anterior al fijado para la apertura de ofertas. La Garantía de Oferta debe cubrir el período por el cual se mantiene la oferta de acuerdo al artículo 13º del presente Pliego.

ARTICULO 12º: AFECTACIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA COMO GARANTIA DE CONTRATO

La garantía de oferta podrá ser imputada a cuenta de garantía de contrato en el caso que el oferente resulte adjudicatario. Cuando la garantía de oferta hubiera sido constituida conforme el artículo 27 incisos b) y c), la misma deberá contener una cláusula especial que indique su afectación a garantía de contrato, hasta tanto la misma sea sustituida o complementada por la garantía de contrato definitiva.

ARTICULO 13º: VALIDEZ DE LAS OFERTAS

La oferta mantendrá su vigencia por el plazo de noventa (90) días corridos a partir de la apertura y se considerará prorrogada por única vez en forma automática por igual período, salvo comunicación en contrario que hiciera expresa y fehacientemente el oferente. Cualquier modificación y/o alteración de la oferta, durante y/o después de presentado el sobre, carecerá de efectos jurídicos oponibles al Municipio de General Pueyrredon, con el consecuente mantenimiento de la oferta originaria.

ARTICULO 14º: FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas en un sobre que contenga los Sobres N° 1 y N° 2 con indicación, única y exclusivamente, de la identificación de la Unidad a la que se presenta y número de expediente. Todos los sobres deberán estar cerrados de manera de mantener su inviolabilidad hasta la apertura oficial.

Las ofertas deberán tener sus hojas foliadas correlativamente y con un índice de contenido y anexos. Se presentarán en original y una (1) copia. Las enmiendas, entre líneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas, en caso contrario se tomarán por no escritas.

Toda la documentación no presentada en original deberá encontrarse debidamente certificada por Escribano Público. En caso de intervenir Escribano de otras jurisdicciones contar con la legalización del Colegio respectivo.

14.a El Sobre N° 1 contendrá:

14.a.1 Toda la documental requerida/exigida en el artículo 3º, más la que específicamente se requiere.

Anexo I Oferente completo y firmado y documentación complementaria (formularios, notas, contratos y/o demás documentación correspondiente a los oferentes, persona física o jurídica, en un todo de acuerdo a lo prescrito en el artículo 3º de las Cláusulas Generales del Pliego).

14.a.2 **Anexo II Conocimiento y Aceptación del Pliego** completo en todas sus partes y debidamente firmado.

Anexo III Inhabilidades.

Anexo IV Carácter de Bien del Dominio Público de la Unidad.

14.a.3 Antecedentes de la persona física o jurídica en materia afín a la actividad, avalados por la máxima autoridad o funcionario responsable de la empresa o ente, en caso de poseerlos.

14.a.4 Referencias suscriptas por entidades bancarias y comerciales, en caso de poseerse.

14.a.5 Elementos que acrediten la capacidad financiera en los términos descriptos en el ítem 3.1.14

En caso de presentación a más de un llamado a licitación o revistiendo el oferente carácter de concesionario con anterioridad a este proceso y hallándose pendiente la finalización de la obra oportunamente comprometida, la capacidad financiera y patrimonial exigida será igual al cien por ciento (100 %) de la totalidad de las obligaciones comprometidas, con más el cien por ciento (100%) de los valores correspondientes a la obra no realizada. A tal fin, el Municipio deberá expedir certificación a través de las áreas competentes respecto a la obra ya efectivizada por el concesionario.

14.b El Sobre N° 2 contendrá:



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

14.b.1 **Anexo V - Formulario de Oferta** completo y debidamente firmado.

14.b.2 **Anexo VI - Fundamentación de la Oferta** debidamente completado y firmado.

14.b.2.a Demostración y fundamentación de la ecuación económica financiera de la oferta.

El oferente deberá demostrar y fundar acabadamente la ecuación económica financiera que sustenta la factibilidad de su oferta. La documentación mínima a aportar será:

- Información de carácter general, recomendándose consignar las hipótesis o supuestos sobre los cuales se ha elaborado el procedimiento de cálculo, método/métodos utilizados para la evaluación económica financiera y toda explicación que se considere de interés para fundamentar la propuesta.
- Programa de inversiones.
- Cálculo proyectado de ingresos y cálculo proyectado de egresos.
- Recupero y rentabilidad (TIR y VAN).
- Flujo de fondos netos.
- Organización empresarial.

Lo detallado anteriormente deberá contar con informe de un profesional en Ciencias Económicas con autenticación de firma por parte del Consejo Profesional.

14.b.3 **Anexo VII Donación Expresa:** Formulario completo y firmado.

14.b.4 Propuesta de la prestación del servicio.

La propuesta sobre la modalidad de prestación del servicio turístico integral en la Unidad deberá informar el tipo, modo y programación de la totalidad de rubros y actividades que se integren en el desarrollo de actividades y prestación de servicios. 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.

La descripción y fundamentación del sistema y características de la prestación de servicios, contendrá el detalle del personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc., suscripto por el oferente y avalado por profesional universitario graduado en Turismo.

14.b.5 Plan de Calidad Ambiental (artículo 73.b)

14.b.6 **Anexo VIII Declaración Jurada de Concurrencia a la Unidad**, para verificar el estado del sector.

14.b.7 Documentación de la Propuesta de Obras Propias, gráfica y escrita, conforme al Capítulo V - Cláusulas Particulares, debidamente firmada por profesional de la Ingeniería.

ARTICULO 15º: APERTURA DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán abiertas en el día, lugar y hora indicados en el Decreto por el cual se establece el llamado a licitación, en presencia de la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas y funcionarios designados al efecto y de los interesados que concurran, labrándose el Acta de Recepción y Apertura de Ofertas pertinente, donde se realizará la mera descripción y enumeración de las Ofertas presentadas, la cual será firmada por las autoridades presentes y demás asistentes que así lo deseen. Si el acto fuere suspendido por razones de fuerza mayor, tendrá lugar el primer día hábil administrativo siguiente a la misma hora. Sólo se tomarán en consideración las ofertas que hayan sido presentadas hasta la hora fijada para la apertura.

ARTÍCULO 16º: ADMISION DE OFERTAS

Sólo revestirán carácter de ofertas válidas las que se ajusten a las disposiciones de este Pliego, la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas dispondrá de los dos (2) días hábiles administrativos posteriores a tal Acto para rechazar aquellas Ofertas que no reúnan los requisitos exigidos en el Artículo 17º de las presentes Cláusulas Generales. Sin perjuicio de ello, si se comprobara posteriormente algún incumplimiento que no haya sido advertido en el momento de la apertura de sobres, podrá procederse al rechazo de la oferta.

En el acto de apertura, los funcionarios intervinientes, estarán facultados para rechazar las propuestas, conforme las causales establecidas a tal efecto.

ARTICULO 17º: CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS

Dará lugar al rechazo de la oferta el incumplimiento de cualquiera de los siguientes recaudos y/u omisión de la siguiente documental:

17.1. Formulario de Declaración Jurada – Anexo III - declarando no estar comprendido en los impedimentos establecidos en el artículo 4º - Cláusulas Generales y Formulario de conocimiento y aceptación del Pliego – Anexo II - y sometimiento a los Tribunales Competentes en lo Contencioso Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, completos y firmados.

17.2 Recibo extendido por la Tesorería Municipal de Depósito de Garantía de Oferta de acuerdo a lo establecido en el artículo 11º - Cláusulas Generales (artículo 3.1.9).

17.3 Recibo de adquisición del Pliego.

17.4 Formulario de Oferta completo, firmado – Anexo V - y Fundamentación económico financiera de la Oferta – Anexo VI -.

17.5 La inclusión incorrecta de la documentación en los sobres 1 y 2.

17.6 Anexo IX completo.

Es atribución exclusiva de la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas determinar cuáles son los vicios u omisiones de tipo formal no esencial que podrán ser subsanados por vía aclaratoria o saneamiento en el plazo de tres (3) días hábiles administrativos contados a partir de la notificación. Transcurrido dicho plazo y no cumplimentados el o los requisitos referidos, la oferta será evaluada en base a las constancias aportadas hasta esa instancia por el oferente.

El Municipio no está obligado a aceptar oferta alguna, pudiendo rechazar todas si así lo estima oportuno y conveniente. El rechazo de las ofertas, por cualquier causa, no dará derecho a indemnización alguna tanto en relación con el oferente o respecto de terceros.

ARTICULO 18º: DESARROLLO DEL ACTO LICITATORIO

En el día fijado para la licitación, se procederá a la apertura de sobres de las ofertas recepcionadas.

Se abrirán los sobres N° 1 y N° 2, en ese orden, de cada Oferta y se asentará con número por orden de recepción.

Con el detalle descriptivo de cada presentante se formalizará el Acta de Recepción y Aperturas de Ofertas quedando a consideración de la comisión interviniente la revisión y de corresponder la aceptación y/o rechazo de las Ofertas en



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17º de las presentes Cláusulas Generales. A tal fin, la Comisión contará con dos (2) días hábiles administrativos posteriores al acto de apertura para resolver.

Concluido el acto, se procederá a la lectura del acta respectiva y a su firma por los funcionarios intervinientes, invitándose también a hacer lo propio a los oferentes y público concurrente al acto.

ARTICULO 19º: AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Municipio podrá solicitar a los oferente todo tipo de información complementaria o aclaratoria que considere necesaria a los fines verifcatorios. Sólo se admitirá la incorporación a las actuaciones de la documentación expresamente solicitada. El plazo para la evacuación de la información requerida será de tres (3) a cinco (5) días hábiles administrativos, de acuerdo a lo que establezca la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas teniendo en cuenta la complejidad de la documentación requerida. Si la misma no fuera evacuada en término o no cumplimentare a juicio del Municipio los fines requeridos, se merituará la oferta con las constancias obrantes en las actuaciones.

ARTICULO 20º: VISTA DE LAS ACTUACIONES. IMPUGNACIONES

Transcurridos tres (3) días hábiles administrativos, lapso que podrá ser prorrogado en caso de resultar necesario por decisión fundada de la autoridad de aplicación, a partir de la fecha de apertura de ofertas, los oferentes podrán tomar vista de las actuaciones. Podrán ser interpuestas impugnaciones dentro del plazo de tres (3) días hábiles administrativos posteriores a la toma de vista de las actuaciones. Las impugnaciones se presentarán por escrito, ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, en el horario administrativo municipal. Deberá acompañarse la cantidad de ejemplares que corresponda a los oferentes impugnados. De las impugnaciones se correrá traslado por cédula de notificación a los impugnados por el término de tres (3) días hábiles administrativos.

ARTICULO 21º: DE LAS OFERTAS

21.1 ÚNICA OFERTA

En el caso de que hubiera una sola oferta válida, por falta de otras o rechazo de las restantes, ello no significará obstáculo alguno para que la adjudicación definitiva se lleve a cabo en relación a ella, siempre y cuando dicha oferta reúna, a juicio exclusivo de la Municipalidad de General Pueyrredon, la condición de evidente conveniencia requerida en el artículo 155º de la Ley Orgánica de las Municipalidades. La existencia de una única oferta, en modo alguno obligará a la Municipalidad a aceptar la misma de pleno derecho.

21.2 OFERTA ALTERNATIVA

Se admitirá la presentación de una Oferta Alternativa, la que se incorporará a la Oferta Integral Individual como Sobre N° 3. En todos los casos, las siguientes obligaciones serán de obligatorio cumplimiento:

- a.- se entiende como Oferta Alternativa a la formulación de una propuesta integral que incluya a más de una Unidad Turística Fiscal cuya condición básica sea de contigüidad que por su localización sean capaces de conformar una Unidad Mayor.
- b.- la consideración de una Oferta Alternativa estará sujeta a la presentación de Ofertas individuales del mismo Oferente a las Unidades Turísticas Fiscales integrantes de la Oferta Alternativa. La presente es una condición indispensable y de imprescindible cumplimiento para su aceptación y, de corresponder, la evaluación de la misma.
- c.- la Oferta Alternativa será evaluada una vez resuelta la instancia individual de cada Unidad.
- d.- en todos los casos, el Oferente que presente la Oferta Alternativa deberá haber obtenido la adjudicación de cada Unidad Turística Fiscal individual que compongan la Oferta Alternativa.
- e.- en ningún caso la Oferta Alternativa modificará los parámetros básicos fijados en el Pliego de Bases y Condiciones de aplicación para cada Unidad Turística Fiscal, específicamente los referidos a período de concesión, plazos de obra, usos y actividades mínimas, y cuyo monto de canon oficial será el equivalente a la sumatoria de los cánones parciales.

CAPITULO III DE LA ADJUDICACIÓN

ARTICULO 22º: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Cumplidos los plazos de los artículos 17º, 19º y 20º, según corresponda, la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas procederá al análisis de las propuestas. La citada Comisión analizará en primer término la procedencia de las impugnaciones, teniendo facultades para la substanciación y resolución de las mismas. A continuación, la Comisión analizará la capacidad jurídica del oferente para participar en tal carácter, cumpliendo con la solvencia patrimonial adecuada y suficiente según lo exigido en las Cláusulas Generales y antecedentes e idoneidad para la prestación del servicio.

Las propuestas que reúnan los requisitos básicos enunciados en el párrafo anterior y aquellas que no hayan sido desestimadas por vicios esenciales a tenor de lo dispuesto en el artículo 17º - Cláusulas Generales, serán evaluadas tomando como base los criterios generales de interés turístico que la propuesta de uso pueda generar como aporte a la jerarquización de los atractivos y servicios que en el área tiene previsto el Municipio.

La forma de evaluación de las ofertas será especificada en las Cláusulas Particulares de cada Unidad Turística Fiscal, conforme los parámetros que se establezcan en el Pliego de Bases y Condiciones de cada caso en particular.

La Comisión presentará en su evaluación el orden de mérito alcanzado por las ofertas, en forma decreciente según su conveniencia. Las ofertas que no reúnan los requisitos mínimos indispensables, quedarán fuera del orden referido, de lo cual se dejará constancia.

ARTICULO 23º: ADJUDICACIÓN

La adjudicación se otorgará al oferente que haya presentado la oferta más conveniente a exclusivo criterio del Municipio de General Pueyrredon, cuya decisión respecto a las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas. A tal fin la Comisión Evaluadora deberá fundamentar en forma clara y concreta las razones que determinan las recomendaciones contenidas en el Acta Definitiva.

Si por cualquier causa no se perfeccionara la adjudicación o existieran motivos que autoricen la caducidad de la misma, el Municipio de General Pueyrredon podrá otorgar la concesión al mejor calificado entre el resto de los oferentes, siempre que la misma ocurra dentro del primer año calendario de la mencionada adjudicación.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTICULO 24°: DESISTIMIENTO DE OFERTA. EFECTOS

Cuando un oferente desistiera de su oferta antes del vencimiento del plazo fijado por el artículo 13° ello implicará la pérdida automática de la respectiva garantía, sin que este desistimiento genere derecho a reclamo alguno a su favor.

ARTICULO 25°: GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación el oferente deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad, una Garantía de Contrato que será igual al doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los siete (7) días hábiles administrativos de notificado. Esta mantendrá su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones contraídas y deberá ser actualizada anualmente conforme a la variación del precio del canon.

En caso de afectación de la Garantía de Oferta a este efecto –Garantía de Contrato- el adjudicatario deberá dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a la firma del contrato completar dicha Garantía por el doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido.

El no cumplimiento de los plazos establecidos por la autoridad de aplicación hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el capítulo pertinente.

ARTICULO 26°: GARANTÍA DE OBRA

El adjudicatario deberá constituir una Garantía de Obra equivalente al cien por ciento (100%) del monto determinado en su oferta (**Anexo V**), la que deberá integrarse dentro del plazo estatuido en el artículo 29° de las Cláusulas Generales. El incumplimiento de dicha obligación hará pasible al adjudicatario de las sanciones previstas en el presente Pliego.

ARTICULO 27°: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Las garantías previstas en el presente Pliego podrán constituirse en algunas de las formas enumeradas en el presente artículo, deberán responder a lo especificado en la Ordenanza N° 14228, art.1°, incisos a, b, y c y normas concordantes, y serán depositadas en la Tesorería Municipal:

27.a Dinero en efectivo, cheque certificado o giro contra una institución bancaria con sucursal en la ciudad de Mar del Plata.

27.b Fianza bancaria a otorgarse sin reservas ni limitaciones, constituyéndose la entidad bancaria como principal pagador y hasta la extinción total de las obligaciones cuyo cumplimiento cubra, renovable anualmente, por períodos consecutivos, debiendo constituirse la renovación antes del vencimiento respectivo, la que se presentará con certificación hecha por Escribano Público de las firmas de quienes la suscriban y de la personería y facultades que les asisten para obligar a la entidad bancaria. La firma del Escribano actuante deberá ser legalizada por el respectivo Colegio Profesional cuando el notario fuere de extraña jurisdicción.

Las instituciones bancarias deberán constituir domicilio especial en el Partido de General Pueyrredon y aceptar la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la Provincia de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluso el Federal.

27.c Póliza de caución, la que deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto Nacional N° 411/69, Decreto Municipal 218/82 y normas concordantes. Las pólizas deberán ser acompañadas de la certificación efectuada por Escribano Público de las firmas de quienes la suscriban y de la personería y facultades que les asisten para obligar a la entidad aseguradora. La firma del Escribano actuante deberá ser específica con relación al contrato, y deberá ser legalizada por el respectivo Colegio Profesional cuando el notario fuere de extraña jurisdicción.

Deberán satisfacer los siguientes recaudos:

27.c.1 Instituir al Municipio de General Pueyrredon como asegurado, sin reservas ni limitaciones y con expresa renuncia al beneficio de excusión.

Se acompañará conjuntamente con la póliza recibo oficial donde conste haber abonado la prima total por el período de contratación.

27.c.2 Cubrir o participar a prorrata en concurrencia con otros garantes hasta el importe total de la garantía que se exija y mantener su vigencia mientras no se extingan las obligaciones cuyo cumplimiento se cubre.

27.c.3 Establecer que los actos, declaraciones, acciones u omisiones del oferente o adjudicatario que actúe como tomador de la póliza no afectarán en ningún caso los derechos del asegurado frente al asegurador.

27.c.4 Determinar que el asegurador responderá con los mismos alcances y en la misma medida que el tomador, cuando de acuerdo con la legislación vigente, el presente Pliego y el contrato respectivo corresponda afectar total o parcialmente las garantías.

27.c.5 Instituir que una vez firme la resolución dictada dentro del ámbito del Municipio, que establezca la responsabilidad del oferente o adjudicatario por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el asegurado tendrá derecho a exigir del asegurador el pago pertinente, luego de haber resultado infructuosa la intimación extrajudicial de pago hecha por aquél, no siendo necesaria ninguna interpelación ni acción previa contra sus bienes.

27.c.6 Estipular que el siniestro quedará configurado, reunidos los requisitos del punto anterior, al cumplirse el plazo que el Municipio establezca en la intimación de cumplimiento cursada al oferente o adjudicatario sin que éste haya satisfecho tal requerimiento y que el asegurador deberá abonar la suma correspondiente dentro de los quince (15) días corridos de serle requerida.

27.c.7 Establecer que la prescripción de las acciones contra el asegurador se producirá cuando prescriban las acciones del Municipio contra el oferente o adjudicatario, de acuerdo a las disposiciones legales y contractuales aplicables.

27.c.8 Establecer que para cualquier cuestión emergente del contrato las partes se someten a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Buenos Aires con asiento en la ciudad de Mar del Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

27.c.9 La entidad aseguradora debe constituir en la póliza, domicilio legal en la ciudad de Mar del Plata.

27.c.10 Las pólizas no podrán ser anuladas y/o modificadas sin previo conocimiento del Municipio, debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de treinta (30) días hábiles a partir de la fehaciente notificación que el asegurado curse al Municipio en tal sentido. Esta condición deberá constar en la propia póliza y en la certificación que expida la aseguradora.

En el supuesto del 27.c.10 y dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, el concesionario deberá constituir una nueva garantía en las mismas condiciones que las fijadas en este artículo.

Todas las pólizas exigidas en el artículo 77° de las Cláusulas Generales del presente Pliego deberán responder a los recaudos establecidos en este artículo.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTICULO 28°: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

La devolución de las garantías constituidas en las formas previstas en el artículo 27° inc. a) se efectuará mediante la emisión de cheque "no a la orden" y cruzado para depositar, a nombre de quien se emitió el respectivo recibo de ingreso. Las garantías constituidas conforme al artículo 27° inc. b) y 27 inc. c) se formalizará mediante la devolución del aval o póliza según corresponda.

La devolución de las garantías constituidas para la presente licitación se encuentra sometida a las siguientes estipulaciones según su caso:

28.a De oferta

28.a.1 Vencido el plazo de mantenimiento de ofertas y su respectiva prórroga, salvo su afectación a Garantía de Contrato.

28.a.2 Resuelta su no adjudicación.

28.a.3 Notificada la adjudicación y cumplido el Depósito de Garantía de Contrato en Tesorería Municipal por el doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido.

28.b De Contrato

Será reintegrada a pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez recibida de conformidad la unidad, previa presentación de:

28.b.1 Constancia de pago del canon correspondiente a todo el período de concesión.

28.b.2 Constancia de no adeudar suma alguna en concepto de sanciones y de no existir sanciones en trámite.

28.b.3 Constancia del pago de los servicios sanitarios, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro impuesto, tasa o contribución, que hubieran gravado a la Unidad durante el período de concesión.

28.b.4 Constancia que certifique el libre deuda del concesionario, extendida por la Dirección de Recursos y por Obras Sanitarias Sociedad de Estado.

28.b.5 Constancia de recepción definitiva por parte del Municipio de General Pueyrredon de la Unidad bajo inventario y con detalle del estado en que se recibe.

28.c De obra

Será reintegrada a pedido de parte interesada previa certificación final de obra o etapa de obra, según lo previsto en las Cláusulas Particulares.

ARTICULO 29°: REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

El oferente deberá tener cumplimentados dentro de los siete (7) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación los siguientes elementos:

29.a Haber abonado el Canon.

29.b Haber constituido la Garantía de Contrato mediante recibo expedido por la Tesorería Municipal.

29.c Haber constituido la Garantía de Obra por el cien por ciento (100%) del monto de obra determinado en el Plan de Trabajo.

29.d. Constancia de inicio de Inscripción en el Registro Público de Comercio si se tratase de persona física y fijación de plazo para la presentación del registro definitivo, el que deberá estar finalizado al momento de la habilitación comercial.

29.e. Haber presentado la documental que la Autoridad de Aplicación hubiere solicitado y de corresponder las indicadas en el artículo 3.1.5.

Las firmas de los Anexos especificados en las Cláusulas Particulares incluidos en este Pliego y la totalidad de la documentación que resulte pertinente solicitada serán certificadas por ante Funcionario Municipal competente previo a la firma del contrato de concesión.

ARTICULO 30°: FIRMA DEL CONTRATO, ENTREGA DE LA UNIDAD Y FECHA CIERTA DE INICIO DEL PLAZO DE LA CONCESION. SANCION POR INCUMPLIMIENTO.

Cumplidos los requisitos detallados en los artículos 25°, 26° y 29°, por parte del adjudicatario, se confeccionará el contrato respectivo el que deberá:

30.1 Ser suscripto por el adjudicatario dentro de los tres (3) días hábiles administrativos contados a partir de notificado al efecto, quedando obligado al sellado del contrato.

Cumplido el plazo sin satisfacer dicho extremo operará la revocación de la adjudicación con pérdida de la garantía constituida y la sanción subsidiaria de inhabilitación para presentarse en futuros concursos y licitaciones convocados por el Municipio o sus Entes por el término de cinco (5) años.

30.2 El periodo de la concesión comenzará a regir a partir de la fecha de recepción de la Unidad por parte del concesionario.

CAPITULO IV DE LA UNIDAD

ARTICULO 31°: CONDICION FISICA Y DE USO DE LA UNIDAD

La Unidad Turística Fiscal objeto de esta licitación, se entregará en las condiciones en que se encuentra, que el oferente declara conocer y aceptar por la sola proposición de oferta y que quedará expresado en el correspondiente Anexo del presente Pliego.

31.a Se deja establecido que la Unidad Turística Fiscal es un bien del dominio público y que la concesión de la misma no modifica dicho estado, por lo que el concesionario deberá mantener y respetar el carácter público de la misma.

Por su carácter de concesión pública, la Unidad cuenta con áreas aranceladas y áreas de uso público, por lo que el concesionario estará obligado a respetar y mantener en óptimas condiciones de uso los sectores públicos comprendidos por caminos, circulaciones, áreas para discapacitados, arena de uso público y baños públicos de acceso libre y gratuito.

El concesionario deberá proponer la distribución de espacios arancelados y públicos dentro de la Unidad con determinación expresa y gráfica de los mismos, los que serán evaluados y, de corresponder, autorizados y/o modificados por la autoridad competente de conformidad con los preceptos contenidos en este Pliego.

ARTICULO 32°: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LAS UNIDADES



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, como así también las instalaciones que en ellos fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión, pasarán a la finalización del contrato a ser parte integrante de la Unidad, sin derecho a compensación o retribución alguna.

Se consideran elementos no removibles de la Unidad: las estructuras portantes; cerramientos (mampuestos, papelería tipo Durlock o de madera); carpinterías (marcos, contramarcos, ventanas, puertas, frentes de placards y/o alacenas y accesorios); estructuras desmontables tipo mamparas o separadores; estructuras de techos y cubiertas; equipamiento de cocina (mesadas, bachas, piletas, hornos empotrados, campanas y tirajes de expulsión de humos y gases, tirajes mecánicos, y demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); equipamiento de baños (inodoros, bidets, lavabos individuales, mesadas con bachas, mamparas, grifería y demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); instalaciones (equipos de calentamiento de agua, equipos de purificación y filtrado, equipos de ventilación y/o extracción de aire, tableros generales y parciales de corte, equipos de calefacción central y periféricos, demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); todas las instalaciones y tendidos de redes empotradas o a la vista; equipamiento mueble adherido a muros y/o pisos y todo otro elemento considerado inmueble por accesión.

Podrán ser retirados de la Unidad los elementos muebles por los que el concesionario acredite fehacientemente titularidad, para lo cual deberá presentar las constancias pertinentes.

ARTICULO 33°: ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LAS UNIDADES

En todos los casos en que correspondiera tanto la recepción de la Unidad por el Concesionario como la restitución al Municipio de la misma, éstas se realizarán mediante Acta Inventario en la que constará expresamente el estado en que se halla dicho inmueble.

ARTICULO 34°: USO Y TRATAMIENTO DEL RECURSO ARENA

La arena es el recurso básico de la Unidad Turística Fiscal cuando se trate de un balneario integral, por lo tanto su utilización, tratamiento, afectación, destino y mantenimiento serán considerados como prioritarios.

Se deberá ajustar el tratamiento del tema RECURSO ARENA a lo dispuesto en las Cláusulas Particulares del presente Pliego.

Sin perjuicio de lo anterior, todo tratamiento y/o intervención que se haga sobre el lote de arena de la UTF deberá contar previamente a su ejecución con la aprobación del Organismo Provincial competente y la conformidad del Municipio de General Pueyrredon a través de la dependencia correspondiente.

Queda expresamente prohibido durante todo el período de concesión retirar arena de la Unidad sea cual fuera el destino o fin denunciado, utilización en beneficio particular y/o ajeno.

CAPITULO V DEL CONTRATO

ARTICULO 35°: FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El cumplimiento del contrato, en cuanto a las obligaciones a cargo del concesionario, será controlado por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace, como autoridad de aplicación, con auxilio de los organismos competentes del Municipio de General Pueyrredon mediante la realización de inspecciones de las obras, instalaciones y prestaciones de servicios, auditorías, solicitud de informes, verificación periódica de inventario y todo otro procedimiento que aquella juzgue adecuado.

El concesionario está obligado a facilitar el acceso a las instalaciones en cualquier oportunidad sin formular objeciones o plantear impedimentos de ninguna naturaleza.

Igual obligación rige respecto a la documentación comercial de la actividad desarrollada.

ARTICULO 36°: TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

El concesionario no podrá transferir la concesión sin autorización expresa y por escrito del Municipio. Para acceder a dicha autorización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

36.a Que el cedente se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y con las obras propuestas y comprometidas finalizadas en su totalidad y a satisfacción de la Autoridad de Aplicación.

36.b Que el cesionario propuesto reúna los requisitos y antecedentes exigidos por el Pliego y demás documentación integrante de la contratación, aceptando en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas por el cedente. El cesionario propuesto deberá reunir los requisitos establecidos en el Artículo 3° de las Cláusulas Generales.

36.c. Que haya transcurrido como mínimo desde la adjudicación el plazo de ejecución de las obras y hasta tanto no se cuente con la Certificación de Recepción Definitiva, de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas Particulares para tal ítem.

36.d. Para las ulteriores transferencias la autorización será facultad exclusiva del Municipio, exigiendo en todos los casos los requisitos establecidos en artículo 36.b.

El Municipio resolverá a su solo e inapelable criterio si acepta la transferencia del contrato.

36.e Previo a la firma del contrato, el que deberá contener la cláusula de indemnidad (artículo 82°) cuya vigencia no podrá exceder el plazo restante de concesión, el cedente depositará en Tesorería Municipal un monto en concepto de derecho de transferencia equivalente al diez por ciento (10%) del canon vigente al momento de la transferencia.

36.f El cedente deberá, como parte de las obligaciones de la transferencia, dar a publicidad mediante edicto en medios gráficos de tirada local por tres (3) días consecutivos los actos de transferencia en curso.

36.g El cedente y cesionario propuesto tendrán un plazo no mayor a noventa (90) días de iniciado el trámite de transferencia para completar la documentación solicitada a esos efectos. Vencido el plazo y sin haber dado cumplimiento íntegro a la misma, se archivarán las actuaciones en forma definitiva, previa notificación por cédula a ambas partes.

36.h Queda establecido que el perfeccionamiento de la transferencia de contrato de concesión sólo será autorizada en el período comprendido entre los meses de abril a octubre inclusive.

ARTICULO 37°: CESIÓN PARCIAL DE USOS COMPLEMENTARIOS

El Municipio de General Pueyrredon podrá autorizar a su exclusivo criterio, la cesión parcial a terceros de usos comerciales complementarios de la actividad objeto principal de la Unidad y por el plazo mínimo que se establezca en las Cláusulas Particulares.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Para viabilizar dicha autorización, el concesionario cedente deberá presentar como requisito inexcusable la copia de los contratos de cesión ante la autoridad de aplicación y previo al inicio de la actividad, la que será evaluada y, de corresponder, se dictará el pertinente acto administrativo (Decreto y/o Resolución) que la autorice.

La autorización de la cesión parcial convierte a cedente y cesionario en co-obligados solidarios y deudores principales de todas las obligaciones emergentes de la parte cedida del contrato de concesión en curso.

El contrato de cesión parcial deberá contener como parte esencial un plano esc. 1:100 (planta y corte) del sector afectado al uso cedido con cotas parciales y su ubicación en esquema adjunto en la Unidad Turística Fiscal. Asimismo, deberá dejarse constancia a través del respectivo contrato de cesión parcial de uso que el cesionario asume la totalidad de las obligaciones asignadas al adjudicatario de la unidad tales como: seguros inherentes a la actividad y todo otro deber que resulte aplicable a partir de la actividad a desarrollar por el mismo.

El plazo de vigencia de la cesión parcial en ningún caso se extenderá más allá del plazo de vigencia de la concesión de la Unidad. En este supuesto, y dentro de los cinco (5) días de firmado el contrato, deberá ser presentado el mismo ante el Municipio con firmas certificadas ante Escribano Público. El contrato será confeccionado de acuerdo con el modelo establecido por el Departamento Ejecutivo.

Como parte de la documentación a presentar, el cedente deberá depositar en Tesorería Municipal el importe establecido en la Ordenanza Impositiva para tal fin.

Se deja constancia que no se autorizará la cesión de usos que no integren la habilitación integral de la Unidad, ni podrán incluirse en los contratos de cesión parcial la obligatoriedad de ejecución de obras comprometidas por el concesionario, ni la transferencia de responsabilidades hacia el cesionario por incumplimiento de obra.

A tal fin, el oferente al momento de la presentación de su oferta deberá especificar en forma explícita y detallada cuáles son las actividades complementarias, de manera de dejar constituidas sus obligaciones en el desarrollo de la concesión y cuáles estará en condiciones de ceder para su uso por parte de terceros.

La cesión parcial de usos complementarios se ajustará en todos los casos a lo establecido en las Cláusulas Particulares del presente Pliego.

Nota aclaratoria: Se hace constar que los términos “cesión parcial” y “locación” utilizados en el presente Pliego expresan similitud y son de alternancia semántica, como así también sus derivados a saber, locatario, locador, etc.

ARTICULO 38º: MODIFICACIONES EN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

a) ALTERACIÓN DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA POR MODIFICACIONES TOPOGRÁFICAS O POR PÉRDIDA DE LA COSA CONCESIONADA O POR HECHOS EXTRAORDINARIOS

En caso de producirse modificaciones en la topografía del terreno o alteraciones de cualquier tipo en el lote concesionado por hechos de la naturaleza o por hechos adjudicados a terceros que ocasionen un perjuicio comprobable para el concesionario, el mismo sólo tendrá derecho a solicitar la rescisión del contrato sin culpa de las partes, ello en los términos del art. 39.a.2, o continuar con la actividad de la Unidad Fiscal en las condiciones económicas o fácticas en que se encuentre, no pudiendo en ningún caso, solicitar reducción de canon, ampliación del término de concesión o de períodos de gracia, reconocimiento de mayores costos, reajustes de cualquier tipo, liberación de obligaciones, indemnización, ni ningún otro tipo de modificación a las cláusulas pactadas a través de la aceptación como oferente del presente Pliego. La estipulación de lo anterior se aplica también a la destrucción total o parcial de los edificios por causas naturales o por hechos imputables a terceros.

b) ALTERACIÓN EN LA ACTIVIDAD COMERCIAL REGULAR POR TAREAS DE CONSTRUCCIÓN Y/O REPARACIÓN DE ESCOLLERADO.

Las alteraciones en la actividad regular de la concesión que pudiesen generarse en virtud de tareas de construcción y/o reparación de escolleras, situadas dentro o fuera del perímetro del predio asignado, en ningún caso darán derecho al concesionario a reclamo alguno.

c) ACTIVIDADES ORGANIZADAS Y/O AUTORIZADAS POR EL MUNICIPIO.

El Municipio se reserva el derecho de organizar, autorizar o realizar actividades en forma temporal y a través de la modalidad que ésta instrumente en áreas públicas contiguas a la concesión, o aún en la vía pública, sin que ello implique derecho a reclamo o compensación alguna por parte del concesionario.

ARTICULO 39º: EXTINCIÓN DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las siguientes causales:

39.a Sin pérdida de la Garantía Contractual:

39.a.1 Vencimiento del plazo de concesión.

39.a.2 Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre que el concesionario haya observado el cumplimiento de sus obligaciones.

39.a.3 Por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.

39.a.4 Por muerte o ausencia con presunción de fallecimiento declarada judicialmente o incapacidad del concesionario, si fuere persona física; salvo que el Municipio a su exclusivo criterio dispusiera la continuación de la concesión en la persona de sus herederos legítimos o de su curador.

39.a.5 Destrucción total o parcial de las obras, cuando proviniera de caso fortuito si el concesionario optare por no reconstruirlas.

39.a.6 En los supuestos previstos en el artículo 38º, inciso a) del presente Pliego.

39.b Con pérdida de la Garantía Contractual:

39.b.1 En los casos de sanciones aplicadas al concesionario conforme lo preceptuado por el Capítulo Sanciones.

39.b.2 Cuando por dolo, culpa o negligencia, produzca daño grave al inmueble.

39.b.3 Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto, sin que fuera autorizado por el Municipio.

39.b.4 Por deficiencias graves o reiteradas, comprobadas en el cumplimiento del servicio o actividad comercial.

39.b.5 Por declaración judicial de quiebra o extinción de quiebra.

39.b.6 Por disolución de la persona jurídica.

ARTICULO 40º: CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

En caso de extinción del contrato, el Municipio está expresamente facultado para tomar posesión del bien, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin que el concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención, conforme se deja establecido en el artículo 31.a.

Existiendo en los sectores concesionados bienes e instalaciones no inventariadas, el concesionario será intimado por medio fehaciente para que en el plazo de cinco (5) días hábiles administrativos retire los muebles, útiles, enseres y maquinarias que sean de su propiedad. De no efectuarse el retiro de tales bienes, se considerará e interpretará que ha desistido de dichos derechos y que cede gratuitamente en propiedad los citados bienes sin condición ni cargo alguno al Municipio de General Pueyrredon de conformidad con el Formulario de Donación Expresa incorporado como Anexo del Presente Pliego.

ARTICULO 41°: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO

En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona física, ocurrido el fallecimiento o incapacidad, quienes se consideren con derecho deberán, dentro de los diez (10) días de acaecidos los hechos, acreditar sumariamente su condición de herederos, legatarios o curadores, acompañando la documentación respectiva, manifestando su voluntad de continuar el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. Si así no lo hicieran o manifestaran su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la extinción de la misma (artículo 39.a.4), con devolución de la Garantía Contractual.

Dentro de los noventa (90) días hábiles judiciales de acaecidos los hechos, deberán acompañar testimonios de declaratoria de herederos o de incapacidad declarada y designación de representante legal, bajo apercibimiento de extinción, salvo que mediaran causas justificadas que autoricen la ampliación de este plazo. Si hubiere varios herederos, deberán unificar personería. Si hubiera menores, se exigirá autorización judicial expresa para la continuación de la actividad y la designación de representante. En todos los casos los continuadores deberán acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al concesionario fallecido o declarado incapaz. El Municipio de General Pueyrredon, previa evaluación de todos los antecedentes podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada o decidir la revocación de la misma, devolviendo la Garantía de Contrato, sin derecho a reclamo alguno, por parte de los afectados.

CAPITULO VI

DE LAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 42°: PERÍODO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN LA UNIDAD

La actividad en la Unidad será de régimen anual, con usos que aseguren el funcionamiento de la misma durante todo el año, pudiendo utilizar parte de la infraestructura y equipamiento dispuesto para balneario y/o proponer la propia.

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

Será obligación del concesionario mantener el área comercial principal y los sanitarios públicos afectado al régimen anual en funcionamiento prestando el servicio para el que fuera destinado, en correcto estado de uso y con atención por personal a su cargo durante todos los viernes, sábados, domingos y feriados del año calendario y durante todo el período de vacaciones de invierno.

A tal fin, deberá presentar un plan de horarios que contemple como mínimo desde el viernes noche al domingo mediodía y personal afectado a dichas actividades para su evaluación y aprobación por parte del Municipio, quien dictará el acto administrativo pertinente. La autoridad de aplicación fiscalizará el cumplimiento de tales prestaciones pudiendo aplicar las sanciones que corresponden. Para el caso de los fines de semana largo y/o feriado, la obligación se extenderá hasta el mediodía del último día no laborable.

Asimismo, será de obligatorio cumplimiento el mantener durante todo el año la totalidad de las áreas de esparcimiento, instalaciones y equipamiento destinado al uso público en los espacios exteriores en perfectas condiciones de uso, siendo su responsabilidad evitar precariedades tanto en cerramientos temporales de áreas no utilizadas como en la limpieza y mantenimiento general del sector concesionado.

El incumplimiento de alguno de los preceptos antedichos hará pasible al concesionario de la aplicación de las Sanciones especificadas en el capítulo pertinente.

42.1 CONTRAPRESTACIONES EMERGENTES.

El Municipio evaluará las propuestas de incorporación de usos y actividades no contemplados al momento de formalizar la oferta. En función a esa evaluación podrá determinar el tipo y naturaleza de la contraprestación a exigir.

Dicha contraprestación podrá consistir en la readecuación del canon vigente o en la ejecución de aquellas obras complementarias que a exclusivo criterio de este Municipio sean necesarias o convenientes conforme la calidad de la propuesta.

ARTICULO 43°: SERVICIO DE BALNEARIO.

La categoría establecida en las Cláusulas Particulares o la que se determine en la Oferta si es de mayor calidad deberá cumplir con lo normado en la Ordenanza 4568 - Categorización de Balnearios, sus modificatorias y/o la norma que en el futuro la reemplace. En caso de incorporar servicios complementarios u opcionales no contenidos en la oferta deberán los mismos ser autorizados por la Autoridad de Aplicación, previa presentación de la documentación que corresponda por parte del concesionario.

El desarrollo de la actividad de balneario se cumplirá de la siguiente manera:

a.- **Temporada Alta.** Se entenderá por temporada alta al período que abarca desde el 1 de diciembre de cada año hasta el 31 de marzo del año siguiente.

Durante la temporada alta se deberán prestar todos los servicios inherentes a la actividad de balneario y deberán estar habilitadas todas las instalaciones correspondientes. Asimismo deberá prestarse en horario completo el servicio de seguridad en playas con la provisión de los guardavidas estipulados en las cláusulas particulares.

b.- **Temporada Intermedia.** Se entenderá por temporada intermedia al período que abarca desde el 1 de octubre al 30 de noviembre del mismo año y desde el 1 de abril hasta la finalización del período de Semana Santa.

Durante dicho período el concesionario deberá prestar los siguientes servicios:

. Unidades de sombra de hasta un 30% (treinta por ciento) de la totalidad de sombra autorizada.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

. Sanitarios Públicos, duchas, vestidores y todo otro servicio complementario del balneario que cubran proporcionalmente la carga de sombra habilitada.

. Servicio mínimo de guardavidas consistente en la presencia de un (1) guardavidas en horario de 11 a 17.

c.- **Temporada Baja.** Se entenderá como temporada baja al período que abarca desde el 1 de abril o finalizada la Semana Santa lo que fuera posterior, al 30 de septiembre de cada año.

ARTÍCULO 44°: LOCAL GASTRONÓMICO Y/O COMERCIAL

Los locales destinados a la gastronomía o actividades comerciales deberán ajustarse a los lineamientos generales de las disposiciones vigentes para el tipo de uso establecidas por los organismos nacionales, provinciales y/o municipales competentes. En el caso de locales gastronómicos, además de lo antes mencionado, deberán ajustar su funcionamiento de acuerdo a lo requerido a continuación:

44.a Funcionar dentro de la especialidad gastronómica ofrecida por el concesionario, con la única condición de que las instalaciones se adapten a los servicios de esa especialidad.

44.b Prestar el servicio:

44.b.1 En el interior del local: conforme a la modalidad de prestación propuesta.

44.b.2 En el exterior del mismo: en los espacios y superficie delimitados a tal efecto (área expansión).

En ambos casos, se deberán considerar diseños, materiales, terminaciones, características técnicas y colores acordes con la jerarquía y condiciones del lugar.

Para el caso de no cumplimentarse lo dispuesto en el presente inciso, será aplicable la normativa contenida en el artículo 39° b.3. de las Cláusulas Generales del presente Pliego.

44.c Equipar el interior del local con instalaciones, maquinarias y elementos que permitan un correcto funcionamiento de los mismos y una adecuada prestación del servicio. El equipamiento de la cocina y áreas de servicio deberán responder a todas las exigencias que para el rubro propuesto especifique la normativa de aplicación.

44.d Proveer al personal de indumentaria adecuada, según sexo y lugar de trabajo (salón de atención al público, baños, vestuarios para el personal y cocina), con identificación de la firma y nombre del empleado.

44.e Exhibir al público la categoría asignada al establecimiento y las listas de precios actualizadas, conforme a las disposiciones vigentes.

ARTICULO 45°: PRECIOS

Los precios que se podrán cobrar por la prestación de los servicios que se ofrecen en la Unidad, serán libremente fijados por el concesionario, en todas las actividades que se desarrollen en la misma. Los mismos deberán ser amplia y convenientemente difundidos para el pleno conocimiento de los usuarios.

Para el caso de unidades turísticas fiscales que desarrollen la actividad de balneario el concesionario con anterioridad al 30 de septiembre de cada año, tendrá la obligación inexcusable de presentar, ante el Municipio, en forma individual y con carácter de Declaración Jurada, el cuadro tarifario de unidades de sombra a aplicar en el servicio de balneario a brindar en la Unidad. De realizar modificaciones en los valores presentados en dicho cuadro tarifario deberá presentar uno nuevo con los valores actualizados, debiendo repetir dicho procedimiento cada vez que se realicen modificaciones a los precios fijados en la última presentación.

Su no presentación habilitará al Municipio a determinar un valor unitario promedio del rubro sin derecho a reclamo alguno por parte del concesionario.

La falta de presentación en el plazo perentorio fijado por el presente artículo, hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en las Cláusulas Punitivas.

ARTÍCULO 46°: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN EL USO DE LA UNIDAD

El concesionario tomará las medidas necesarias para que todos los servicios inherentes a la actividad comercial de la Unidad, incluida la limpieza del sector, se presten en forma debida e ininterrumpidamente durante todo su desarrollo, ello sin perjuicio de lo preceptuado por los artículos 71°, 72°, 75° y concordantes de las Cláusulas Generales del presente Pliego. A tal efecto, deberá contar con las instalaciones, equipos y personal necesarios. La organización de los servicios deberá permitir el funcionamiento de los mismos, sin ocasionar ningún tipo de incomodidad a los usuarios. Además de las obligaciones especialmente establecidas en los distintos artículos del presente Pliego de Bases y Condiciones, el concesionario ajustará el ejercicio de la actividad a las ordenanzas y disposiciones vigentes en el Partido de General Pueyrredon.

46.1 HABILITACION COMERCIAL

La adjudicación de la Unidad Turística Fiscal implica la obligatoriedad de tramitar una nueva habilitación comercial la que será otorgada por el Municipio a través de sus áreas competentes.

Igual obligación rige para el caso de cesiones parciales de actividades complementarias, debiendo formalizar la correspondiente habilitación comercial a nombre de la persona física o razón social.

CAPITULO VII DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 47°: SECTOR O LOTE CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD

El concesionario deberá ubicar sus instalaciones y servicios dentro del perímetro de la Unidad asignada, en el lote previsto para el desarrollo de la respectiva actividad.

La Unidad será entregada con su delimitación precisada en las Cláusulas Particulares.

No podrá ocuparse mayor superficie que la asignada, ni podrán obstruirse en cualquier forma los accesos, caminos, circulaciones, áreas para discapacitados, arena de uso público destinado al tránsito del público, incluido el pasaje de entrada que conduce al sector. No podrá limitarse el uso de sombrillas en los espacios no arancelados y deberá disponerse de baños para uso público y gratuito durante todo el año.

ARTÍCULO 48°: PLAN DE TRABAJOS Y PROYECTO DEFINITIVO

La documentación técnica incluida en la oferta tiene carácter de anteproyecto siendo de exclusiva responsabilidad del concesionario la confección de los planos ejecutivos.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

De acuerdo a las especificaciones obrantes en el Capítulo V Obras Propias de la Concesión de las Cláusulas Particulares y sus Anexos, el concesionario deberá presentar para su aprobación, previo a la iniciación de las obras y dentro de los veinte (20) días hábiles administrativos posteriores a la notificación de la adjudicación, el Legajo Técnico de Obra completo.

El proyecto original podrá modificarse al momento de la presentación del Legajo Técnico de Obra respetando en todos sus términos las pautas definidas en el Capítulo de las Obras de las Cláusulas Particulares, admitiéndose en el proyecto un ajuste de superficie cuyo porcentaje será determinado en el Capítulo de las Obras de las Cláusulas Particulares, sea para incremento o disminución de lo ofertado. Dicha variación de la propuesta será evaluada por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace, quien estará facultada para autorizar o rechazar la misma, a través del Acto Administrativo pertinente.

Si la ampliación de superficie y/o modificación arquitectónica en el proyecto original significara incorporar actividades no consideradas en la determinación del canon ofrecido, ésta dará lugar al ajuste del canon a pagar, en proporción a la ecuación económica financiera propuesta por el oferente al momento de la licitación.

Superada dicha instancia se considerará el proyecto presentado como definitivo. De proponerse modificaciones durante el transcurso de la ejecución de obra, deberá ser presentado el pertinente proyecto a evaluación de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, y deberá contar con la autorización correspondiente del Municipio.

48.a El Legajo Técnico de Obra del Proyecto deberá ser presentado por triplicado para su aprobación y autorización del inicio de obras y contendrá:

48.a.1 Plano de mensura del lote completo de la Unidad concesionada, firmado por Profesional Agrimensor y visado por el Colegio Profesional pertinente.

48.a.2 Planos de construcción 1:100, suscripto por profesional competente, en el cual se incluyen plantas, secciones transversales, planillas de iluminación y ventilación, planta de techos, polígonos de superficies, etc., debiendo presentar tres (3) copias con carátula reglamentaria según Anexo "Carátula Reglamentaria".

48.a.3 Memoria técnico-descriptiva de la obra, con detalle de las técnicas constructivas a utilizar, materiales (tipo y marca incluidos), procedimientos de ejecución de obra, terminaciones y detalles necesarios para comprender la obra.

48.a.4 Presupuesto discriminado por rubros.

48.a.5 Plan de trabajos y curva de inversiones.

48.a.6 Certificación de Impacto Ambiental emitido por organismo competente y avalado por Profesional competente con visado del Colegio Profesional correspondiente.

48.a.7 Plan de Seguridad e Higiene. Deberá presentar como parte de la documentación gráfica y escrita del Legajo Técnico de Obra, un Plan de Seguridad e Higiene con detalle de emplazamiento e instalación de obrador, cerco perimetral, medidas de seguridad con respecto al tránsito y circulación de máquinas y equipos de trabajo, con intervención de profesional competente y contratos y planos visados por el Colegio Profesional correspondiente.

El legajo completo de proyecto deberá estar suscripto por un profesional de la Ingeniería, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, presentando el contrato profesional por proyecto visado por el Colegio Profesional respectivo, y agregar las constancias de pago de aportes previsionales.

Analizada, verificada y autorizada la documentación completa enunciada, la autoridad de aplicación entregará una copia certificada al concesionario para su mantenimiento en obrador, a la que se agregará toda aquella otra documental que sea presentada a posteriori, de manera de tener así un Legajo Técnico actualizado en la Obra.

48.b Aprobado el Legajo Técnico de Obra del Proyecto, el concesionario deberá dar cumplimiento a la presentación de los siguientes elementos gráficos y constancias:

48.b.1 Planos de replanteo en escala 1:50, con carátula.

48.b.2 Plano de Obras Sanitarias firmado por profesional competente y aprobado por Obras Sanitarias Sociedad de Estado.

48.b.3 Plano de electricidad firmado por profesional competente, con visación del Consejo Profesional de Ingeniería.

48.b.4 Planilla de locales.

48.b.5 Plano de instalación de gas firmado por matriculado y aprobado por el organismo competente.

48.b.6 Plano de carpintería escala 1:20.

48.b.7 Planos de detalles considerados necesarios.

48.b.8 Cálculos y planos de estructuras firmados por un profesional competente.

48.b.9 Si el Municipio lo requiere, deberá presentar un estudio de suelos pertinente.

El concesionario realizará cualquier corrección que requiera el Municipio y volverá a entregar el número requerido de copias corregidas de planos hasta que sean aprobados. Se deberá indicar por escrito o sobre los planos que se vuelvan a entregar, cualquier revisión distinta a las correcciones requeridas por el Municipio en entregas anteriores, además de la fecha de corrección de las mismas, la cual deberá figurar en forma clara en cada rótulo.

El concesionario deberá gestionar por su exclusiva cuenta y ante los organismos competentes la conexión y habilitación de servicios de redes, conforme la reglamentación vigente en cada caso, debiendo presentar ante el Municipio las constancias de conexión y/o habilitación definitivas extendidas por las respectivas reparticiones.

El Legajo Técnico de Obra completo, deberá estar suscripto por un profesional de la Ingeniería, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, presentando el/los contratos profesionales correspondientes a Dirección de Obra visado por el Colegio Profesional respectivo.

En todos los casos, de no cumplir con los tiempos previstos el concesionario será pasible de las sanciones correspondientes detalladas en las Cláusulas Punitivas.

ARTÍCULO 49°: INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el presente Pliego una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra de Proyecto de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 48° a. de las Cláusulas Generales.

Al momento de la toma de posesión, el concesionario podrá iniciar los trabajos preparatorios en la Unidad, correspondientes a limpieza y desmalezamiento, mensura, nivelación y/o movimiento de tierra, cercos de obra, protecciones, obrador, realización de muestras y ensayos, replanteos y provisión de electricidad de obra y fuerza motriz.

Si a los diez (10) días corridos de impartida la orden de iniciación de los trabajos, éstos no se hubieran comenzado, el Municipio podrá aplicar las sanciones previstas en las Cláusulas Punitivas correspondientes.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTÍCULO 50°: INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS ACORDADOS

El concesionario deberá probar el caso fortuito o de fuerza mayor que impidiera la ejecución de la obra y su consiguiente habilitación, en los tiempos previstos en el presente Pliego de Bases y Condiciones. En caso de incumplimiento de los plazos sin causa debidamente justificada, el organismo competente, sin perjuicio de la potestad de aplicar las sanciones correspondientes, podrá resolver no hacer lugar a la solicitud de habilitación de la unidad, hasta el cumplimiento de los trabajos requeridos.

ARTÍCULO 51°: PLAN DE TRABAJOS Y CURVA DE INVERSIONES

El concesionario presentará el Plan de Trabajos Definitivo que se ajustará a la ejecución de las obras, contemplando las observaciones formuladas por el Municipio. El plan será quincenal, formulado por camino crítico o diagrama de barras según se solicite, e incluirán el total de la obra.

Al confeccionar la Red Secuencial General, deberá incluirse detalladamente:

- a- Tareas a desarrollarse en el lugar y sitio de la obra.
- b- Tareas y suministros en talleres y fábricas fuera del lugar de obra. Ingreso a obra.
- c- Deberá indicar montos y porcentaje de incidencia parcial por rubro y total en cada etapa.

El Municipio podrá exigir la modificación del Plan de Trabajos si a su juicio no es satisfactorio, su aprobación no libera al concesionario de la terminación de la obra en el plazo estipulado.

Aceptado el Plan de Trabajos, el concesionario deberá desarrollarlo en la forma prevista, pudiendo el Municipio, en caso de incumplimiento disponer la aplicación de las sanciones pertinentes.

En caso de proponer el concesionario la modificación de plazos, cantidad de obra o cualquier otro motivo que altere el plan de trabajos, deberá presentarse con anterioridad a dicha modificación el Plan de Tareas e Inversiones con las adecuaciones del caso acompañadas de las certificaciones que justifiquen el pedido, el que será evaluado y, de corresponder, autorizado por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales. De no contar con argumentación suficiente y consistente, deberá respetarse y ejecutarse el Plan de Tareas original. El Plan de Trabajos será acompañado por la correspondiente curva de inversiones.

51.1 OBRAS AGREGADAS AL PROYECTO ORIGINAL. OBRAS NUEVAS.

La ejecución por parte del concesionario de obras nuevas y/o agregadas al proyecto original aprobado -y que no surjan como necesidad de adecuación de dicho proyecto a las circunstancias emergentes de la obra- que superen en monto y metros cuadrados a las comprometidas y autorizadas, serán por cuenta y cargo del propio concesionario, no teniendo el mismo posibilidad alguna de resarcimiento de ninguna especie por parte del Municipio. En igual sentido, no se computarán dichas inversiones y superficies en la determinación de las obras ejecutadas comprometidas a los efectos de determinar la finalización de etapa u obra, ni serán computadas como válidas para las certificaciones correspondientes.

ARTÍCULO 52°: RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El concesionario es siempre responsable de la correcta ejecución y mantenimiento de las obras. Para la realización de las obras nuevas, ampliaciones y/o refacciones en la Unidad a licitar, el concesionario deberá contar con previa autorización del organismo competente.

Se garantizarán materiales y elementos para una correcta ejecución de la obra, y será responsable por las degradaciones o fallas que surgieran por efecto de la intemperie, riesgo de obra y/o cualquier otra causa, quedando a su cargo las reparaciones correspondientes.

El concesionario está obligado a ejecutar los trabajos de forma tal que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en un todo de acuerdo con la propuesta, especificaciones y documentación presentada, aunque en los planos no figuren o las especificaciones no mencionen los detalles necesarios al efecto.

El concesionario realizará todas las gestiones y/o trámites de las obras a ejecutar ante las autoridades correspondientes, cumplimentando todas las exigencias y reglamentaciones vigentes que rijan sobre la ejecución de obras y prevención de seguridad e higiene.

Durante la construcción de las obras el concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a personas o cosas.

El concesionario será responsable por el pago de los aportes de ley correspondientes y seguros de los obreros por él contratados y el control de los mismos si optase por la subcontratación.

52.1 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.

ARTÍCULO 53°: NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Toda obra se ejecutará en las condiciones que fuere presentada la respectiva documentación técnica, de acuerdo a las normas y reglas del buen arte, pudiendo incluso, la inspección designada por el organismo competente, ordenar la demolición o desmontaje de todo lo que tuviera vicios de materiales o ejecución, quedando el costo de reconstrucción o reparo a cargo del concesionario.

ARTÍCULO 54°: DOCUMENTACIÓN EN OBRA

El concesionario conservará en obra una copia de los documentos del contrato, literario y gráfico, a efectos de facilitar el debido control de trabajos por la inspección de obra. A esta documentación se irán agregando los complementos que correspondan. No se permitirá la ejecución de ningún trabajo que no cuente con documentación aprobada por el organismo técnico competente

ARTÍCULO 55°: REPLANTEO DE OBRA

El contratista es responsable del replanteo y cualquier trabajo mal ubicado por errores de aquél. Cualquiera sea su origen, será corregido, demolido y reconstruido por cuenta del contratista.

El concesionario deberá verificar las cotas y niveles generales, siendo el único responsable para la perfecta coordinación de los diversos materiales, estructuras, etc. ejecutados en obra y en taller, como así también responsable del mantenimiento de los puntos fijos. Ninguna falta de coordinación o ajuste a las distintas estructuras será considerada como causa justificada de demora en la marcha de la obra, ni tampoco como motivo de gasto adicional por parte del concesionario.



ARTÍCULO 56º: SOLUCION DE DIVERGENCIAS

Cualquier divergencia que ocurriese entre el concesionario y la autoridad a cargo de la inspección, será resuelta en primer término por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o dependencia que reemplace a la misma y, en definitiva, por el Departamento Ejecutivo. En ningún caso el concesionario podrá suspender unilateralmente los trabajos, sea total o parcialmente, a raíz del trámite originado por la divergencia que pudiese producirse.

ARTÍCULO 57º: INTERPRETACIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES

El concesionario, a través de su director de obra, es responsable de la correcta interpretación de planos y especificaciones para la ejecución de la misma y responderá por daños, defectos o errores que pudieran producirse durante su realización y conservación hasta su aceptación definitiva.

Cualquier error o deficiencia de proyecto, fuese de planos o especificaciones deberá ser resuelto por la Dirección de Obra y comunicado al Municipio por escrito antes de iniciar los trabajos. La falta de denuncia de deficiencias y errores significará la no aceptación de los mismos, lo cual podrá ocasionar su demolición y reconstrucción correcta. Estos trabajos no podrán justificar ampliaciones de plazo.

ARTÍCULO 58º: ORDEN DE PRIORIDAD EN LA APLICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

En caso de discrepancias en la interpretación técnica del Legajo de Obra respecto a su ejecución, prevalecerá lo dispuesto en el orden siguiente:

- a) La contrata.
- b) Las aclaraciones (normas e instrucciones complementarias que se hubieran hecho conocer por circular o nota a los interesados antes de la fecha de apertura de la licitación).
- c) Pliego de Bases y Condiciones y sus anexos.
- d) La oferta aceptada.
- e) Las Órdenes de Servicio emitidas por la Inspección de Obra mediante Actas de Inspección.
- f) Los Planos y diagramas que la Dirección de Obra entregue al Municipio, como información complementaria o aclaratoria.
- g) Las especificaciones técnicas.
- h) Los planos de detalles y generales, en ese orden, que sirvieron de base para la licitación firmados por ambas partes contratantes.

ARTÍCULO 59º: DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE OBRA

59.1 FUNCIONES DEL DIRECTOR DE OBRA

El Director de Obra en su condición de representante técnico del concesionario tendrá a su cargo la supervisión y la dirección de la obra conforme a lo determinado en su encomienda profesional, controlará la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto de acuerdo a las más estrictas reglas del arte y acorde a su fin. Deberá estudiar cada uno de los aspectos técnicos que surjan sometiéndolos a la aprobación de la Inspección de Obra, quien podrá exigir mayor información o alternativas hasta su total satisfacción.

El director de obra es el único representante responsable del concesionario en la obra; a través suyo la Inspección dará las instrucciones y observaciones que se deban impartir al concesionario ya sea sobre calidad de materiales, trabajos en ejecución, ejecutados o a ejecutar, como asimismo referente a las cláusulas generales y particulares del contrato, entrega de planos generales y de detalle, etc. no pudiendo alegar el concesionario bajo ningún punto de vista el desconocimiento de lo actuado por su profesional.

59.2. FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN DE OBRA

La Inspección de Obra evaluará la calidad de los trabajos ejecutados.

Todo trabajo que resultase defectuoso debido al empleo de materiales defectuosos o de calidad inferior a la establecida, o de una mano de obra deficiente, por descuido, imprevisiones o por falta de conocimientos técnicos del contratista o sus empleados, no será aprobado por la Inspección de Obra y deberá disponerse su demolición y reconstrucción. En cualquier momento que un vicio se evidencie y hasta la finalización de la concesión, la Inspección podrá exigir al concesionario su corrección, demolición o reemplazo, siendo a cargo del mismo todos los gastos que se originen.

El concesionario no quedará exento de responsabilidad por errores de interpretación de la documentación contractual, o por mala ejecución de los trabajos fundándose en el incumplimiento de las funciones de su Profesional responsable, los subcontratistas o su personal o proveedores.

En caso de surgir inconvenientes en la obra, de cualquier índole, la Inspección será informada inmediatamente de las soluciones previstas para resolverlas. Cualquier solución adoptada en forma inconsulta podrá ser rechazada y su modificación estará a cargo del concesionario.

59.3. FACULTADES DE LA INSPECCIÓN DE OBRA

Son facultades de la inspección de obra:

- a) Rechazar cualquier material o trabajo que a su juicio no responda al Pliego, a las indicaciones de los planos, las Especificaciones Técnicas, las reglas del arte.
- b) Exigir la demolición y/o reconstrucción de cualquier porción de los trabajos ejecutados en que se descubran vicios, aún cuando las causas de tales vicios sean no aparentes.
- c) Efectuar los ensayos y pruebas de todos los materiales que forman parte de la obra.
- d) Exigir la presentación o preparación de muestras.
- e) Rechazar cualquier material o artículo que sea usado o averiado por la permanencia excesiva en depósito, aún cuando dicho material o artículo sean del tipo especificado.
- f) Fiscalizar y emitir opinión sobre modificaciones, ampliaciones o nueva obra que deba ser aprobada por el Municipio y acordar junto a la Dirección de Obra los montos emergentes.
- g) Efectuar la recepción de obra, solicitar la aplicación de sanciones.
- h) Informar a las autoridades municipales sobre las solicitudes del concesionario, incluyendo su opinión acerca de lo petitionado.
- i) Disponer el mejoramiento de métodos, planteles y/o equipos.
- j) Resolver discrepancias técnicas
- k) En todo el transcurso de la obra y para cualquier circunstancia prevalecerá lo dictaminado por la Inspección de Obra.



ARTÍCULO 60º: PERSONAL OBRERO

60.1 DISCIPLINA EN LA OBRA.

El concesionario tomará las disposiciones necesarias para mantener el orden, la disciplina y el respeto dentro del recinto de la obra, siendo el único responsable ante el Municipio por el trabajo de sus obreros como también de su comportamiento.

El concesionario amonestará y hasta expulsará de la obra a todo personal que a juicio de la Dirección o Inspección de Obra, sea acreedor de ello por su conducta.

60.2 COMPETENCIA.

El concesionario sólo empleará operarios competentes en la clase de trabajos a que se dediquen y en suficiente número para que la ejecución de dichos trabajos sea regular y progrese con la actividad exigida en el contrato. El Director o la Inspección podrán exigir la ampliación del personal cuando este resultara insuficiente.

60.3 SALARIOS.

El concesionario cumplirá con las disposiciones de las convenciones colectivas de trabajo y/o normas legales y reglamentarias de aplicación a la relación laboral y abonará los salarios en la forma en que éstas determinen a su personal en el lugar de trabajo.

ARTICULO 61º: CALIDAD

61.1 INSTRUMENTAL.

Se deberá tener permanentemente en el obrador el instrumental y útiles necesarios para que la Inspección pueda realizar en cualquier momento las verificaciones de obras que fuera necesaria para su correcta ejecución.

61.2 CALIDAD DE LOS MATERIALES.

Todos los materiales, artefactos y accesorios que se incorporen a la obra deberán ser de la mejor calidad de existencia en plaza, previamente aprobados por la Inspección de Obra antes de su acopio al pie de la misma y de acuerdo con las Especificaciones Técnicas.

A tal efecto con la debida antelación, el concesionario hará entrega de las muestras respectivas, para realizar los ensayos y análisis necesarios. Los materiales defectuosos o rechazados que llegasen a colocarse en obra o los de buena calidad puestos en desacuerdo con las reglas del arte o con las estipulaciones contractuales serán reemplazados por el concesionario, corriendo a su cargo los gastos que demande la sustitución.

61.3 RECHAZO DE LOS MATERIALES.

Si el contratista acopiara en obra materiales sin aprobar o rechazados, deberá retirarlos en el término perentorio que determine la Inspección de Obra, y si así no lo hiciere ésta dispondrá su retiro o emplazamiento donde lo considere conveniente corriendo todos los gastos que origine esta medida por cuenta del concesionario. Para su rechazo bastará que, a juicio de la Inspección de Obra, cualquier material colocado difiera con el estipulado en la muestra.

61.4 ABASTECIMIENTO DE MATERIALES, MANO DE OBRA Y EQUIPOS.

El contratista tendrá siempre en la obra la cantidad de materiales, plantel y equipos que a juicio de la Dirección y/o Inspección de Obra se necesita para la marcha correcta de los trabajos conforme con el plan respectivo, y con una reserva que asegure quince (15) días de trabajo, como mínimo.

Estará también obligado a usar métodos y enseres que a juicio de la Dirección o Inspección, aseguren la calidad satisfactoria de obra y su finalización en término.

Si en cualquier momento antes de iniciarse los trabajos o durante el curso de los mismos, los métodos, plantel y equipos utilizados fueran insuficientes, ineficaces o inadecuados a juicio de la Inspección, ésta podrá ordenarle que perfeccione esos métodos y enseres o los reemplace por otros más eficientes.

Sin embargo, el hecho de que la Inspección de Obra nada objetase sobre el particular, no eximirá al concesionario de la responsabilidad que le concierne por la defectuosa calidad de las obras ejecutadas o la demora en finalizarlas.

61.5 MUESTRAS

El contratista presentará las muestras que se exigen en los respectivos Pliegos de Especificaciones Técnicas, estando a su cargo los gastos que demande dicha diligencia. No se admitirá cambio alguno de material que no esté autorizado por la Inspección de Obra.

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.

61.6 CALIDAD DE TERMINACIONES.

A efectos de convenir con absoluta precisión el grado de perfección, terminación, calidad de los materiales y mano de obra que se pretenden obtener en la ejecución de los trabajos, como así también para el esparcimiento de técnicas constructivas, el concesionario tendrá la obligación de la ejecución de un tramo de muestra de obra. El tramo a ejecutar será determinado por la Inspección de Obra, conjuntamente con la dirección y será repetido hasta tanto se obtengan muestras cuyo acabado sea aceptado por el Municipio.

61.7 ENSAYOS Y PRUEBAS.

La Inspección de Obra podrá hacer todos los ensayos y pruebas que considere necesario para comprobar si los materiales, estructuras o instalaciones de toda clase son los que determinan los Pliegos de Especificaciones Técnicas.

Se podrá ordenar cualquier ensayo o análisis físico, químico o mecánico que deba encomendarse a un laboratorio para verificar la naturaleza de algún material o calidad de trabajo a realizar.

61.8 VICIOS EN LOS MATERIALES Y MANO DE OBRA.

Cuando hubiera presunción respecto a la existencia de vicios en trabajos no visibles, la Inspección podrá ordenar las demoliciones, desarmes, desmontajes y las reconstrucciones necesarias para cerciorarse de los fundamentos de la misma, en tal supuesto, todos los gastos originados por tal motivo estarán a cargo del concesionario, sin que éste pueda solicitar ampliación de plazos para efectivizar las tareas en cuestión.

Si los vicios se manifestaran con posterioridad a la culminación de la obra, el concesionario deberá reparar o cambiar las partes defectuosas, debiendo adoptar las medidas necesarias que garanticen el perfecto funcionamiento y durabilidad de las mismas.

La culminación y aceptación de la obra no libera al concesionario de la reconstrucción de aquellas partes en las cuales se descubriese ulteriormente empleo de materiales impropios. Tampoco lo libera de las responsabilidades que determinan las disposiciones del Código Civil.

61.9 ARREGLO DE OBRAS DETERIORADAS.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

En caso 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.

61.10 OBLIGACIÓN DE EFECTUAR LOS TRABAJOS DE ACUERDO A SU FIN.

El contratista efectuará los trabajos de tal suerte que a juicio técnico de la Inspección de Obra resulten completos y adecuados a su fin, en la forma que se desprende de los planos de proyecto, especificaciones y demás documentos del contrato. 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. Los materiales provistos o los trabajos efectuados en virtud de esta cláusula serán análogos y concordantes con lo estipulado en el contrato.

61.11 TRABAJOS EFECTUADOS CON MATERIALES DE MAYOR VALOR O SIN ORDEN PREVIA

Los trabajos ejecutados con materiales de mayor valor que los estipulados por su calidad, eficiencia, naturaleza, procedencia etc., se los tomará como si se hubiesen ejecutado con los materiales estipulados originalmente pactados.

Los trabajos realizados a cabo sin orden previa o que no estuviesen hechos conforme con las órdenes comunicadas al concesionario, o que no respondieran a las Especificaciones Técnicas, aunque fuesen de mayor valor que los estipulados, podrán ser rechazados por la Inspección de Obra y en este caso el concesionario demolerá y reconstruirá la parte de los trabajos en las condiciones fijadas por el Municipio, estando a su cargo los gastos resultantes por esta causa.

Tratándose de trabajos ejecutados por el Contratista sin orden previa, podrán ser aceptados siempre que no comprometan la calidad de la obra.

61.12 OBRAS CUBIERTAS.

Los trabajos que por la evolución de la obra estén destinados a quedar cubiertos, serán aprobados a medida de su ejecución, pero el concesionario es responsable por los vicios de ejecución, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1646 del Código Civil, como también de la conservación de los mismos hasta el vencimiento de la concesión.

El concesionario deberá dar aviso a la inspección de obra con dos (2) días hábiles administrativos de anticipación como mínimo respecto al inicio de los trabajos que requieran la aprobación de los materiales y/u obras cuya calidad no se pueda comprobar con posterioridad por pertenecer a partes que deban cubrirse durante la construcción. Si el concesionario omitiera este requisito, serán por su cuenta los gastos de cualquier índole que se originaren para verificar la corrección de su ejecución.

ARTICULO 62º: PRÓRROGA DE PLAZOS

El concesionario podrá solicitar, ante causas debidamente justificadas, la ampliación de los plazos acordados para la ejecución de las obras, quedando a exclusivo criterio del Municipio otorgar o no la ampliación de los mismos.

ARTICULO 63º: DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA

Dentro de los cuarenta y cinco (45) días corridos de culminada la obra o etapa prevista, el concesionario deberá presentar los planos conforme a obra en original tela transparente o film poliéster y tres (3) copias heliográficas. Si la obra estuviese dividida en etapas anuales, presentarán los avances anuales y a la finalización total los planos correspondientes a la totalidad de la obra.

ARTICULO 64º: NORMAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

El concesionario cumplirá y hará cumplir a sus subcontratistas durante el transcurso de la obra, las normas vigentes en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sean éstas de carácter nacional, provincial y/o municipal.

Deberá presentar como parte de la documentación gráfica y escrita del Legajo Técnico de Obra enunciado en el artículo 48.a un Plan de Seguridad e Higiene con detalle de emplazamiento e instalación de obrador, cerco perimetral, medidas de seguridad con respecto al tránsito y circulación de máquinas y equipos de trabajo, con intervención de profesional competente y contratos y planos visados por el Colegio pertinente.

Dicha documentación será de obligatorio cumplimiento por parte de la concesionaria, sin la cual no podrá darse inicio a las tareas programadas.

ARTICULO 65º: COMUNICACIÓN ENTRE LA INSPECCIÓN Y LA DIRECCIÓN DE OBRA

Las instrucciones y observaciones que la Inspección de Obra deba impartir al Concesionario y/o al Director de Obra, ya sea sobre calidad de los materiales, trabajos en ejecución, ejecutados o a ejecutar, como asimismo respecto a las Cláusulas Generales y Particulares del contrato, entrega de planos, detalles, etc., se asentarán en Acta de Inspección que tendrá carácter de Orden de Servicio.

El Concesionario o su representante estará obligado a recibir las Actas de Inspección, cada vez que sea exigido por la Inspección de Obra.

Cuando el concesionario deba efectuar observaciones, aclaraciones, presentación de planos, etc., lo efectuará a través de un libro de "Notas de pedido", de hojas numeradas, por triplicado destinado a esos efectos. Para tal fin el concesionario deberá proveer a la Inspección de Obra de un registro de dos hojas móviles y una fija, por folio, que se destinará al asiento de pedidos que se originen durante la ejecución de la obra. Estos registros serán foliados, sellados y rubricados por el Municipio y se encontrará permanentemente en la Obra. Toda Nota de Pedido u Orden de Servicio no tendrán validez si no se hicieran por intermedio de las formas antedichas.

ARTICULO 66º: CUMPLIMIENTO DE LA ÓRDENES

Toda orden de servicio (Acta de Inspección) no contestada dentro de los dos (2) días hábiles administrativos de notificada, se dará por aceptada y pasará a formar parte del contrato. El concesionario está obligado a dar inmediato cumplimiento a las Órdenes de Servicio (Acta de Inspección) que reciba, excepto aquellas sobre las cuales se haya procedido a su descargo debidamente fundamentado y previa evaluación por parte de la Inspección. Si la Inspección ratifica la orden observada, el concesionario deberá cumplirla de inmediato.

ARTICULO 67º: LETRERO Y REPRESENTANTE EN OBRA

El concesionario deberá prever un representante en obra permanente, que puede ser el mismo Director de Obra quien deberá hacerse presente toda vez que la Inspección lo requiera. Además deberá contar con un profesional de 1ra o 2da. categoría permanente en obra o en su defecto un idóneo con capacidad y experiencia debidamente probadas.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Si la Inspección a su solo criterio considerase que la persona designada no cumple con lo establecido, podrá disponer su inmediato reemplazo.

El o los carteles indicadores de obra serán provistos y colocados por el concesionario, ajustándose al modelo cuya documentación será entregada al concesionario al momento de la presentación del Legajo Técnico de Obra. Está prohibido colocar en los cercos y en los edificios letreros comerciales de propaganda cualquiera sea su naturaleza, excepto los usuales para contratistas y subcontratistas conforme Ordenanza 12698.

ARTÍCULO 68º: RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

68.1 RECEPCIÓN PROVISORIA

68.1.a Condiciones para considerar las obras terminadas

Se consideran terminadas las obras cuando el concesionario:

- a- Haya ejecutado todos los trabajos previstos y en un todo de acuerdo con los documentos de la licitación.
- b- Haya cumplido con todas las exigencias que deriven de las órdenes impartidas por la Inspección de obra.
- c- haya retirado los elementos de trabajo a lugares fuera de la Unidad y que no causen perjuicios a terceros.

68.1.b Recepción Provisoria Parcial

Finalizados los trabajos, se labrará el Acta de Recepción Provisoria, que será confeccionada en original y copias, dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de solicitado, debiendo ser firmada por la Inspección de Obra y el representante técnico del concesionario en original y tres (3) copias. El original y dos (2) copias quedarán en poder de la Inspección y una copia en poder del concesionario.

68.1.c Rechazo de la Recepción Provisoria

Si la Obra no estuviera ejecutada de acuerdo con los planos, las especificaciones técnicas, órdenes de servicio o instrucciones impartidas por la Inspección de Obra, no se efectuará la Recepción Provisoria, debiendo el contratista ejecutar los trabajos pendientes para poner la obra en condiciones de ser recibida.

68.2 DE LA CONSERVACIÓN

68.2.a Período de Conservación

Una vez recibida la obra en forma provisoria y a partir de la fecha en que se labre el Acta a tal efecto, entrará a regir un "Período de Conservación" de los trabajos ejecutados y cuyo plazo se establece en trescientos sesenta días (360) días corridos, de no existir plazo fijado en las Cláusulas Particulares pertinentes. El mantenimiento de las obras correrá exclusivamente por cuenta del concesionario, a cuyo cargo estarán las reparaciones que dispusiese la Inspección de Obra, las que se efectuarán en el plazo que ésta estipule.

Si se hubieren requerido reconstrucciones y/o reparaciones de importancia y que a juicio de la Inspección de Obra hicieran aconsejable la ampliación de este plazo, ya sea para una parte o para el total de la obra, deberá comunicársele al concesionario, con la indicación de la parte afectada y el tiempo de ampliación.

68.2.b Conservación de las Obras

La Inspección de Obra tendrá a su cargo el control de la obra durante todo el período de Concesión y constatará si el concesionario cumple con la conservación permanente.

68.3 RECEPCIÓN DEFINITIVA

El pedido de Inspección Final y firma del Acta respectiva será formulado por el concesionario por nota, con cinco (5) días de antelación al vencimiento del plazo de la garantía de obra. La Inspección de Obra labrará en original y copias el Acta de Recepción de Obras Definitiva, la que será firmada por la Inspección y el Representante Técnico del concesionario, en original y tres (3) copias, con igual procedimiento que para el Acta Provisoria. Recibida la obra definitivamente, el concesionario estará en condiciones de solicitar la devolución de la garantía de obra.

ARTICULO 69º: AMPLIACIONES FUTURAS

Toda futura ampliación y/o modificación de los edificios y/o instalaciones habilitadas que se desee efectuar, sólo se podrán proponer cuando se cuente con Acta de Recepción Definitiva firme sobre la obra autorizada comprometida.

Para tal fin el concesionario deberá formalizar el proyecto de obra propuesto ante el organismo competente con la debida anticipación, quien autorizará o no lo solicitado, ajustándolo a lo prescrito en el artículo 48º: Plan de Trabajos y Proyecto Definitivo y concordantes; toda modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescrito en este artículo queda sujeta a demolición.

ARTICULO 70º: MAYORES COSTOS

Todas aquellas obras ejecutadas por parte del concesionario, sean éstas por corrección de defectos, vicios y/o materiales defectuosos, por utilización de técnicas y/o materiales de menor calidad al previsto en el Plan de Tareas aprobado, por modificación del proyecto autorizado (artículo 51.1) y que supongan la inversión de montos superiores al previsto oportunamente, no podrán ser tomados como justificación y/o fundamento para solicitar extensión de plazos de concesión, disminución de canon, ejecución de menor porcentaje de obra del aprobado ni permutación y/o compensación de obra.

Los mayores costos que originen dicha variación a la inversión de obra original autorizada, serán por cuenta y costo del concesionario sin derecho a reclamación o interposición de recurso alguno.

CAPITULO VIII

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ARTICULO 71º: DE LAS RESPONSABILIDADES DEL CONCESIONARIO RESPECTO A LA UNIDAD TURISTICA FISCAL

Los únicos responsables del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y del presente Pliego en los lugares que exista concesión, serán en forma directa e indelegable los concesionarios.

El alcance de dicha responsabilidad compete al concesionario en toda la extensión de la unidad concesionada.

ARTICULO 72º: VIGILANCIA Y SEGURIDAD

Sin perjuicio de la responsabilidad que le cabe a la administración municipal en su carácter de poder concedente sobre los distintos espacios públicos del Complejo Playa Grande, el concesionario deberá garantizar un Plan de Vigilancia y Seguridad que incluirá los espacios propios de cada una de las unidades involucradas, según corresponda (áreas edilicias, recreativas, de equipamiento e infraestructura, estacionamientos, bajadas náuticas, instalaciones sanitarias, etc.). Dicho



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

plan deberá contemplar una guardia mínima de seguridad, que resguarde el inmueble y sus instalaciones durante horarios y/o días de inactividad de la unidad. A tales fines, previo al inicio de la explotación deberá presentarse ante la Dirección de Unidades Fiscales el esquema a desarrollar, detallando como mínimo y entre otros aspectos, la cantidad y tipo de personal a afectar, distribución del mismo, y modalidad de prestación del servicio.

ARTICULO 73º: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

El servicio de mantenimiento comprende todas las tareas destinadas a conservar la Unidad objeto de esta licitación en perfectas condiciones de uso y conservación durante todo el año calendario, acorde con la jerarquía que se pretende dar al sector, en cuanto a provisión de las instalaciones, equipo y personal necesario para esas operaciones.

73.a MANTENIMIENTO EDIFICIO

El concesionario será responsable de la reconstrucción total o parcial de cualquier parte de la Unidad y sus instalaciones que sufrieren daños durante el desarrollo de las actividades, ya sea por causas naturales o hechos imputables a terceros. Todas estas obligaciones serán observadas por el concesionario durante la totalidad del período de duración de la concesión.

Se incluyen en ellos el correcto funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, filtros depuradores, equipos de expulsión de humos y gases, etc.

Como parte de las tareas de mantenimiento se deberá prever el estricto cumplimiento de las normas y previsiones contenidas en las Cláusulas Particulares y Anexos para la cuestión de Preservación Patrimonial de los edificios.

Los costos emergentes serán por cuenta y cargo del concesionario, sin derecho a reclamación alguna hacia el Municipio.

73.b CALIDAD AMBIENTAL

Será de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario ajustarse al Plan de Calidad Ambiental presentado en su oferta donde se incorpore el tratamiento de efluentes cloacales, efluentes de cocinas y baños, y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Dicho Plan deberá adecuarse a lo establecido en el presente Pliego en sus Cláusulas Particulares, como así también a toda la normativa que sobre Buenas Prácticas se encuentren en vigencia.

Asimismo, se deberán observar todos los procedimientos de rigor que aseguren el correcto tratamiento de residuos (filtros de arena, jabones, grasas, humos, alcoholes, plantas purificadoras, etc.) detallando personal con capacitación afectado, períodos de inspección y renovación de elementos componentes, gestiones ante organismos, etc.

Será parte del Plan la limpieza diaria de los sectores de arena de la Unidad, sean estos arancelados y/o de uso público, con el correspondiente rastrillaje y retiro de los residuos, debiendo mantener condiciones de higiene y saneamiento en dichos espacios, especialmente en los que corresponden al sector de baños públicos y arena de uso público.

Las tareas a realizar, sin perjuicio de lo requerido para el cumplimiento de dicho operativo, serán fundamentalmente de desinfección y limpieza de arena (arancelada y de uso público), de plagas urbanas, colocación de cestos para residuos, en toda el área de la concesión.

Todos estos servicios serán prestados durante todo el período de desarrollo de la actividad.

73.c MANTENIMIENTO DE AREAS EXTERIORES

Las áreas destinadas a estacionamiento, circulaciones, pasos públicos y paseos, las áreas verdes o con tratamiento de parquización, la iluminación exterior, rampas, escaleras, áreas recreativas y/o deportivas, etc. deberán mantenerse en óptimo estado de conservación durante todo el año calendario, desarrollando un Plan de Mantenimiento de Áreas Exteriores que deberá presentarse como parte de las tareas de mantenimiento a ejecutar.

Será de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario el mantener habilitados los sectores de uso público durante todo el año calendario, los que serán atendidos por personal a cargo del concesionario.

ARTICULO 74º: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

74.1 CON RESPECTO AL PERSONAL QUE TRABAJA EN LA UNIDAD

El concesionario será directa, exclusiva y plenamente responsable de la conducta y desempeño de todo el personal que trabaje en la Unidad. Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabaja en la Unidad, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse.

En ningún caso podrá interpretarse que el personal contratado y/o a contratarse para el desarrollo de las actividades licitadas goza de relación laboral directa o indirecta con el Municipio de General Pueyrredon.

74.2 CON RESPECTO A FUTUROS USOS A INCORPORAR

El concesionario deberá respetar en forma ineludible las formalidades previstas por las dependencias municipales intervinientes para la realización de cualquier actividad, uso y/o actividad comercial.

Para tal fin y previo a realizar cualquier modificación a la propuesta autorizada, deberá presentar ante el Municipio el Plan de Tareas correspondientes conforme a las normas que para cada caso se estipule.

Será parte de la documentación a presentar los siguientes elementos: memoria descriptiva de la propuesta pertinente que contendrá detalle y cuantía de las mismas, ubicación relativa y espacios afectados en la Unidad, personal asignado a la actividad comercial, equipamiento e infraestructura pertinente y estudio económico-financiero con redeterminación de canon, de corresponder.

74.3 CON RESPECTO A OBRAS DE ARQUITECTURA O PAISAJÍSTICAS

Será de aplicación lo enunciado en el Capítulo VII - De las Obras de las presentes Cláusulas Generales, lo especificado en las Cláusulas Particulares y Anexos del presente Pliego.

Deberá presentar la documentación gráfica del proyecto, presupuestos de obra, plan de tareas, memoria técnico-descriptiva de la obra y toda otra documental pertinente con más los contratos profesionales respectivos, todo con visación del Colegio Profesional respectivo.

74.4 CON RESPECTO A OBRAS HIDRÁULICAS O DE DEFENSA COSTERA

El concesionario deberá presentar el proyecto de obras pertinente consistente en planimetría, cálculo y detalle constructivo de la misma, con intervención y firma de profesional responsable y visación del Colegio Profesional interviniente.

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 del Municipio a efectos de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

En todos los casos, el concesionario deberá contar con acto administrativo firme emanado de la autoridad competente que autorice la realización del proyecto presentado (de usos, arquitectónico, hidráulico) para dar inicio a su implementación en la Unidad.

No se admitirán actividades u obras sin el acto administrativo pertinente. Detectado su incumplimiento, el concesionario será pasible de la aplicación de las sanciones establecidas en el Capítulo pertinente como así también de la obligatoriedad de devolver a su situación de origen los espacios afectados.

ARTICULO 75°: RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERIODO DE LA CONCESIÓN

Durante el desarrollo de actividades en la Unidad el concesionario asumirá en forma exclusiva la responsabilidad civil que se genere por perjuicios o daños que se ocasionen a personas o cosas, sean por hechos de sus dependientes, o por las cosas de que se sirve, o que tiene a su cuidado. En el supuesto del artículo 37°, los cesionarios parciales – co-contratantes serán solidariamente responsables por daños y perjuicios que ocasionen a personas o cosas, sean por hechos de sus dependientes o por las cosas de que se sirve o que tiene a su cuidado, sin perjuicio de las acciones de reintegro que pudieren corresponder

ARTICULO 76°: EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO

Son a cargo del concesionario, las erogaciones por:

76.a Impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional, provincial y/o municipal correspondientes a la actividad comercial y usos concedidos.

76.b Todo otro servicio y gasto por la prestación del mismo que sea destinado al ejercicio de las actividades comerciales o usos (gas, energía eléctrica y todo otro no especificado en el presente).

76.c Servicio de seguridad en playa - en los casos que corresponda-

76.d Eventuales estudios y proyectos destinados a la determinación y mejoramiento de la calidad físico-ambiental del recurso natural arena-playa, los que contarán con la intervención de las dependencias municipales, provinciales y/o nacionales con competencia en el tema.

76.e Financiamiento de tareas de mantenimiento destinadas a recuperar espacios de arena.

76.f Antes del 30 de junio de cada año el concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales una certificación expedida por Contador Publico y legalizada por el respectivo Consejo Profesional donde se acredite que no registra deuda exigible del tipo laboral, previsional y fiscal.

ARTICULO 77°: SEGUROS

El concesionario deberá contratar Seguros de Responsabilidad Civil durante todo el período de la concesión, por hechos cumplidos por su persona, por sus dependientes y cesionarios parciales - co-contratistas -en el supuesto del artículo 37°- sobre pertenencias de terceros o que se produzcan sobre la persona de los mismos, construcciones, muebles, máquinas y demás bienes que integran la unidad adjudicada. Asimismo deberá contratar un Seguro contra Incendio que resguarde la Unidad Fiscal.

77.1 FORMALIZACIÓN DEL SEGURO

Será contratado por el adjudicatario en cualquier compañía de seguros inscripta en el Registro Municipal de Entidades Aseguradoras (Ord. N° 7180 y Decreto N° 2458/07) y deberá especificar el Número de Expediente Municipal por el cual se tramita el mismo.

77.2 PLAZO DE FORMALIZACIÓN Y PERÍODO DE DURACIÓN DEL SEGURO

La contratación del seguro deberá quedar formalizada, como plazo máximo, al momento de la recepción de la unidad y su duración deberá cubrir todo el período de la concesión hasta la extinción total de las obligaciones.

77.3 MONTOS A CUBRIR

Los montos a cubrir serán los máximos que determine el Ente Asegurador, los que deberán ser acreditados ante el Municipio, debiendo ajustarse los valores anualmente a satisfacción del Municipio, de acuerdo con las variaciones que determine la autoridad de aplicación.

Para el caso de los Seguros contra Incendio, los montos se determinarán de acuerdo a la tasación oficial que determine para cada Unidad Turística Fiscal la Comisión Municipal de Tasaciones, la que se expedirá con anterioridad a su constitución.

77.4 CONTRATO DE AFILIACION A UNA A.R.T.

Se hará cargo asimismo, y hasta la extinción total de las obligaciones, de la contratación de seguros por riesgos y reparación de daños derivados del trabajo del personal bajo su dependencia.

77.5 El concesionario deberá acreditar la constitución de los seguros en legal tiempo y forma, aportando las constancias pertinentes. En cualquier caso, deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales antes del 30 de septiembre de cada año la documentación que avale la existencia de las correspondientes pólizas con vigencia para el año calendario siguiente, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas en el capítulo respectivo del presente Pliego.

ARTICULO 78°: PUBLICIDAD

Se deberá ajustar el tratamiento del tema Publicidad y Actividades Promocionales a lo dispuesto en las Cláusulas Particulares y Anexos del presente Pliego. En tal sentido, y para las áreas de explotación propias de la UTF el concesionario deberá respetar las condiciones, tipología, cantidad, modalidades y calidad de desarrollo de la actividad publicitaria y promocional allí especificadas, debiendo presentar un Plan de Explotación Publicitaria y Promocional Anual. El concesionario deberá dar estricto cumplimiento a la prohibición de realizar publicidad estática que impida y obstaculice la vista hacia el mar, tal como lo establece el Decreto n° 1689/09 del Departamento Ejecutivo convalidado por Ordenanza n° 19535.

El Municipio se reserva el derecho de llevar a cabo actividades publicitarias dentro del sector concesionado a través de la modalidad que ésta instrumento, sin que ello implique derecho a reclamo o indemnización alguna por parte del concesionario.

ARTICULO 79°: UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA INFORMACIÓN AL PÚBLICO



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

El concesionario deberá, de acuerdo a las pautas establecidas por el Municipio, colocar dentro de las instalaciones o lotes correspondientes a la concesión letreros, carteles o información en general, que ilustren al público sobre derechos y obligaciones o sirvan de orientación a los usuarios en cuanto a la prestación de servicios.

ARTÍCULO 80º: QUEJAS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El concesionario estará obligado a instalar en lugar público y visible para todos los concurrentes a la Unidad la cantidad de carteles indicadores que estipule para cada caso el Municipio, en los que se informe de los lugares donde se podrán formular las quejas en un libro llevado a tal efecto y a disposición del público sobre el funcionamiento y calidad de los servicios que se deben brindar en la Unidad, como así también de las personas a cargo del concesionario afectadas a su prestación.

CAPITULO IX NORMATIVA APLICABLE

ARTICULO 81º: NORMATIVA APLICABLE

Los oferentes y futuros concesionarios de esta licitación quedan comprendidos dentro de los preceptos de la Ley Orgánica de las Municipalidades y sus modificaciones, del Reglamento de Contabilidad para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, Ordenanza de Procedimiento Administrativo N° 267/80 y los Principios Generales de Derecho Administrativo, en todas las circunstancias que no hubieran sido expresamente previstas por este Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 82º: CLAUSULA DE INDEMNIDAD

El concesionario se compromete y acuerda en forma irrevocable, a mantener indemne al Municipio / el concedente por cualquier reclamo, acción judicial, demanda, daño o responsabilidad de cualquier tipo y naturaleza que sea entablada por cualquier persona pública o privada, física o jurídica o dependientes del concesionario o sus subcontratistas o los dependientes de éstos, cualquiera fuera la causa del reclamo, responsabilidad que se mantendrá aun terminado el contrato por cualquier causa.

La responsabilidad se extenderá a indemnización, gastos y costas sin que la enunciación sea limitativa. En estos casos el Municipio / el concedente queda facultado para afectar la garantía contractual o cualquier suma que por cualquier concepto adeudare al concesionario, sin que ello limite la responsabilidad de este último. El texto de esta Cláusula de Indemnidad deberá estar incluido y ser parte integrante de los contratos de concesión y contratos de cesión parcial.

ARTICULO 83º: APLICACION DE NORMAS

En caso de discordancias entre las Cláusulas Generales y las Cláusulas Particulares predominaran estas últimas.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA

UNIDAD

TURISTICA

FISCAL

CLÁUSULAS PARTICULARES

INTRODUCCION – ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

CAPITULO I - CONTENIDO DE LA LICITACION

- 01.- Lineamientos de la intervención
- 02.- Contenido de la licitación
- 03.- Preferencia
- 04.- Áreas de intervención
- 05.- Descripción de la unidad licitada
- 06.- Interpretación de normas
- 07.- Acciones usos y obras de interés común

CAPITULO II - PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

- 08.- Canon
- 09.- Período de la concesión
- 10.- Garantías
- 11.- Patrimonio mínimo
- 12.- Plazos

CAPITULO III - CONSORCIO COMPLEJO PLAYA GRANDE

- 13.- Denominación y alcance
- 14.- Conformación
- 15.- Objetivos
- 16.- Áreas comunes – Uso admitido
- 17.- Facultades
- 18.- Obligaciones – Certificación de cumplimiento
- 19.- Régimen sancionatorio
- 20.- Sanciones

CAPITULO IV - OBRAS COMUNES

- 21.- Memoria descriptiva
- 22.- Pautas generales de la intervención
- 23.- Obras a ejecutar
- 24.- Obras de obligatoria ejecución
- 25.- Obras opcionales
- 26.- Lote de arena
- 27.- Plazo de ejecución de obras
- 28.- Programa de conservación y mantenimiento de obras comunes
- 29.- Control y responsabilidad de obras y servicios
- 30.- Monto de la obra común

CAPITULO V - OBRAS PROPIAS DE LA CONCESIÓN

- 31.- Memoria descriptiva
- 32.- Pautas para la propuesta de obras
- 33.- Obras mínimas a ejecutar
- 34.- Plazo de ejecución de las obras
- 35.- Materiales
- 36.- Control y responsabilidad de obras y servicios
- 37.- Mantenimiento general
- 38.- Montos de obra

CAPITULO VI - ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

- 39.- Marco referencial
- 40.- Actividades permitidas
- 41.- Restricciones a las actividades permitidas
- 42.- Actividad gastronómica
- 43.- Locales comerciales
- 44.- Actividad de balneario (para unidad turística fiscal balneario)
- 45.- Depósitos
- 46.- Publicidad
- 47.- Actividades recreativas
- 48.- Alcances del régimen anual



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

49.- Obligaciones del concesionario

CAPITULO VII - PUBLICIDAD Y ACTIVIDADES PROMOCIONALES

- 50.- Marco conceptual
- 51.- Enfoques de la propuesta publicitaria
- 52.- Actividad publicitaria y promocional en “áreas comunes”
- 53.- Actividad publicitaria y promocional en “áreas propias”
- 54.- Mantenimiento y renovación
- 55.- Autorización previa
- 56.- Derechos a abonar
- 57.- Faltas, inobservancias y sanciones

CAPITULO VIII - SUSTENTABILIDAD

- 58.- Playa grande sustentable
- 59.- Sistemas ambientales endógenos
- 60.- Acciones de concientización
- 61.- Tratamiento de residuos sólidos urbanos
- 62.- Tratamiento de aguas
- 63.- Manejo sustentable de las energías

CAPITULO IX - CLAUSULA DE PREFERENCIA

- 64.- Alcance
- 65.- Beneficiarios
- 66.- Procedimiento para el ejercicio de la preferencia
- 67.- Caducidad de pleno derecho
- 68.- Adjudicación

CAPITULO X - EVALUACIÓN DE OFERTAS

- 69.- Evaluación de las ofertas
- 70.- Metodología de evaluación de las ofertas
- 71.- Calificación y rechazo de las ofertas
- 72.- Oferta más conveniente.

CAPITULO XI – DOCUMENTACION ESPECÍFICA DEL PLIEGO



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

INTRODUCCION

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

MARCO CONCEPTUAL COMPLEJO PLAYA GRANDE

El desarrollo de una Propuesta Integral de intervención en el Complejo Playa Grande presupone un horizonte conceptual que involucra necesariamente el área urbana en el que se encuentra inserto, considerando preceptos de planificación urbana mínimos, toda vez que las acciones que se produzcan en dicho Complejo afectaran el primer borde del ejido urbano contiguo.

Este enfoque se plantea a partir del reconocimiento de Mar del Plata como ciudad que posee como pertenencia autárquica el desarrollo de balnearios urbanos, definición que fuera propuesta e incorporada a la norma IRAM 42.100.

a - La ciudad y su borde costero

* *Continuidad urbana.*

La topografía natural ha promovido que la ciudad fortalezca una condición de borde urbano que merece ser redefinido generando circulaciones peatonales que articulen los desniveles y promuevan la interacción a través de la continuidad de un paseo costero inclusivo del nivel inferior.

Se entiende necesario avanzar con la ciudad hacia la costa, lograr la transversabilidad de los usos y servicios de modo de formular esa continuidad urbana hasta la arena declamada.

La concepción original del Complejo Playa Grande (1939) suponía el asentamiento de una estructura semi-urbana destinada a un estrato social alto con una posibilidad económica específica en un área poco urbanizada. Los cambios sufridos por el entorno exige el aggiornamiento del Complejo sin perder de vista esos parámetros que le dieron origen con más la actualización de usos y costumbres.

* *Apropiación*

El sector está estructurado espacialmente para ser utilizado en su condición de balneario, atado a una explotación y funcionalidad estacional (temporada de verano).

La intervención tiene como objetivo modificar la estructura físico - espacial para reconvertir el área en una oferta turística de funcionalidad anual.

Se propone darle al sector condiciones de habitabilidad atendiendo a la diversidad y rigurosidad del clima de la ciudad, generando espacios confortables; sin perder su condición de espacios públicos y, en muchos casos, al aire libre. Para ello, deberá entenderse que la aplicación de tecnología de última generación será prioritaria al momento de la toma de decisiones sobre la propuesta.

Como elementos a recuperar de lo urbano se prevé: la peatonalidad y escala del paseo, la provisión de servicios públicos, reparos, iluminación, equipamiento e infraestructura y, como valor agregado, el impulso de proponer al sector como zona segura, garantizando la seguridad personal y de los bienes.

Un apartado especial se otorga al tratamiento del Acceso Peatonal al Complejo Playa Grande, siendo necesario la revisión del sistema de circulación peatonal, tanto el que se da en forma vertical a través de las instancias de escalinatas como horizontal, a través de las circulaciones paralelas a las vías vehiculares. El sector reconoce como falencia la extremada concentración en la escalinata central del Complejo, poniéndose como objetivo la creación de nuevos accesos y bajadas que vinculen el Boulevard Marítimo con el Complejo y que logren dar un mayor equilibrio en la distribución de visitantes al complejo.

* *Definición del perfil pretendido*

La intervención estará condicionada en su cualificación por todos los disparadores de alta calidad que han dado nuevo perfil al sector: los hoteles 5 estrellas, los barrios de Playa Grande, los Troncos y los nuevos desarrollos inmobiliarios de propiedad horizontal de muy alta calidad y el más reciente desarrollo; la recuperación del viejo edificio Normandie.

A estos componentes concretos hay que agregarle que en los últimos años *la ciudad ha recuperado la mirada hacia el mar*, reflejada en la última arquitectura construida y cuyo epicentro de desarrollo más importante se constata en este sector. Considerando todos estos elementos, el proyecto deberá focalizarse sobre los accesos vehiculares al sector a los fines de integrar al Complejo con la ciudad que la contiene.

Para ello se torna imprescindible desarrollar el concepto de **Complejo Urbano** por ser mucho mas abarcativo y comprensivo que el de balneario urbano tradicional para las posibilidades y objetivos impuestos para el referido sector.

b - El Complejo Playa Grande

* *Caracterización*

- Histórica. No puede obviarse en esta intervención, y como punto de partida, su génesis histórica. El Complejo Playa Grande nace a demanda de nuevas modos de desarrollo de la actividad de balneario, tomando como bastión dos elementos de la vanguardia de la época: el automóvil y el International Style. Quien se arroga la propiedad intelectual de su autoría no es ni más ni menos que el Estado quien lo promueve como voluntad de progreso, innovación y actualidad, y que siguiendo conceptos de la época buscó un natural equilibrio entre lo público y lo arancelado, sin por ello desatender aspectos de calidad funcional, formal y estética, y aportando a la ciudad una propuesta de avanzada en lo tecnológico.

Fue concebido como un modelo de consenso de usos y actividades, donde compartían tiempo y espacio lo gastronómico, lo recreativo y las actividades mundanas que se fue perdiendo con el tiempo y que es preciso recuperar a favor de la ciudad toda.

A la fecha, con la recuperación del Paseo Jesús de Galíndez, el Paseo Las Toscas y con la intervención pretendida para este Complejo, la ciudad empieza a recuperar su condición marítima.

* *Componentes*

El Complejo esta estructurado por edificios independientes con capacidad de absorber usos alternativos, que exceden largamente los usos tradicionales de un balneario.

Cada unidad -edificio- tiene una condición física con capacidad y aptitud para absorber nuevos y variados usos, como desafíos tomados al momento de proponer la refuncionalización del área.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

c - La Actualización de la Propuesta

* Mar del Plata 12 meses = Playa Grande 12 meses

Este Mapa Conceptual reconoce tres grandes ejes:

- 1.- Playa Grande como El núcleo de la Mar del Plata 12 meses.
- 2.- la reversibilidad física y funcional del Complejo.
- 3.- Playa Grande Horario Extendido.

1.- El núcleo de la Mar del Plata 12 meses.

Con la renovación y actualización de la propuesta integral durante todo el año se apunta a mejorar, jerarquizar y enriquecer el sector con usos y alternativas de actividades para los próximos años, arrojando un poco de luz sobre la vieja postura del turismo de “sol y playa”.

La Propuesta se sostiene en el desarrollo de un *polo gastronómico, comercial, recreativo y de servicios en la ciudad* que logre con ello alcanzar dos objetivos: lograr un flujo de usuarios durante todo el año al sector; y extender a la noche la plena vigencia y convocatoria de Playa Grande para marplatenses y turistas.

Para ello se deberá dar especial tratamiento al desarrollo de un *polo gastronómico*, que ofrezca gastronomía de calidad y diversificada, *actividad comercial*, con presencia de grandes marcas; *actividad recreativa cultural*, generando actividades de uso comunitario y *servicios*, durante todo el año y cuya esencia sea la “reversibilidad” entendida ésta como la multiplicidad y adaptabilidad de los usos y actividades en cada uno de los parámetros que conforman la propuesta.

Se valorará especialmente aquella propuesta gastronómica que ofrezca espectáculos en vivo, música, shows, buscando enriquecer la propuesta gastronómica con toques culturales y que la estadía del visitante se extienda en un marco controlado.

2.- El concepto de *reversibilidad* se entiende como la adaptación de las estructuras físicas y de uso a las distintas demandas del sector. En términos de estructuras físicas las diferencias climáticas, las horas de sol y la diversidad de usos posibles – invierno/verano, día/noche- implican prever que los edificios y sus áreas de uso al aire libre deban contar con el tratamiento de protección y variación correspondientes.¹

3.- Playa Grande Horario Extendido.

Otra de las premisas de estos pliegos es lograr una Playa Grande 12 meses y que el sector convoque no solo de día sino también en la noche.

Para ello se valora el marco de referencia y el contexto, muy especialmente algunas ventajas competitivas y estructurales con las que ya cuenta el sector, a saber:

- a) el valor del metro cuadrado más caro de la ciudad.
- b) Ubicación céntrica dentro de la ciudad y de fácil acceso.
El complejo está integrado por su ubicación al ejido urbano, rompe la frontera o límite con la ciudad al disponer de accesos vehiculares y peatonales propios (transversabilidad).
- c) El sector ofrece para cualquier visitante atributos de mucho valor, por ejemplo las perspectivas largas, la proximidad con el mar, paseos por la arena, valor y riqueza arquitectónica, etc.
- d) Infraestructura de servicios. Es el único sector dentro del borde urbano que cuenta con cocheras cubiertas ya instaladas con una capacidad para 400 vehículos, sanitarios públicos y puesto sanitario.
- e) La capacidad de convertirse en zona segura al contar con vías de acceso y salida muy acotadas y controlables.
- f) En el sector están instalados; además de los desarrollos inmobiliarios más importantes y de mayor valor de la ciudad; algunos de los Hoteles 5 estrellas de la ciudad.

d- Completamiento de la Propuesta

A los tres ejes señalados precedentemente se le agregan como propuesta de completamiento los siguientes ítems:

- **Nuevos servicios públicos.**

- *Baños Públicos* en los dos extremos del Complejo para abastecer los sectores públicos.

- *Puesto Sanitario*, ubicado en el sector sur del Complejo Playa Grande, contiguo a la escollera norte.

La asignación de un espacio propio a las *actividades del surf* en forma anual. A saber: escuelas, prácticas, depósitos, baños, etc. Se busca con ello alcanzar dos objetivos: darles condición de visibilidad y por el otro poder ejercer un efectivo control sobre la actividad.

- **Los servicios en cada Unidad**

a) Reversibilidad espacial

b) Reconversión de la estructura comercial existente, teniendo como objetivo depurar y mejorar la explotación locativa de la superficie de cada edificio. Se busca con ello eliminar la atomización existente de los espacios destinados a la locación.

- **Sustentabilidad de la Propuesta.**

Se plantea la adecuación de la infraestructura edilicia, la prestación de servicios y la provisión de equipamiento a los parámetros que establece la norma IRAM 42.100.

Se pretende agregar tecnología de vanguardia a las estructuras tradicionales.

OBJETIVOS

¹ Ejemplos de reversibilidad aplicada a las estructuras: interconexión de edificios, generación de espacios de intercambio, la alternancia de usos dentro de cada unidad funcional, la apropiación de los espacios comunes, etc.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

a – Generales

- * recuperar la identidad y el perfil del sector
- * promover la articulación ciudad / complejo a partir de actividades y obras comunes
- * consolidar un polo gastronómico y recreativo para uso anual
- * recuperar el valor patrimonial del conjunto
- * reconvertir al Complejo en un sector accesible como *una actitud integradora*

b – Particulares

- * reconvertir la propuesta de temporada alta en las Unidades Turísticas Fiscales componentes del Complejo
- * definir usos particulares por Unidad
- * revisar y adecuar superficies de uso
- * adecuar todas las instalaciones (agua+electricidad+desagües+etc.) a los preceptos de la Norma IRAM 42100 = cortes automáticos / filtros de arena+grasas+humos / higiene urbana.

TERMINOLOGIA UTILIZADA EN ESTE PLIEGO

A efectos de la aplicación del presente Pliego y demás documentación contractual, se entenderá por:

Activos Afectados a la Concesión: Son los bienes construidos existentes que se otorgan en forma exclusiva al Concesionario para su uso durante la vigencia del contrato, sin los cuales no es técnicamente factible la actividad de la concesión. Lo componen: el edificio o construcciones físicas que contienen los servicios propios de la actividad, el sector de arena definido en el **Anexo XI Plano de Conjunto Lotes de Arena** (para el caso de balnearios) y áreas de expansión propias.

Áreas concedidas: Son las áreas especificadas en la Cláusulas Particulares, acreditadas en el **Anexo XII Planos de la Unidad Turística Fiscal** con las instalaciones y bienes que las integran, incluidas las áreas de expansión.

Adjudicatario: El oferente al cual se adjudique la presente licitación.

Bien del Dominio Público: La Unidad Turística Fiscal cuenta con sectores construidos de uso público y uso restringido, sectores de arena públicos y arancelados (para el caso de Balnearios), paseos y circulaciones de uso público y propios de la concesión, dejándose expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien del dominio público de la Unidad, lo que supone que una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte de esta Municipalidad, será de obligatorio cumplimiento el libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma, sin restricciones.

Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas: La Comisión nombrada por Decreto del Señor Intendente Municipal a efectos de realizar la apertura de los sobres en el acto de licitación, la evaluación, análisis y calificación de todas las presentaciones, la evaluación de las observaciones e impugnaciones realizadas por los oferentes, y la determinación del orden de méritos y pre-adjudicación.

Concedente: El Estado Municipal a través del Señor Intendente Municipal y/u órgano en quien éste delegue el ejercicio de la competencia específica relacionada con la concesión.

Concesionario: El adjudicatario que haya suscripto el correspondiente contrato de concesión con el Sr. Intendente Municipal o con el órgano en quien éste delegue el ejercicio de tal competencia.

Cesionario parcial: Figura jurídica que acredita la celebración de un contrato entre partes de cesión parcial de actividades complementarias de una Unidad Turística Fiscal, entre el Titular de una concesión y un tercero, adquiriendo responsabilidades propias y solidarias con el concesionario.

Cesión parcial: transferencia a tercera persona física o jurídica del desarrollo de actividades complementarias de la concesión, determinada por contrato entre partes y autorizada por la Municipalidad de General Pueyrredon mediante Acto Administrativo firme.

Contrato: Instrumento jurídico que formaliza la concesión.

Consortio Complejo Playa Grande: Ente de Derecho Público no Estatal, que se rige por Estatuto Interno, las normas constitucionales, legales y reglamentarias que le sean aplicables, conforme a su naturaleza jurídica, su objeto y funciones.

Consortista: Concesionario/a de una Unidad Turística Fiscal del Complejo Playa Grande con obligaciones y derechos dentro del Consortio Complejo Playa Grande.

Contratista / Sub-contratista: Empresa contratada por el concesionario para la ejecución de tareas especializadas o la prestación de servicios, sin perjuicio de la responsabilidad del concesionario ante la Municipalidad.

Dirección de Unidades Turísticas Fiscales: Dependencia municipal sobre la que recae la administración, contralor y evaluación de propuestas y/o presentaciones relativas a las Unidades Turísticas Fiscales del borde costero del Municipio de Gral. Pueyrredon que fueran transferidas por Decreto Provincial N° 4096/76.

Impugnación: Presentación formulada por un oferente, con sujeción a los requisitos que se establezcan, respecto de las formalidades del acto y/o del contenido de las propuestas.

Inspección o Ente Regulador: El órgano estatal municipal en ejercicio de las funciones administrativas con competencia para fiscalizar las obligaciones contractuales durante todo el plazo de la concesión.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Monto de la Oferta: Corresponde al monto acumulado, esto es la suma de los importes correspondientes al canon y a la inversión de todo el plazo de la concesión.

Obras Comunes: Obras correspondientes al Proyecto Paseo Peatonal, cuya ejecución será responsabilidad del Consorcio Complejo Playa Grande, de acuerdo a la afectación de porcentajes o cuota-partes definidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

Obras Propias: Obras a ejecutar en la Unidad Turística Fiscal licitada a cargo del/la concesionario/a especificadas en la propuesta calificada por la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas y con Acto Administrativo firme y que se incorpore en el contrato de concesión, ajustada a las Cláusulas Particulares.

Oferente o proponente: La persona física o jurídica, que formule una oferta en el presente procedimiento de selección, en los términos del artículo 3° de las Cláusulas Generales del presente Pliego.

Proyecto Paseo Peatonal: Proyecto integral elaborado por la Municipalidad de Gral. Pueyrredon para el nivel inferior del Complejo Playa Grande. Es una obra de obligatoria ejecución, con respeto por el diseño original agregado como **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande** y cuyo detalle se agrega en el Capítulo IV de las Obras Comunes.

Representante/Apoderado: La persona designada en legal forma por el oferente con facultades para considerar y resolver las cuestiones relativas a la oferta o al contrato, obligando al oferente, adjudicatario o concesionario, según corresponda.

Acta de Tenencia: Acto jurídico mediante el cual la concesionaria adquiere la tenencia de la unidad, comenzando a regir desde esa fecha sus derechos y obligaciones en la forma establecida en el Pliego de Bases y Condiciones y en el contrato.

Usuarios: Son las personas físicas o jurídicas que disfrutan algún servicio o bien turístico o que los utilizan como destinatarios finales.

Los usuarios de servicios turísticos tienen derecho a exigir que, en un lugar de fácil visibilidad, se exhiban públicamente los distintivos acreditativos de la clasificación del establecimiento, cualquier otra variable de la actividad, así como los símbolos de calidad normalizados y el derecho a la calidad de los bienes y servicios adquiridos.

Las denominaciones anteriores mantendrán su validez en singular, plural, mayúsculas y minúsculas, masculino y femenino, texto simple o resaltado.

Toda referencia a artículos, apartados o anexos que no indiquen lo contrario corresponde a artículos, apartados o anexos del Pliego.

CAPITULO I

CONTENIDO DE LA LICITACION

ARTÍCULO 1°.- LINEAMIENTOS DE LA INTERVENCION

1.1 COMPONENTES

El presente proceso licitatorio comprende a la totalidad de las Unidades Turísticas Fiscales que son parte integrantes del Complejo Playa Grande, a saber: Unidad Turística Fiscal Balneario 0, Unidad Turística Fiscal Balneario 1, Unidad Turística Fiscal Balneario 2, Unidad Turística Fiscal Balneario 3, Unidad Turística Fiscal Balneario 4 A, Unidad Turística Fiscal Balneario 4 B, Unidad Turística Fiscal Balneario 5, Unidad Turística Fiscal Balneario 6, Unidad Turística Fiscal Balneario 7, Unidad Turística Fiscal Balneario 8, Unidad Turística Fiscal Pileta Solarium, Unidad Turística Fiscal Estacionamiento, Unidad Turística Fiscal Escollera Norte, Unidad Turística Fiscal Local 44-45 y Unidad Turística Fiscal Local 5.

El presente proceso licitatorio comprende la revisión de la totalidad de la estructura edilicia, funcional y económica del Complejo Playa Grande. Para ello, se propone la ejecución de un Proyecto Integral de Remodelación Arquitectónica y Urbanística, comprometiendo a la realización de Obras Comunes por parte de las Unidades componentes. En tal sentido, se agrega a dicho Complejo la Unidad Turística Fiscal Edificio Normandie al coparticipar del sector de arena en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Provincial N° 12.681.

1.2 PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

La propuesta para el sector Playa Grande compromete a los futuros operadores a desarrollar acciones con diferente grado de intervención en los siguientes ítems:

a – A nivel de conjunto – con actividades y usos comunitarios, obras comunes en los paseos, tratamiento sustentable de residuos y agua, etc.

b – A nivel de cada Unidad Turística Fiscal – con desarrollos sustentables de actividades que prevean la generación de puestos de trabajo, capacitación de personal y formulación de actividades comprometidas con la sociedad

c – A nivel Patrimonial – desarrollo de acciones de recuperación del patrimonio físico y del patrimonio intangible, que asegure la apropiación, usufructo y control del sector por parte de la comunidad.

d – Público / concesionado – potencializar el uso de espacios a favor de las actividades comunitarias, con prestación de servicios por parte de los operadores del sector, considerando el fuerte sesgo comunitario que se pretende adoptar para el sector.

ARTÍCULO 2°.- CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal denominada _____, ubicado en el Complejo Playa Grande, para el desarrollo de todos los usos y actividades comerciales previstos, provisión de servicios y demás actividades que en este Pliego se detallan, con las especificaciones que en cada caso se indiquen en los Capítulos correspondientes.



La concesión comprende:

- el desarrollo de una *propuesta de usos y actividades* que respete el marco conceptual enunciado en el artículo precedente. Para ello, deberá preverse la reconversión, adecuación y mantenimiento de los espacios de uso de la Unidad para la prestación de servicios gastronómicos de régimen anual, de balneario con alquiler de unidades de sombra fija (de corresponder), locales comerciales, actividades culturales, deportivas, de esparcimiento y recreación, sanitarios públicos, publicidad y actividades turístico-recreativas complementarias que pudieran proponerse.
- la ejecución de un *proyecto arquitectónico* que redefina la localización de los espacios físicos propios, respetando la estructuración y zonificación planteada por el Municipio de Gral. Pueyrredon en los planos que detallan las Obras Comunes y cuya materialización se ajustará a los contenidos del Capítulo V de las Obras Propias.
- la materialización del *Proyecto Urbanístico Paseo Peatonal*, en su calidad de integrante del Consorcio Playa Grande, de acuerdo a las condiciones y especificaciones planteadas en el Capítulo IV de las Obras Comunes.
- la redefinición de la *propuesta turística integral*, ajustada a las políticas turísticas planteadas por este Municipio para el sector, con un Plan de Usos y Actividades alternativas y complementarias cuyo desarrollo se extienda durante todo el año, adecuando las instalaciones para tales fines y de conformidad con el entorno en el cual se inserta la Unidad.

Las actividades y usos a proponer deberán ser de factible realización, con verificación por parte de este Municipio de su puesta en funcionamiento y mantenimiento, incorporados en la propuesta turística y las deberá validar con antecedentes, estadísticas, datos concretos, precisos y reales.

En caso de que el concesionario, durante el período de concesión, pretendiera anexas otras actividades no propuestas al momento de ofertar, deberá presentar la documentación técnica y de obra que avale su incorporación, la que será sometida a evaluación y, de corresponder, será autorizada previa, expresa y por escrito mediante Acto Administrativo por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.

2.1 CONDICIÓN REQUERIDA PARA SER OFERENTE EN EL PRESENTE PROCESO

En todos los casos, para ser Oferente en el presente proceso licitatorio se deberá dar estricto cumplimiento a lo previsto en el artículo 3º De los Oferentes y concordantes de las Cláusulas Generales de este Pliego. Para el caso específico de las Unidades Turísticas Fiscales Balneario 0, Balneario 1 y Balneario 2, y sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 3º De los Oferentes y concordantes de las Cláusulas Generales de este Pliego, sólo podrán tomar parte del presente proceso licitatorio (primero y segundo llamados) Asociaciones Civiles sin Fines de Lucro, las que deberán acreditar el cumplimiento de la totalidad de recaudos que –en lo pertinente- exige el Pliego de Bases y Condiciones y la legislación aplicable en la materia.

ARTICULO 3º.- PREFERENCIA

El presente llamado a licitación está afectado por un Derecho de Preferencia, conforme la Ordenanza N° 18.701 y sus actos derivados, a favor de _____, con domicilio legal en la calle _____ N° _____ de la ciudad de Mar del Plata, que podrá hacer uso del Derecho de Preferencia durante el presente proceso licitatorio (primer y segundo llamados), por única vez y previa certificación ante la Municipalidad del cumplimiento de las obligaciones requeridas para su efectivización, tal lo descripto en el Capítulo IX De la Preferencia del presente Pliego.

ARTICULO 4º.- AREAS DE INTERVENCIÓN

La presente licitación considera áreas comunes y áreas de uso propio.

Se define como Áreas Comunes del Complejo Playa Grande, a todos los espacios físicos de uso comunitario que no involucran actividad comercial propia de cada Unidad Turística Fiscal. Dichos espacios estarán comprendidos en las obligaciones contraídas por el Consorcio en relación a su construcción/ejecución de obras, mantenimiento, conservación e higiene.

Las áreas comunes están establecidas y señaladas en el **Anexo X Esquema de Zonificación** y se corresponden con:

1. Paseo Peatonal de uso común, a nivel de arena.
2. Paseo de Esculturas.
3. Plazoletas, equipamiento urbano y elementos componentes de los distintos circuitos de señalización y publicidad.
4. Superficies verdes, parquizaciones, veredas, espejos de agua y ornamentaciones artísticas.
5. Dársenas de carga y descarga, ascenso y descenso de discapacitados, estacionamiento de motos y bicicletas, ascenso y descenso de pasajeros.
6. Instalaciones de energía eléctrica, iluminación del conjunto y de la Playa, en lo relativo al mantenimiento por uso.
7. Accesibilidad del Complejo. Desarrollo y mantenimiento de rampas y/o sistemas mecánicos de traslados para personas discapacitadas.
8. Revisión y adecuación según el proyecto de las instalaciones de desagües pluviales y cloacales.
9. Todo otro espacio destinado al uso común no señalado precedentemente.

Por su parte, las Áreas Propias de la Unidad Turística Fiscal _____ se describen en el Artículo 5º del presente Capítulo de las Cláusulas Particulares y en el **Anexo X Esquema de Zonificación**.

El uso de las cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con las limitaciones indicadas en el Pliego de Bases y Condiciones en el Capítulo III Consorcio Complejo Playa Grande, y que forma parte de cada uno de los contratos individuales de concesión. El destino de los mismos será el que funcionalmente le corresponde en razón del uso atribuido.

ARTÍCULO 5º.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente Licitación Pública está constituida por el edificio patrimonial que contiene la infraestructura de servicios, un lote de arena (para el caso de balneario) y un espacio de expansión tipo de los locales gastronómicos, identificada en el **Anexo XII Planos de la Unidad Turística Fiscal** como Unidad Turística Fiscal _____ del Complejo Playa Grande.

Los usos, las actividades posibles de desarrollar y los servicios que corresponde prestar estarán regidos por lo establecido en el presente Pliego de Bases y Condiciones y la normativa vigente.

La Unidad cuenta con sectores construidos de uso público y otros de uso restringido, un lote de arena que incluye un área de arena de uso público y un sector de arena para instalación de unidades de sombra para arancelar (para el caso de



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

balneario), circulaciones y senderos propios de la concesión, y coparticipa del paseo peatonal, dejándose expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien del dominio público de la Unidad, lo que supone que una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte de esta Municipalidad, será de obligatorio cumplimiento el libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma.

ARTÍCULO 6°.- INTERPRETACIÓN DE NORMAS

El orden de aplicación de los contenidos del presente Pliego de Bases y Condiciones será el siguiente: en primer término, la concesión se ajusta a toda la normativa comprendida en las Cláusulas Particulares; en segundo término, son de aplicación los contenidos de las Cláusulas Generales; y de no existir tipificación sobre algún tópico en las dos primeras, se tomarán por válidas la normativa de aplicación general para el Partido de General Pueyrredon.

Asimismo, de existir divergencias entre lo especificado en el Pliego y lo propuesto y aprobado oportunamente en la Oferta, prevalecerá lo dispuesto en esta última.

ARTÍCULO 7°.- ACCIONES, USOS Y OBRAS DE INTERÉS COMÚN

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente licitación pública es un bien del dominio público y, consecuente con ello, el estado municipal mantiene el derecho a utilizar espacios propios de la misma para el desarrollo de acciones de índole comunitaria o efectivizar cualquier proyecto de obra de infraestructura y/o edilicio en razón de interés público, 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.

7.1. USOS ESPECIFICOS (para el caso de la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte)

Los espacios con que cuenta la Unidad para el desarrollo de actividades relacionadas al surf serán coordinadas por el EMDER quien deberá implementar un Programa Anual de Enseñanza de surf, reglamentando la estructuración y coordinación. Asimismo el Ente podrá realizar los convenios pertinentes con las asociaciones que se dediquen a esta actividad para la implementación del Programa.

CAPITULO II

PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 8°.- CANON

8.1 INTRODUCCION

La relación contractual entre el Municipio de General Pueyrredon (concedente) y el concesionario se define a través de las pautas definidas en el contrato de concesión que las partes acuerdan.

El contrato de concesión define obligaciones de hacer, de prestar servicios (exigidos u ofertados), de contratar los seguros correspondientes y la contraprestación pecuniaria de abonar un canon anual.

Para cada ítem particular enunciado precedentemente, se han definido los parámetros particulares con los cuales se registrará el contrato de concesión en los Capítulos pertinentes del presente Pliego de Bases y Condiciones.

La determinación de los ítems económicos componentes del contrato deberá ajustarse a los artículos subsiguientes del presente artículo.

8.2 CANON OFICIAL

El precio oficial de la concesión es de PESOS _____ (\$ _____-). El interesado podrá ofrecer un canon mayor o igual al precio oficial. La fijación de este precio oficial servirá como base para determinar el monto a depositar como garantía de oferta.

8.3 CANON PRIMER TEMPORADA (N)

Para la primera temporada -y de acuerdo a lo establecido por el Artículo 6 de las Cláusulas Generales-, se establece como precio el canon ofertado.

8.4. CANON A PARTIR DE LA SEGUNDA TEMPORADA Y HASTA LA EXTINCION DEL CONTRATO (N + 1)

A partir de la segunda temporada de explotación el monto de la prestación a cargo del concesionario se establecerá en base a un valor cuya determinación surgirá del siguiente esquema:

8.4.1. Para el caso de las **Unidades Turísticas Fiscales Balnearios** se establece en función de un número fijo de Unidades de Sombra de acuerdo al siguiente detalle:

CANON TEMPORADA (N + 1) = Unidades de Sombra a Considerar X Tarifa Bruta por Temporada VIGENTE (PPP)

Unidades de Sombra a considerar:

Dicha cantidad resultará de la siguiente fórmula:

CANON OFERTADO PRIMER TEMPORADA (N) / PRECIO PROMEDIO PONDERADO*

* Dicho valor será definido como número entero en el **Anexo VI Fundamentación de la Oferta**, y corresponde al alquiler de las unidades de sombra (carpa / sombrilla) para toda la temporada.

Tarifa Bruta Unidad de Sombra/Temporada: Se entiende por dicha tarifa el importe facturado a consumidor final por la prestación del servicio de alquiler de sombra (Carpa y/o Sombrilla) durante toda la temporada.

8.4.2. Para el caso de las **Unidades Turísticas Fiscales Locales Gastronómicos** el Departamento Ejecutivo deberá evaluar anualmente la redeterminación del canon a abonar en base a los parámetros mínimos que a continuación se detallan:

- a) Evolución del Salario Básico Mozo convenio UTGHRA Seccional Mar del Plata vigente para el mes de Diciembre de cada año - Categoría 3 - (70%).



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- b) Evolución del Índice de Precios Internos al por Mayor Productos Nacionales Manufacturados y Energía Eléctrica correspondiente al mes de Noviembre de cada año (30%).

8.4.3. Para el caso de la **Unidad Turística Fiscal Estacionamiento** se establece en función de la siguiente formula:

CANON TEMPORADA (N + 1) = Unidades Dársenas a Considerar X Tarifa Bruta Temporada Alta de la Dársena.

Unidades Dársenas a considerar: surgen de la división entre CANON OFERTADO PRIMER TEMPORADA (N) / TARIFA BRUTA TEMPORADA ALTA DEFINIDA EN EL ANEXO VI.

A tales efectos se establece que para el cálculo del canon se tomará como base los parámetros que para cada caso se han fijado vigentes al 31 de diciembre de cada año, los que deberán presentarse en calidad de Declaración Jurada ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al día fijado, caso contrario el Municipio de General Pueyrredon procederá de oficio en la determinación de tales tarifas sin la posibilidad de reclamo alguno por parte de los concesionarios.

Queda facultada además, la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales a compulsar la documentación que acredite la veracidad de la Declaración Jurada, en cualquier periodo. De hallarse inconsistencias entre lo declarado y lo real, se entenderá como una Declaración Jurada falsa correspondiendo las sanciones previstas a tal efecto.

En ningún caso el canon a abonar en la temporada en curso podrá ser inferior al canon determinado durante la temporada anterior.

8.5 ESTIMULOS PARA LA DETERMINACION DEL CANON

En la relación contractual se prevén estímulos a aquellas acciones que el concesionario formalice a favor de la propuesta general.

8.5.a. RECONVERSIÓN DEL LOTE DE ARENA (para el caso de Unidades Turísticas Fiscales Balnearios).

Reconversión del lote de arena propia en favor de liberar espacio para el uso público.

En tal sentido, se tendrá como prioridad la mayor disponibilidad de arena seca a favor del uso común y público, sin arancelar, por disminución del lote de arena arancelado. Para tal caso, se establecerá una relación directa entre el porcentaje que en menos se proponga en la sombra fija autorizada por este pliego o lo ofertado y verificado en la apropiación del lote de arena, traducido en igual porcentaje al total de unidades de sombra consideradas en la determinación del canon, definidas precedentemente.

El valor del porcentaje que se reduzca en Unidades de Sombra instaladas se trasladará en igual valor de porcentaje de reducción de unidades de sombra consideradas en la determinación del canon.

Canon Temporada = Unidades de sombra a considerar x Tarifa Bruta unidades de sombra temporada alta x (100% -% reducción).

Para la aplicación efectiva de este beneficio se verificará la cantidad de unidades de sombra instalada y la superficie efectivamente liberada al uso público conforme el Esquema de Distribución de Sombra que establece el artículo 44 de las presentes Cláusulas Particulares.

ARTÍCULO 9º.- PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión vencerá a los veinte (20) años, contados a partir de la fecha de recepción de la Unidad por parte del concesionario. De operar dicho vencimiento dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 31 de marzo 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.

Vencido el plazo o extinguido el contrato por cualquiera de las causales estipuladas, el concesionario devolverá la unidad en perfecto estado de conservación, teniendo en cuenta el normal deterioro producto del buen uso de la unidad y el paso del tiempo, 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.

ARTÍCULO 10º.- GARANTÍAS

El concesionario deberá completar en tiempo y forma la constitución de las siguientes garantías, ello bajo apercibimiento de aplicación de las medidas contempladas por el Capítulo Sanciones del presente Pliego de Bases y Condiciones.-

10.1. GARANTÍA DE OFERTA:

El oferente deberá adjuntar, al momento de la presentación de su propuesta, la constancia que acredite haber efectuado el depósito de Garantía de Oferta el que deberá ser equivalente al cien por ciento (100%) del monto de canon oficial para la unidad por el primer año, en concordancia con lo previsto por las Cláusulas Generales.-

10.2. GARANTÍA DE CONTRATO DE CONCESION:

El concesionario deberá constituir, como condición previa a la firma del Contrato y recepción de la Unidad Fiscal respectiva, una Garantía de Contrato que será equivalente al doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación en cualquiera de las modalidades previstas por las Cláusulas Generales.

Esta garantía mantendrá su vigencia durante todo el término del contrato.

10.3. GARANTÍA DE OBRA COMUN:

Constituido el "Consortio Complejo Playa Grande" y aprobado el Legajo Técnico de Obra Común, cada concesionario deberá constituir, dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de notificada la aprobación, una Garantía de Obra



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Común equivalente al cien por ciento (100%) de su cuota parte, según valor asignado al respecto por el Reglamento de Consorcio. Dicha Garantía podrá constituirse en cualquiera de los modos previstos en el Artículo 27º de las Cláusulas Generales.

De ser ejecutada dicha garantía por incumplimientos del concesionario y en virtud de la razón que diera motivo a su constitución, el Municipio afectará dicho monto a las Obras Comunes dando traslado del mismo al Consorcio Complejo Playa Grande en un plazo máximo de treinta (30) días de efectivizado el cobro.

10.4. GARANTIA DE OBRA PROPIA:

El concesionario deberá constituir una Garantía de Obra equivalente al cien por ciento (100%) del monto de inversión en obra propia, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de notificada la aprobación del respectivo Legajo Técnico de Obra, en cualquiera de los modos previstos en el Artículo 27 de las Cláusulas Generales.

En el caso de haberse aprobado una propuesta a ejecutarse en etapas, 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 a 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 de él/los contratista/s de obra a través de la cual manifieste/n expresamente que no se le/les adeuda suma de dinero alguna por el tramo de obra afectado.-

El incumplimiento en la constitución de las garantías exigidas en el presente artículo hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 11º.- PATRIMONIO MINIMO

El Oferente deberá demostrar un Patrimonio Mínimo equivalente al cien por ciento (100%) del valor de la cuota parte asignada para la Unidad Turísticas Fiscal motivo de la presente licitación en el Capítulo III Consorcio Complejo Playa Grande y su Anexo Reglamentario, establecida para la Obra Común.

ARTÍCULO 12º.- PLAZOS

A efectos de tipificar los conceptos incluidos en las presentes Cláusulas Particulares, se deja expresa constancia que cuando se enuncien y/o fijen plazos para el cumplimiento de obligaciones emergentes del presente Pliego de Bases y Condiciones, en todos los casos será de aplicación:

- (a) Los plazos se contarán en días hábiles administrativos, salvo expresa indicación en contrario.
- (b) Los plazos se contarán a partir del día siguiente al de la notificación fehaciente por Cédula de Notificación.
- (c) Si el vencimiento del plazo correspondiera a un día inhábil, el mismo operará al día siguiente hábil administrativo.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO III **CONSORCIO COMPLEJO PLAYA GRANDE**

ARTICULO 13°.- DENOMINACION Y ALCANCE

Los concesionarios del sector deberán conformar un **Consorcio**, siguiendo los lineamientos, condiciones y exigencias pautadas a través del presente Capítulo.

Se entiende como Consorcio a la asociación de los concesionarios del Complejo Playa Grande cuya finalidad está dada en la complementariedad de recursos, capacidades y aptitudes, para regular relaciones de participación e integración en acciones y actividades determinadas por el presente Pliego.

A través del Consorcio, los concesionarios coparticiparán de las acciones, obligaciones, derechos y cumplimientos, y está orientado al logro de una finalidad común que es primordial para el desarrollo del Complejo.

El presente Consorcio se denominará “**CONSORCIO COMPLEJO PLAYA GRANDE**“. El mismo es integrado con el objeto de que sus normas sirvan de base para las relaciones que entre sí deberán mantener sus miembros, así como para lograr de esta forma la presencia de un Ente único que como agrupación, represente de manera unificada los intereses del sector ante el Municipio y respecto a terceros vinculados con el quehacer de los concesionarios y/o que realicen tareas en las áreas comunes del Complejo.

ARTICULO 14°.- CONFORMACION

El Consorcio Complejo Playa Grande será conformado por todos y cada uno de los adjudicatarios de las Unidades Turísticas Fiscales del Sector Playa Grande.

El Consorcio Complejo Playa Grande será responsable de las áreas comunes de uso público, del mantenimiento general de los espacios comunes y mantendrá independencia de los espacios propios de cada concesión, los que constituyen áreas de explotación exclusiva de cada adjudicatario.

El Consorcio Complejo Playa Grande será integrado por los concesionarios adjudicatarios del sector en la proporción establecida en el **Anexo XXII Reglamento de Consorcio Complejo Playa Grande** que forma parte del presente Pliego.

14.1 PLAZO DE CONFORMACIÓN

El Consorcio Complejo Playa Grande deberá proceder a su constitución una vez adjudicadas al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las Unidades Turísticas Fiscales intervinientes en el presente proceso licitatorio.

Para tal fin, el Municipio de Gral. Pueyrredon notificará a todos los adjudicatarios del sector del resultado de las licitaciones individuales, otorgándose un plazo máximo de sesenta (60) días contados a partir de dicha notificación para la presentación ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la documentación avalatoria de su constitución con el detalle de sus integrantes, cargos, domicilio legal de radicación, copia certificada ante Escribano Público de las Actas correspondientes y demás documentación complementaria.

Las Unidades Turísticas Fiscales que al momento de su constitución no se encuentren aún con Acto Administrativo firme se insertarán en el Consorcio una vez resuelta su situación administrativa.

ARTICULO 15°.- OBJETIVOS

La conformación del Consorcio Complejo Playa Grande tiene como objetivo general la estructuración, organización y respuesta ante el municipio por las acciones, obras y actividades comunes que se proponen en el presente Pliego de Bases y Condiciones para la totalidad de los espacios comunes propios del Complejo Playa Grande.

El Consorcio Complejo Playa Grande tendrá también como objetivos contar con un espacio de tratamiento de nuevos proyectos complementarios inherentes al Complejo, optimizar el manejo de residuos urbanos, proporcionar al Complejo de propuestas alternativas de suministro o reutilización de agua, generar y tramitar propuestas culturales de desarrollo en áreas comunes.

ARTICULO 16°.- AREAS COMUNES – USO ADMITIDO

Se entiende por áreas comunes del Complejo Playa Grande, a todos los espacios físicos de uso comunitario que no involucren actividad comercial propia de cada Unidad Turística Fiscal. Dichos espacios estarán comprendidos en las obligaciones contraídas por el Consorcio en relación a su construcción/ejecución de obras, mantenimiento, conservación e higiene.

Las áreas comunes están establecidas y señaladas en el **Anexo X Esquema de Zonificación** y se corresponden con:

1. Paseo Peatonal de uso público, a nivel de arena.
2. Paseo de Esculturas.
3. Plazoletas, equipamiento urbano y elementos componentes de los distintos circuitos de señalización y publicidad.
4. Superficies verdes, parquizaciones, veredas, espejos de agua
5. Ornamentaciones artísticas.
6. Dársenas de carga y descarga, ascenso y descenso de discapacitados,
7. Estacionamiento de motos y bicicletas, ascenso y descenso de pasajeros.
8. Instalaciones de energía eléctrica, iluminación del conjunto y de la Playa en lo relativo al mantenimiento por uso.
9. Accesibilidad del Complejo. Desarrollo y mantenimiento de rampas y/o sistemas mecánicos de traslados para personas discapacitadas.
10. Revisión y adecuación según el proyecto de las instalaciones de desagües pluviales y cloacales.
11. Todo otro espacio destinado al uso común no señalado precedentemente.

El uso de las cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con las limitaciones indicadas en el Pliego de Bases y Condiciones que se utilizó para la licitación y adjudicación de las unidades del sector y que forma parte de cada uno de los contratos individuales de concesión. El destino de los mismos será el que funcionalmente le corresponde en razón del uso atribuido.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTÍCULO 17º.- FACULTADES

El Consorcio Complejo Playa Grande en su condición de persona jurídica de derecho público no estatal, con individualidad jurídica, financiera, contable y administrativa, tiene plena capacidad legal para realizar todos los actos jurídicos y celebrar todos los contratos necesarios para el cumplimiento de sus objetivos y funciones.

17.1. El Consorcio Complejo Playa Grande estará facultado a generar recursos genuinos mediante el desarrollo de actividades comerciales, publicitarias, recreativas, culturales que contengan una valoración de Interés Turístico y Público. Para el desarrollo de estas actividades podrá disponer de los espacios comunes del Complejo con autorización previa de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la autoridad que en el futuro la reemplace.

Las modalidades posibles de las acciones a implementar en el sector podrán ser: espectáculos musicales, culturales, desfiles de moda, exhibiciones deportivas de relevancia, etc. y toda otra que le agregue calidad a la propuesta turística integral.

En todos los casos deberá presentarse el Plan de Acciones que incluya la logística prevista, con una antelación mínima de quince días ante la dependencia citada en el párrafo anterior.

En todos los casos las actividades antedichas a desarrollar serán en todos los casos de carácter público y gratuito.

17.2 Publicidad y Actividades Promocionales.

El Consorcio podrá desarrollar actividades Publicitarias y Promocionales en las áreas comunes, dentro del marco regulatorio contenido en el pliego, Capítulo VII Publicidad y Actividades Promocionales.

La realización de actividades publicitarias y promocionales habrá de contar con la previa conformidad del Consorcio y el Programa de Actividades a desarrollar deberá ser presentado ante la Autoridad de Aplicación del pliego para su evaluación y autorización previa al desarrollo de las acciones pretendidas.

17.3 Facultad de gestionar ante los organismos municipales, provinciales y nacionales competentes a los fines de obtener permisos y autorizaciones que posibiliten el cumplimiento de los fines propuestos.

A saber: cortes de tránsito vehicular; modificar las instalaciones de agua potable, perforar pozos para su utilización para las áreas comunes; proyectar tareas de modificación y/o reparación de escollera; realizar trabajos en columnas o conexiones de alumbrado público; y todo otro trabajo que resulte necesario para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

ARTÍCULO 18º.- OBLIGACIONES – CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO

El Consorcio deberá cumplir la totalidad de obligaciones que posibilitan la concreción de los objetivos para los cuales fuera constituido, y abstenerse de desarrollar o de omitir cualquier acto que pudiese ocasionar perjuicios tanto al Municipio, como al resto de los integrantes del Consorcio como a terceras personas o cosas, y que se detallan en el **Anexo XXII Reglamento de Consorcio de Concesionarios**.

El sólo hecho de incorporarse como integrante del Consorcio implica ratificar la plena vigencia de las obligaciones que a su cargo impone el Pliego de Bases y Condiciones, en todo lo atinente a la realización de las obras comprometidas, así como a las modalidades de pago, y todos aquellos deberes impuestos por el presente pliego, comprometiendo su esfuerzo en aras de lograr la definitiva terminación de las obras exigidas.

Semestralmente, durante el período de realización de obras comunes y finalizadas éstas, en forma anual, la Municipalidad efectivizará la constatación del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego por parte del Consorcio, estableciendo: realización de obras comunes, servicios efectivamente prestados, nivel de calidad de los mismos, mantenimiento de las Áreas Comunes y todo otro dato que posibilite un adecuado contralor de tales deberes. De detectarse incumplimientos se observará el procedimiento fijado por el Régimen Sancionatorio del presente Capítulo y preceptos concordantes de este Pliego de Bases y Condiciones.

Las obligaciones de los concesionarios copartícipes del Consorcio Complejo Playa Grande son todas las especificadas en el presente Pliego de Bases y Condiciones, enumerándose a modo indicativo las siguientes:

1. Obras nuevas, definidas en el Capítulo IV Obras Comunes
2. Programas de mantenimiento de obras y espacios públicos
3. Programa de sembrado de arena
4. Constitución de seguros
5. Balance General con más la Memoria Anual aprobado por la Asamblea Anual Ordinaria.

ARTÍCULO 19º.- REGIMEN SANCIONATORIO

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que emergen del presente será causal de infracción contractual, a cuyo fin resultarán aplicables, en forma supletoria, las pautas de procedimiento que integran los Capítulos pertinentes del Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 20º.- SANCIONES

Se fija la siguiente escala de sanciones ante eventuales incumplimientos del Consorcio y sus integrantes:

A. Si se registraran incumplimientos, o cumplimiento en forma parcial o fuera de las condiciones establecidas por el presente pliego, en lo concerniente a:

A.1. La ejecución de obras comunes en cualquiera de sus etapas.

A.2. Plazos de las obras comprometidas.

A.3. Deficiencias graves en la resolución técnica de las obras, materiales distintos a los exigidos y trabajos incompletos.

En los casos en que el incumplimiento sea producto de la mora de uno o más concesionarios en el pago de su respectiva contribución, la sanción se aplicará exclusivamente a dichos concesionarios y no alcanzará a los concesionarios que se encuentren al día en el cumplimiento de sus aportes.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

La sanción a aplicar será:

1ra. infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. Infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

3era. Infracción: Caducidad.

B. Si se registraran incumplimientos, o cumplimiento en forma parcial o fuera de las condiciones establecidas por el presente pliego, en lo concerniente a:

B. 1. La no presentación de conformidad con lo especificado en el presente pliego del legajo técnico de obras comunes, contratación de profesional como representante de obra

B. 2. Tareas de mantenimiento de los espacios comunes.

B. 3. Tareas de limpieza en los mismos sectores.

La sanción a aplicar será:

1ra. infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y ulteriores infracciones: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

C. Si se modificara el uso o destino de los espacios comunes sin previa autorización de la administración.

La sanción a aplicar será:

1ra. infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

D. Si se desarrollaran acciones publicitarias o promocionales fuera de los lineamientos establecidos por el Pliego.

La sanción a aplicar será:

1ra. infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

E. Si se registrara cualquier otra acción u omisión contraria a las exigencias de los Pliegos de Bases y Condiciones aplicables, aunque no se halle prevista expresamente en este capítulo.

La sanción a aplicar será:

1ra. infracción: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

20.1 INTERVENCION DEL MUNICIPIO

Para el supuesto de la necesidad de la intervención del Consorcio Complejo Playa Grande por parte del Municipio por algunas de las causales previstas, como así también de resolverse la disolución del Consorcio Playa Grande, corresponderá la aplicación de las sanciones previstas en el capítulo de las Sanciones.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO IV OBRAS COMUNES

ARTÍCULO 21°.- MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente proceso licitatorio tiene por objeto reconvertir el Complejo Playa Grande en forma integral, revisar su estructura edilicia a fin de adecuarla al desarrollo de propuestas turísticas de 12 meses, proveer a la comunidad de una nueva infraestructura de servicios y equipamiento urbano, incorporar tópicos de sustentabilidad y accesibilidad total y proponer nuevos espacios de uso comunitario.

Para ello, el Municipio de General Pueyrredon incorpora en el presente Pliego un proyecto a ejecutar por parte del Consorcio Complejo Playa Grande para los espacios públicos y obras mínimas en cada Unidad Turística Fiscal, propias de la Oferta. A fin de aclarar su aplicación y alcances, de aquí en adelante se denominan:

a) **Obras Comunes** - contienen el Proyecto Integral Paseo Peatonal y son obras de obligatoria ejecución por parte de los concesionarios integrantes del Complejo Playa Grande, previa constitución del Consorcio Complejo Playa Grande definido en el Capítulo III del presente Pliego.

b) **Obras Propias** - corresponden a la actualización edilicia, puesta en valor y rehabilitación de la totalidad de las instalaciones de la Unidad a concesionar. Las mismas están especificadas en el Capítulo V del presente Pliego como Obras Mínimas a Ejecutar, Artículo 33.

ARTÍCULO 22°.- PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

El Proyecto Integral Paseo Peatonal está planteado como una intervención urbana cuya ejecución estará a cargo de la totalidad de los concesionarios del Complejo Playa Grande, una vez conformado el Consorcio pertinente.

Las ideas rectoras, los contenidos, las definiciones y los detalles que dan forma al Proyecto deberán ser respetadas en su totalidad, no estando autorizado el Consorcio Playa Grande a realizar modificaciones al diseño general ni a las propuestas parciales de los distintos elementos componentes del proyecto.

El **Proyecto Integral Paseo Peatonal** presenta los siguientes detalles:

- 1) Reestructuración integral del nivel inferior del Complejo, con realización a nuevo de las áreas de circulación peatonal.
- 2) Reubicación de las áreas verdes, con reconversión de los parterres originales y mantenimiento del concepto de superficie plana vegetal.
- 3) Incorporación de espejos de agua que acompañan a las nuevas áreas verdes.
- 4) Tratamiento luminotécnico general, con desdoblamiento en un sistema de luminarias para alumbrado urbano y un sistema de iluminación focalizada de carácter decorativo.
- 5) Parquización en ambos extremos del paseo inferior con incorporación de elementos decorativos a modo de remate.
- 6) Propuesta integral de equipamiento urbano consistente en instalación de bancos, cestos de residuos, bicicleteros, bebederos, etc.
- 7) Paseo de las Esculturas, tratamiento de áreas verdes exteriores con incorporación de plazas secas con decks de esculturas y realización a nuevo de veredas.

La totalidad de las obras a ejecutar por el Consorcio deberán respetar el encuadre general de calidad en mano de obra, materiales, terminaciones, y todo otro tópico que intervengan en la concreción del proyecto.

ARTÍCULO 23°.- OBRAS A EJECUTAR

El Consorcio Complejo Playa Grande ejecutará en forma integral y completas, las Obras Comunes que se detallan en el presente Capítulo.

Todas las Obras Comunes a realizar, sean las exigidas en el presente Pliego como aquellas que surjan como propuesta complementaria por parte del Consorcio, deberán ejecutarse observando las pautas y criterios enunciados en este Capítulo, el Reglamento General de Construcciones, Ordenanza N° 13.007 y concordantes, y demás normas de aplicación.

Si durante el período de la concesión, y una vez concluidas las Obras Comunes obligatorias, el Consorcio estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario remodelar o construir obra nueva, deberá presentar en el Municipio la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

A efectos de puntualizar las características de las obras de obligatorio cumplimiento se agrega como **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande** los planos indicativos para el desarrollo del proyecto arquitectónico urbanístico Paseo Inferior.

A efectos de ordenar las tareas exigidas, se detallan a continuación los siguientes ítems:

23.1 ZONAS Y USOS PREVISTOS

En la definición de la propuesta deberán resolverse las siguientes áreas:

- Paseo peatonal, espacio central del paseo inferior con equipamiento urbano, áreas verdes parquizadas y espejos de agua.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- Expansión gastronómica con infraestructura de servicios (provisión de agua, gas, electricidad).
- Circulaciones de conexión transversal, con desarrollo de escaleras y rampas con ajuste a normas internacionales de accesibilidad.
- Área verde con equipamiento, contiguo a calle Victoria Ocampo.
Para su desarrollo deberán proveerse las instalaciones, desagües y conexiones necesarias para su funcionamiento, conforme las normas vigentes.

23.2 CONSIDERACIONES GENERALES

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. Para dichos casos, será el Municipio de General Pueyrredon quien determine el detalle a definir.

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

ARTICULO 24°.- OBRAS DE OBLIGATORIA EJECUCION

Las obras a ejecutar tienen tres fases de construcción, cuyo desarrollo consiste en:

- a) Tareas de remoción
- b) Tareas de construcción base y
- c) Terminaciones.

24.1 TAREAS DE REMOCIÓN

La fase de remoción involucra entre otras a las siguientes tareas:

- a.- Retiro de la totalidad de los pisos, solados, senderos de los espacios comunes definidos en el **Anexo X Esquema de Zonificación**.
- b.- Reconversión de todas las instalaciones e interferencias que atraviesan las áreas comunes.
- c.- Rectificación de trazas de instalaciones, desagües primarios y pluviales (de corresponder).
- d.- Retiro de materiales de demolición y limpieza general.
- e.- Desmonte de parterres y áreas verdes afectadas al proyecto.

La ejecución de todas las tareas aquí enunciadas como así también las que surjan del presente Proyecto deberán estar contenidas y especificadas en un plan de tareas que incluya el Plan de Seguridad e Higiene conforme la normativa vigente.

24.2 TAREAS DE CONSTRUCCIÓN BASE

La fase involucra la primera etapa de la obra nueva, siguiendo lo especificado en el proyecto

Integral que como **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande** es parte integrante del presente Pliego. Incluye entre otras la realización de las siguientes tareas:

- a.- Nivelación de todos los paseos, suelos naturales, veredas, etc.
- b.- Ejecución a nuevo de todas las trazas de instalaciones y desagües, siguiendo las reglas del arte y ajustado al proyecto integral que diera motivo a la siguiente licitación.
- c.- Relevamiento y mensura de toda la intervención de obra a ejecutar.
- d.- Ejecución de tareas de relleno, contrapisos, plateas de asiento para escaleras y rampas, preparación de pisos, bateas para estanques de agua, suelos naturales para áreas verdes, etc.
- e.- Preparación de todas las superficies construidas y naturales para recibir terminaciones.

24.3 TERMINACIONES

Dicha fase conlleva la ejecución de todas las tareas de terminación que involucren entre otras:

Solados, muretes, bateas de agua, equipamiento urbano, luminarias, vegetación y parquización, escaleras y rampas.

Asimismo, se considerarán como parte de las tareas a ejecutar la habilitación y puesta en funcionamiento de todas las instalaciones, sistemas complementarios y Programas a implementar.

ARTÍCULO 25°.- OBRAS OPCIONALES

Como complemento a las Obras Comunes de obligatoria ejecución, el Consorcio Complejo Playa Grande podrá proponer obras urbanísticas, de arquitectura, viales, de equipamiento y/o infraestructura que estime sean complementarias del proyecto original y que aseguren el correcto funcionamiento de las instalaciones y espacios públicos del Complejo.

Las obras a proponer deberán ser un aporte verificable al uso y servicios del sector, deberán tener la aprobación de la mayoría absoluta del Consorcio -de acuerdo a lo previsto por su Reglamento Interno- y deberá ser presentado ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales en formato proyecto (planos, memoria técnica constructiva, Plan de Tareas y Presupuesto de Obras, estudios de factibilidad) para su evaluación por las áreas pertinentes y, de corresponder, su autorización por el Acto Administrativo pertinente.

A modo de ejemplificación, se enuncian como Obras Opcionales las siguientes:

- Veredas exteriores al conjunto,
- Dársenas de estacionamiento sobre calle Victoria Ocampo,
- Iluminación de las veredas exteriores,
- Reductores de velocidad,
- Escalera de bajada de uso público entre Bvard. Marítimo (proyección calle Rodríguez Peña) y calle Victoria Ocampo, que conecte con el acceso a playa pública norte.

ARTÍCULO 26°.- LOTE DE ARENA

26.1 MARCO DE REFERENCIA

El sector Playa Grande reconoce una constancia cíclica en la pérdida de superficie de arena seca desde su afectación a playas de baños y de acumulación siempre dada por la siembra y/o refulado de arena (léase por la intervención humana).



Para 1996 -momento de la última Licitación Pública del sector- el déficit era tan pronunciado que quedó reflejado en la definición de las actividades y posibilidades de uso de las Unidades Turísticas Fiscales, especialmente en los Balnearios 7 y 8, pues con una profundidad de lote de arena que no superaba los 25.00 mts. aproximadamente, la utilidad de los mismos se afectó de manera considerable y, consecuentemente, la calidad de prestación de servicios.

Con las obras de refulado realizadas por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en 1998, el sector en su totalidad se reconvierte favorablemente. La conformación de un espacio con capacidad de carga de usuarios promueve el desarrollo de nuevas actividades, nuevas formas de apropiación de la arena y una marcada avidez por la generación de nuevas actividades propuestas por los concesionarios del sector.

Como resultado de la acción natural del mar y la no ejecución de tareas de mantenimiento, se verifica el reinicio de la pérdida de arena y su efecto inmediato en la calidad de prestaciones en el sector, cuyo extremo se evidencia en la conflictiva relación uso público / uso arancelado.

A modo de reflexión sobre la posibilidad de ejecución de nuevas tareas de refulado cabe realizar un análisis pormenorizado de la experiencia emergente de las obras 1998 a fin de revisar su acción sobre el sector y, concurrentemente, optimizar su funcionalidad.

Se hace notar, en primer término que aquellas obras ejecutadas dieron como resultado una extensión de arena seca excesivamente pronunciada y que generaron áreas de imposible utilidad fáctica, localizadas específicamente en un interregno entre los límites de los lotes arancelados y el primer borde de contacto con el mar. Dicha zona mantuvo su condición a pesar de las adecuaciones que se propusieron: ampliación del standard de las unidades de sombra, instalación de módulos desmontables, extensión de caminos peatonales, etc. En segundo término, y a consecuencia de las distancias se hicieron críticas la accesibilidad de los usuarios a los sanitarios públicos y, simultáneamente, de los concurrentes a los balnearios hasta el mar.

Cabe recordar, a modo de aclaración, que la extensión de arena generada se aproximó a los 200/250 mts. en promedio, con una zonificación resultante cuya representación gráfica se ajusta al *Esquema 1*. A la fecha, dicha situación se encuentra tal como lo plantea el *Esquema 2*, manteniendo el sector de lote arancelado estable (donde se mantienen las prestaciones de calidad) y perdiéndose casi en su totalidad la zona de uso público.

A partir del presente llamado licitatorio, se pretende redefinir la situación de la superficie de arena en Playa Grande teniendo como meta recuperar playa pública para el uso de bañistas no clientes de balnearios, mantener la calidad de los lotes arancelados y evitar costos mayores y/o demandas de variada índole por los desbordes.

Para ello, y de la experiencia acumulada, puede inducirse que las tareas de siembra y/o refulado y/o completamiento de arena deberían restringirse a incorporar un lote de arena para uso público cuyo dimensionamiento promedio deberá ajustarse al concepto determinado en el artículo 44 Actividad de Balneario de las presentes Cláusulas Particulares (porcentajes de ocupación), dando así ajustada respuesta a la demanda sin provocar situaciones colaterales no deseadas.



26.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

- La nueva extensión de arena debe constituir un aporte a la playa pública evitando generar controversia con los demás usos, esto es extender lotes arancelados, sumar unidades de sombra, o promover instalaciones removibles por las distancias entre servicios y usuarios.
- Los costos de la intervención serán asumidos por los concesionarios del sector a través del Consorcio Complejo Playa Grande, debiendo pensarse en la minimización de la incidencia de dichos costos en la ecuación económica.
- Se entiende que debe proponerse una carga de uso equilibrada y no conspirativa con el mantenimiento equilibrado de porcentajes afectados a los distintos usos propuestos para el sector arena.

26.3 PROPUESTA

Para el cumplimiento de esta obra de obligatoria ejecución, el Consorcio Complejo Playa Grande propondrá la modalidad de completamiento de arena mediante la presentación de un Programa de Sembrado de Arena Anual Controlado, el que deberá estar avalada por Profesional con incumbencias y Certificación de la Dirección Provincial de Hidráulica.

El Proyecto de Sembrado de Arena es una Obra Común a cargo del Consorcio Complejo Playa Grande, y es una obligación anual de ineludible ejecución por cada uno de los integrantes del Consorcio, de acuerdo a sus alícuotas de participación, independientemente de la situación particular de cada uno de los lotes propios.

La propuesta seleccionada deberá dar correcto cumplimiento a los preceptos que sobre el particular estipule la dependencia provincial interviniente y lo preceptuado en el artículo 34 de las presentes Cláusulas Particulares.

La dependencia provincial será la encargada de realizar los controles, inspecciones, verificaciones y emitir la Constancia de Ejecución de Obras Anual con anterioridad al 30 de septiembre de cada año de concesión.

Asimismo, y a los efectos de conformar una propuesta ajustada a las condiciones naturales del recurso arena, se tomará un ancho mínimo de quince (15) metros para el lote de arena público frente a la Unidad Turística Fiscal Balneario 4b siendo determinado el mismo como cota más desfavorable del frente costero, concordante con el eje establecido en el **Anexo XI Plano de Conjunto Lotes de Arena**. A los efectos de clarificar su ubicación, se determina el **Eje Testigo del Complejo** en la proyección o continuación del límite norte del pasillo público central, el que deberá estar incorporado en el plano de mensura de presentación obligatoria por parte del Consorcio.

Para la determinación de la extensión de las obras de sembrado de arena a ejecutar, se fija un límite mínimo correspondiente a un **Lote de Arena Tipo** a respetar, cuya longitud será la resultante necesaria para la instalación de 200 unidades de sombra, con respeto al estándar fijado en el Artículo 34 de las presentes Cláusulas. La fijación de ese lote será coincidente con el Eje Testigo del Complejo.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTÍCULO 27°.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

El Consorcio Complejo Playa Grande deberá iniciar las obras exigidas en el Pliego de Bases y Condiciones una vez recibida y aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 48° de las Cláusulas Generales, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en los artículos precedentes de este capítulo, en un plazo máximo de ejecución de doce (12) meses.

El plazo de obra mencionado no se modificará por causas inherentes a la constitución del Consorcio, ni por causas específicas de organización de obra, siendo pasible de la aplicación de las sanciones previstas en el presente Pliego, las demoras ocasionadas por la no presentación del Legajo Técnico de Obra en tiempo y forma, la no iniciación de obras una vez notificado el órgano de administración de la aprobación del Legajo Técnico, de conformidad con lo previsto en el artículo 48° de las Cláusulas Generales.

Para su ejecución, deberá presentarse el Plan de Ejecución de Obras que incluirá el Plan de Seguridad e Higiene firmado por profesional, y asegurar que en la primera temporada de verano, se presten los servicios en forma adecuada.

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

ARTÍCULO 28°.- PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE OBRAS COMUNES

El Consorcio Complejo Playa Grande deberá asegurar la permanente condición de óptima prestación y funcionalidad de los espacios comunes del Complejo Playa Grande 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.

28.1 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Simultáneamente con la finalización de las obras a ejecutar se pondrá en marcha un programa preventivo de las obras, de los espacios e instalaciones.

El mantenimiento se realizará dentro de las condiciones establecidas en el Pliego de Licitación estando a cargo del Consorcio durante todo el período de concesión. Los activos afectados se mantendrán aptos para los fines previstos, en condiciones que aseguren la funcionalidad, la condición física y la higiene.

Se realizará una conservación sistemática de los mismos.

Como parte del Programa de Mantenimiento, se realizará un recorrido de observación permanente de los elementos constructivos del patrimonio arquitectónico recuperado, a fin de detectar la necesidad de verificar su estado para darle solución en forma inmediata. Se pondrán a disposición de la Municipalidad, los informes periódicos del estado de los bienes de valor patrimonial afectados a la concesión resultado de inspecciones programadas. Tanto el personal afectado al Complejo como los concesionarios integrantes del mismo serán instruidos en cuanto a lo que las normas municipales y provinciales exigen con respecto a la conservación, con el objeto de consustanciarlos con dichas normas.

Con respecto a espacios públicos e instalaciones ocupadas por concesionarios (expansiones), se establecerá una inspección periódica de control y cumplimiento de normas contractuales particulares y las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del Complejo.

Se realizará periódicamente un recorrido de todas las instalaciones (servicio contra incendio, instalación eléctrica e iluminación, instalación termomecánica, etc.) mediante el cual se verificarán los elementos necesarios para mantener un funcionamiento adecuado de las mismas.

Se realizará periódicamente un recorrido de carpinterías, barandas de seguridad, rejas de aire, estructuras, soportes etc., con el objeto de verificar el buen estado de los distintos elementos constructivos desde el punto de vista de seguridad para los usuarios y del mantenimiento de los mismos.

Se realizará un especial tratamiento en el aspecto estético, con el objeto de que durante todo el período de la concesión, la imagen del conjunto mantenga su calidad.

Se realizará la limpieza y verificación periódica de todo el sistema de evacuación de efluentes pluviales y cloacales (funcionamiento de bombas elevadoras, decantadores, canaletas y rejillas), como así también los correspondientes servicios antiplagas.

Dada la amplia exposición que el Complejo Playa Grande tiene al ambiente marino, se hará especial control de todos los elementos exteriores, que sufran la acción de fuertes vientos (verificación de empotramientos, amarres, insertos de fijación, abulonados, etc.).

Si bien se reducirá al máximo el uso de elementos constructivos metálicos, que sometidos al ambiente marino se deterioren por oxidación, los elementos ferrosos existentes y a incorporar tendrán el tratamiento anticorrosivo necesario para su preservación estructural y estética.

ARTÍCULO 29°.- CONTROL Y RESPONSABILIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

El Consorcio Complejo Playa Grande es responsable de la realización en término y conforme al presente Pliego de Bases y Condiciones 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.

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 H° A° y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Concluidas las obras, el Consorcio 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 30°.- MONTO DE LA OBRA COMUN

Las obras comunes de reconversión física del Complejo Playa Grande enunciadas en el presente Capítulo y que son de obligatoria ejecución por parte del Consorcio Complejo Playa Grande supone un monto de inversión indicativo de Pesos Ocho Millones Doscientos Cincuenta Mil (\$ 8.250.000.-).

Las obras comunes de sembrado de arena anual establecidas como de obligatoria ejecución por parte del Consorcio Complejo Playa Grande en el presente Capítulo, suponen un monto de inversión indicativo de Pesos Cuatrocientos Cuatro Mil (\$ 404.000.-).

Estos valores deberán tomarse como montos testigo para la discriminación de la cuota parte asignada a cada Unidad Turística Fiscal en el **Anexo XXII Reglamento de Consorcio**.

30.1 VALOR TESTIGO DE MONTO 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 cctes, el valor indicativo general que para el metro cuadrado (m²) estipula la Revista Vivienda Módulo I.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO V OBRAS PROPIAS DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 31º.- MEMORIA DESCRIPTIVA

En la definición del proyecto arquitectónico particular deberá formularse la correcta articulación con la propuesta integral para el Complejo, considerando la redistribución física y funcional de las actividades existentes y a proponer, incorporar usos compatibles con el lugar y considerar la valoración urbano - paisajística del mismo, recuperando el sector para el uso público y su integración al paseo costero.

Dado que el edificio, objeto de la presente licitación, pertenece al Conjunto Urbanístico de Playa Grande, incluido en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de la Municipalidad de General Pueyrredon, la propuesta deberá plantear una creativa actualización del edificio para que funcione como ámbito de encuentro y actividades que manifieste la contemporaneidad de la intervención.

Deberá considerarse en la intervención un necesario equilibrio entre el respeto y la puesta en valor de la herencia recibida, por un lado, y la responsabilidad de aportar y expresar condiciones y programas del tiempo propio de la intervención, por otro.

En función de lo expuesto, se prevén para el edificio actividades de interés para la comunidad, que incorpore usos comerciales y/o gastronómicos, de esparcimiento y entretenimiento (según corresponda). Asimismo se cree fundamental plantear en la propuesta actividades de tipo cultural que hagan al interés y desarrollo de la ciudad.

Las obras a realizar prevén la recuperación total de las actuales superficies del edificio histórico, su refuncionalización y completamiento a fin de que le otorgue entidad volumétrica, tal como es el espíritu de los edificios significativos del Conjunto Playa Grande. Se pondrá especial énfasis en considerar que la propuesta potencialice la imagen urbana del edificio, refuerce su implantación en ese ámbito natural y repare la ampliación de superficie que fuera realizada ignorando los conceptos compositivos del edificio original.

31.1 PLANTEO TÉCNICO

El desafío esencial es el de recuperar la capacidad física constructiva del edificio que se encuentra degradada en virtud de su singular exposición a las inclemencias climáticas marinas que exigirá, asimismo, una permanente tarea de control y mantenimiento durante todo el período de concesión.

El edificio será provisto de nuevas instalaciones proyectadas de acuerdo a las actuales necesidades y tecnologías. Se revisarán todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, de acondicionamiento de aire caliente y frío, servicios contra incendio y toda otra instalación que permita que el edificio tenga un óptimo nivel de confort y seguridad.

Como parte de la propuesta, podrán proponerse usos y servicios no previstos en el mismo, los que deberán cumplir con las pautas y disposiciones enunciadas en este Capítulo, quedando su aprobación a exclusivo criterio de la Municipalidad.

Si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario remodelar o sustituir espacios físicos con obra nueva, deberá presentar ante la Municipalidad de General Pueyrredon la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su análisis y de corresponder, su aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

31.2.1 Será de exigencia:

- a) Ejecutar las obras edilicias, de infraestructura y equipamiento con técnicas y materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.
- b) Prever áreas de uso público para el desarrollo de las actividades propias y lote de arena propio (para el caso de Unidad Turística Fiscal Balneario), asegurando la utilización de las áreas comprometidas con uso anual durante todo el año.
- c) 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.
- d) Ofrecer franqueabilidad y accesibilidad a todos los espacios existentes y propuestos de acuerdo a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida.
- e) Ejecutar todas las tareas necesarias para la reconversión de las instalaciones propias de la Unidad, conforme los preceptos que sobre sustentabilidad ambiental y turística se detallan en el presente Pliego.
- f) La transformación de los espacios cubiertos propios de la concesión, ajustando las áreas de uso y servicios al destino comercial que para caso se plantee. Deberá garantizar la adaptación de las instalaciones a los tópicos que para cada rubro determine la normativa vigente.

Si bien se considera que las propuestas de intervención en la Unidad son abiertas, de acuerdo al criterio del oferente, se deberá tener en consideración la distribución funcional prevista en el **Anexo XII Planos de la Unidad Turística Fiscal**, lo pautado en los artículos sucesivos en relación a las construcciones existentes, respetando las características tipológico-formales y las leyes de generación compositivas del conjunto, tanto para la propuesta edilicia como para las modificaciones urbanas previstas. El oferente adecuará la totalidad de las instalaciones a los requisitos que sobre cada rubro exige la normativa vigente en relación a cantidades, ventilación, evacuación de gases, accesibilidad y demás reglamentación de aplicación.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTICULO 32°.- PAUTAS PARA LA PROPUESTA DE OBRAS

Las intervenciones que surjan tanto de la propuesta por parte del concesionario como aquellas exigidas en el presente pliego, deberán respetar las pautas establecidas en el presente Capítulo, no pudiendo alterar ni modificar las mismas sin autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad de General Pueyrredon.

32.1 LEYES COMPOSITIVAS GENERALES

Con respecto al diseño de espacios exteriores e interiores, deberán ser observadas y respetadas las leyes compositivas de generación del edificio histórico, teniendo en cuenta las características tipológico-formales que lo constituyen, referidas a la proporción y ritmos de fachadas, cubiertas, articulación volumétrica, no permitiéndose modificaciones de las cualidades originales, pudiendo incorporar obra nueva, en las condiciones previstas en este pliego.

32.2 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El Patrimonio Arquitectónico está protegido y por lo tanto se conservará de acuerdo a las Ordenanzas vigentes. Cada vez que se deba intervenir sobre el edificio y sus espacios comunes exteriores e interiores, ya sea para reparar o construir, se realizará un riguroso análisis para potenciar y resguardar el Patrimonio Histórico concesionado. A tal fin serán de aplicación las recomendaciones que la Secretaria de Planeamiento Urbano formulara y que se incorporan como **Anexo XIII Valoraciones y Recomendaciones de Intervención Patrimonial**.

Se convocará a especialistas en Preservación del Patrimonio para garantizar los máximos recaudos en el tratamiento de los elementos de Valor Patrimonial y deberá contar con aprobación de las áreas pertinentes del Municipio de General Pueyrredon.

32.3 IMAGEN

Deberán realizarse todas las tareas necesarias para alcanzar un tratamiento edilicio que constituya un aporte a las cualidades patrimoniales del edificio histórico y su relación con el paseo peatonal, relacionando armónicamente los espacios construidos y no construidos. Deberán compatibilizarse las características de la propuesta con las Obras Comunes del Paseo Peatonal proyectada por esta Municipalidad para la reconversión del nivel inferior del Complejo Playa Grande.

La definición estético y estilística de la propuesta deberá dar respuesta al entorno de intervención, priorizando la neutralidad, la minimización de elementos ornamentales y la pureza de líneas, de manera de generar una relación dialéctica con las cualidades originales del Complejo.

32.4 OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

Las obras de arquitectura, infraestructura y equipamiento a ejecutarse en las Áreas Propias de la concesión deberán respetar los siguientes requisitos:

- En el nivel del Paseo Peatonal sólo se podrá desarrollar la actividad de expansión gastronómica en los decks con apoyatura que se definen en las Obras Comunes, para lo cual se deberá ejecutar su construcción de acuerdo al modelo planteado en el **Anexo XV Modelo de Expansión Comercial** como única resolución posible del proyecto. Será de obligatorio cumplimiento la requisitoria de máxima permeabilidad visual de la obra.
- Para el caso de una Unidad Turística Fiscal Balneario las construcciones correspondientes a infraestructura y servicios propios, sanitarios públicos y actividades complementarias (depósitos, pañol de playa, etc.) se realizarán intramuros, debiendo para ello disponerse de los espacios necesarios para su desarrollo.
- Para el caso de una Unidad Turística Fiscal Gastronómica o Comercial las construcciones fijas se adecuarán a lo denominado en el **Anexo XII Planos de la Unidad Turística Fiscal** como sector de atención, de acuerdo a las especificaciones planteadas en este Pliego.
- En todos los casos, las construcciones a ejecutar como cerramiento perimetral de los locales gastronómicos se ajustará a la cota mínima definida en el **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande** para cada caso, tomando como referencia el parterre central.

Si durante el período de explotación el concesionario pretendiera ejecutar obra nueva que implique modificación de superficies útiles, deberá presentar ante la Municipalidad de General Pueyrredon el proyecto pertinente para su evaluación y aprobación. Dicha alternativa se podrá solicitar y/o autorizar solamente cuando estén finalizadas y certificadas (vía Acta de Recepción Definitiva) las obras comprometidas en la oferta.

- La altura máxima admitida será la de las azoteas existentes (filo terminado), considerando como ± 0.00 m el nivel del solado terminado del Paseo Peatonal, debiendo respetarse las alturas y niveles previstos en el Código de Ordenamiento Territorial, Reglamento General de Construcciones y toda la normativa que sea de aplicación sobre los locales construidos y su destino.

Podrá proponerse la modificación de los tanques de agua, para el caso de aquellas Unidades Turísticas Fiscales que los posean, debiendo respetar las pautas preanunciadas en el Artículo 32.3 - Imagen sobre la resolución estético-formal de todos los elementos componentes y las recomendaciones que sobre el particular especifique el **Anexo XIII Valoraciones y Recomendaciones de Intervención Patrimonial**.

32.5 ACCESIBILIDAD

Será de obligatoria aplicación en la ejecución de la totalidad de las obras la Ordenanza N° 13.007 y concordantes se deberán respetar las pautas dimensionales y funcionales allí establecidas en referencia a accesos, senderos, sanitarios públicos y sectores de esparcimiento.

La Unidad (para el caso de Unidades Turísticas Fiscales Balneario) deberá contar con medios de traslado que permitan a las personas con capacidades diferentes el ingreso al mar (sillas anfibas, etc.) como así también espacios adaptados para su instalación y permanencia tanto en arena como en los sectores construidos.

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



En su definición, el proyecto deberá resolver la articulación del proyecto propio con las obras del Paseo Peatonal, debiendo los espacios construidos responder a dicha premisa.

Se podrán trabajar los niveles de piso, con posibilidad de generar entrepisos sin sobresalir del nivel de la azotea, evitando en todos los casos, obstaculizar visuales.

32.6 MATERIALIDAD

Los materiales propuestos para ser utilizados en la obra, deberán respetar los originales utilizados en el edificio, siendo los más relevantes:

- Estructura resistente en hormigón armado, adecuada a las condiciones de exposición al clima marítimo, y productos específicos para la recuperación estructural: resinas, pinturas epoxi, fibras de carbono, etc.
- Revestimiento exterior ídem existente en revoques y piedras naturales.
- Carpintería interior y exterior de aluminio anodizado color blanco.
- Vidrios DVH (doble vidriado hermético), para mejorar las condiciones de confort y ahorro de energía.
- Cubierta de losa de hormigón armado con sus correspondientes aislaciones.
- Cielorrasos ignífugos.
- Pisos interiores antideslizantes en el caso de locales húmedos y de alto tránsito para locales comerciales.
- Todos los materiales serán de primera calidad y marcas reconocidas; todas las instalaciones y medios de elevación mecánica (ascensor y escaleras) serán de primera calidad y observarán todas las disposiciones que regulan su aprobación.

ARTÍCULO 33º.- OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR

Para su puesta en valor se ejecutarán en el sector todas las obras propuestas en la documentación técnica aprobada respetando superficies, plazos y montos. Estas se llevarán a cabo observando las Ordenanzas vigentes, el Reglamento General de Construcciones y las Especificaciones Técnicas Generales Tipo.

Se deberá reacondicionar y poner en valor la totalidad de la superficie cubierta existente. Las construcciones nuevas deberán respetar las pautas planteadas en el Artículo 33.2. de las presentes Cláusulas, configurando un Conjunto de locales comerciales y gastronómicos, con sus superficies de circulación y sus correspondientes servicios.

En toda la superficie se deberán revisar y/o remover y colocar los pisos, cielorrasos, carpinterías exteriores e interiores, realizar las aislaciones hidrófugas, tanto en paramentos verticales como en losas; en los ambientes húmedos, baños y cocinas, se sustituirán revestimientos cerámicos para piso y pared en malas condiciones, se acondicionará lumínicamente de manera acorde a un emprendimiento de esta importancia con artefactos de marcas reconocidas y efectos arquitectónicos que destaquen el valor patrimonial del edificio.

En la superficie descubierta a incorporar con destino a expansión, se deberá respetar el modelo planteado en el **Anexo XV Modelo de Expansión Comercial** como única opción, con barandas y elementos de sujeción, siempre en los materiales enunciados para el modelo.

A efectos de ordenar las tareas exigidas, se indican a continuación las obras a ejecutar, de acuerdo al siguiente detalle:

33.1 PUESTA EN VALOR DEL EDIFICIO HISTÓRICO

La Unidad Turística Fiscal es un bien físico inscripto como Bien de Valor Patrimonial, por lo que su recuperación y puesta en valor requerirán de la intervención de un profesional con incumbencia en el tema que formule un Programa de Interpretación e Intervención en el edificio histórico, cuyos criterios patrimoniales utilizados serán parte de la evaluación de la Oferta Integral de intervención.

En todos los casos, las intervenciones a realizar en las distintas Unidades Turísticas Fiscales deberán remitirse a las recomendaciones que sobre el particular se describen en el **Anexo XIII Valoraciones y Recomendaciones de Intervención Patrimonial**.

Las Obras Mínimas a Ejecutar en la Unidad deberán incluir la revisión y realización de tareas en los siguientes rubros:

a- Mampostería:

Reparación de mampostería de ladrillo en todos aquellos lugares que presenten grietas y/o desprendimientos a través del cosido con llaves utilizando barras de acero inoxidable. Los detalles de terminación se efectuarán observando lo previsto en las Especificaciones Técnicas Generales Tipo.

b- Hormigón:

Similar procedimiento al descripto para la mampostería de ladrillo, se utilizará en las estructuras de hormigón que presenten grietas o desprendimientos.

c- Revoques y tratamiento de grietas y fisuras:

- Revoque general, grueso y fino en todos aquellos sectores del edificio que se encuentren saltados, desprendidos o faltantes, previo tratamiento de grietas y/o fisuras con productos selladores de primera marca, y observando los procedimientos indicados en las Especificaciones Técnicas Generales Tipo.

- Reparación general de grietas y fisuras en dinteles, existentes en los vanos en general atendiendo los procedimientos indicados en las Especificaciones Técnicas Generales Tipo.

d- Reparación e impermeabilizado general de cubiertas:

En losa:



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- nivelación general de superficie, verificación y reparación de desagües.
- impermeabilización de superficie a través de colocación de productos siliconados o similares.
- realización de babetas.
- retiro de piezas sueltas y colocación de baldosa nuevas
- previsión juntas de dilatación cada 3 m.

En el caso de aquellas Unidades Turísticas Fiscales que compartan superficies, deberán ejecutarse las obras de reparación en forma conjunta.

e- Contrapisos, pisos, zócalos

En interiores:

- nivelación de contrapisos, verificación de pendientes.
- provisión, recambio y colocación de pisos alto tránsito de primera calidad, restauración de piezas deterioradas y colocación de sueltas donde corresponda.
- restauración y colocación de piezas deterioradas en umbrales y solias de piedra.
- limpieza, de las piezas de piedra de solado –si las hubiera- por medio de técnicas no erosivas ni abrasivas -a presión de vapor, hidroarenado liviano, etc.-.
- reposición y/o recambio de solados en los locales según propuesta y Especificaciones Técnicas Generales Tipo.

En todos los casos los materiales serán de primera calidad y adaptables conforme el uso previsto (solados antideslizantes en sectores sanitarios, solados sin porosidades ni texturas en locales de preparado de alimentos o en los que requiera asepsia general, etc.).

f- Revestimientos:

En interiores:

- retiro de revestimientos rotos, sueltos o deteriorados en sanitarios y locales comerciales, ajustando los materiales en tipo, alturas y definición a lo exigido por la normativa vigente para cada caso.
- preparación de superficie y aplicación de revoques o de revestimiento cerámico de primera calidad hasta el cielorraso o hasta la losa, según corresponda, conforme la alternativa de uso y propuesta del oferente.
- restauración y limpieza de revestimiento de piedra –donde corresponda-.

En exteriores-fachadas:

- provisión y colocación de revestimiento de piedra en aquellos sectores faltantes de las fachadas, utilizando piezas similares a las existentes. La colocación se efectuará con junta rehundida, siguiendo la traba existente.
- remoción del revestimiento de piedra en todos los sectores de las fachadas que no cumpla con el requisito anterior y colocación de las mismas piezas de piedra, siguiendo tales procedimientos.
- completamiento, provisión y colocación de revestimiento de piedra en faja superior de la fachada, observando los procedimientos descriptos.
- limpieza general de fachadas del edificio a través de técnicas no abrasivas ni erosivas como hidroarenado liviano, a presión de vapor, etc.
- pintura general con un material elastómero impermeabilizante tipo Loxon Frentes o similar, color blanco.

g- Cielorrasos:

- restauración general de cielorrasos existentes: sellado de grietas, rectificación de superficies irregulares, reparación de molduras, gargantas, acabado final.
- ejecución de cielorrasos en locales según propuesta de usos.

h- Instalaciones:

- remoción de todo tipo de cañería expuesta, cableado aéreo, artefactos e instalaciones en general de colocación precaria o deteriorada, como así también de todo tipo de equipamiento o de infraestructura que revista carácter provisorio o de deterioro, o que perjudique la imagen general del conjunto y el normal desarrollo de las actividades de esparcimiento, en interiores y en exteriores.
- relevamiento y verificación general del funcionamiento de las instalaciones correspondientes a electricidad, agua, gas, desagües, instalaciones especiales, etc., procediendo a la reparación, recambio y/o provisión y colocación de todas aquellas cañerías, cableados y artefactos que garanticen su correcto y adecuado funcionamiento.
- en ningún caso se permitirán cañerías, cableados o cualquier tipo de instalaciones expuestas, como así tampoco serán admitidas instalaciones o artefactos provisorios, precarios y que no cumplan con lo establecido por las normas vigentes en la materia respectiva.
- el concesionario deberá realizar, a su exclusivo cargo, todas las obras de infraestructura necesarias para la habilitación de los usos propuestos. Las tareas a ejecutar respecto de desagües cloacales y pluviales, como las instalaciones de agua potable, electricidad y gas serán las siguientes:
- remoción de las instalaciones actuales que se encuentren deterioradas o precarias, procediendo a su sustitución.
- conexión a las redes correspondientes.
- las características constructivas y materiales deberán encuadrarse en lo previsto en el Reglamento General de Construcciones y en las reglamentaciones vigentes de cada organismo competente.

i- Carpinterías y herrajes:

- ajuste y restauración general de la totalidad de carpinterías existentes, puertas y ventanas considerando marcos, contramarcos, hojas y herrajes.
- recambio, provisión y colocación de carpintería en lugares faltantes, las que serán de igual material al original en todos los casos.

j- Vidrios:



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- recambio de vidrios y cristales rajados o deteriorados colocando vidrios de 4 mm.
- provisión y colocación de vidrios en sectores faltantes de iguales características a las descriptas.
- en caso de paños de grandes dimensiones, se utilizarán vidrios del tipo Blindex, Blisán o similar.

k- Terminaciones

- reparación de todas las grietas y rajaduras, desprendimientos y/o destrucción de todas las piezas de piedra del edificio: coronamientos de remate, solias, molduras, revestimientos, sillería, etc.
- restauración de molduras de piedra y de los vanos en fachadas.
- restauración general de solias de piedra en muretes de terraza.

l- Interiores

El concesionario deberá proceder a la rehabilitación y refuncionalización general de todos los locales del edificio. Las tareas a desarrollar deberán responder por un lado, a la propuesta funcional del concesionario atendiendo a las pautas y premisas enunciadas en este Capítulo y lo previsto en el Capítulo VI Actividades y Servicios a Prestar en la Unidad, y por otro lado, garantizar el correcto funcionamiento y adecuada terminación conforme lo prevé la Ordenanza N° 6.997 -Reglamento General de Construcciones-, observando asimismo los alcances de la Ordenanza N° 10.075.

Sin perjuicio de desarrollar las tareas emergentes de su propuesta, el concesionario estará obligado a efectuar las siguientes tareas:

- rehabilitación general de locales húmedos, baterías sanitarias y equipamiento complementario, destinados al público, atendiendo las tareas previstas en los rubros anteriores referidas a revoques, revestimientos, pisos, instalaciones, carpinterías, etc.
- rehabilitación general del sector correspondiente a locales gastronómicos, garantizando la ejecución de tareas que permitan la adecuada terminación y correcto funcionamiento de cocina, preparación de alimentos en general, e instalaciones complementarias de la actividad gastronómica -depósitos, montacargas, sanitarios de personal, etc.- garantizando la correcta salida de humos, previendo que tirajes y chimeneas no afecten las visuales ni el normal desarrollo de las actividades al aire libre.
- adecuación de las instalaciones sanitarias, previendo baños para discapacitados según normativa específica vigente.
- rampa para discapacitados que permita el acceso y circulación desde los servicios hacia el sector de arena, según la normativa específica vigente.
- cabinas/ lockers para mujeres y varones
- depósitos
- elementos para primeros auxilios
- local o espacio para personal que desempeña tareas en la Unidad
- sanitarios públicos para mujeres y varones
- La rehabilitación de los locales sanitarios involucra la obligación del tendido de redes de desagües cloacales y agua potable. En ambos casos, se contemplarán las conexiones a red, las instalaciones intermedias, las cisternas de reserva, decantadores de arena, etc. y todos los elementos complementarios requeridos para la adecuación de las condiciones de las mismas. Toda instalación que se incorpore (gas, electricidad, cloacas, etc.) deberá encuadrarse en las normas vigentes en cada materia.

m. Conductos, ventilaciones, chimeneas

Como parte de las obras, se deberá dar respuesta a los dispositivos de evacuación de gases, ventilaciones y humos producto de las áreas de cocinas, depósitos y sanitarios, como así también de los equipos de refrigeración y climatización propuestos.

En todos los casos, se deberá buscar la racionalización y agrupamiento de todos los conductos, y se deberá proceder a su tratamiento estético en función de la exposición y relevancia que dichos elementos adquieren desde los niveles superiores del paseo. A tal fin, se deberá prever la ejecución de un cerramiento perimetral en material liviano y ajustado a la estética general del Conjunto.

- Para el caso de las Unidades Turísticas Fiscales que comparten una misma cubierta, deberá coordinarse la ejecución de dichas obras, de manera de dar correcta respuesta a tal requerimiento.

33.2 OBRA NUEVA DE OBLIGATORIA EJECUCIÓN

El concesionario deberá, además de las obras de restauración y puesta en valor del edificio histórico, ejecutar obras nuevas que suponen la readecuación de las áreas destinadas a locales gastronómicos y comerciales contenidas en el edificio histórico a partir de las pautas que se incorporan en el presente artículo.

Dichas pautas prevén la adecuación de la totalidad de los locales a los contenidos y disposiciones que para los rubros ofertados establece la normativa vigente, debiendo ajustar la totalidad de las instalaciones a las características, materiales, superficies y espacios que para cada caso determine la autoridad de aplicación.

Se deberán ejecutar las siguientes obras:

a.- Locales Gastronómicos

Los locales con destino gastronómico reconocen en la presente licitación dos (2) áreas de uso público específicas: el local cubierto y el deck de expansión. Ambas superficies tienen condiciones y características fijas dadas en el **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande**, que deberán respetarse, y serán de obligatoria ejecución, con respeto a los materiales, definición formal y terminaciones allí planteadas.

a.1 Local Cubierto:

El local gastronómico modifica su estructura general de origen, incluyendo como parte del edificio al ex sector denominado "expansión", el que a partir de la construcción de un cerramiento estructural de aluminio anodizado y vidrio



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

que avanza sobre el paseo y que define el límite entre el espacio interior propio y el espacio exterior del Paseo Peatonal, se constituye en espacio constitutivo del local.

Si bien el tratamiento y caracterización interior del mismo será parte de la propuesta individual de cada oferente, deberán realizarse todas las tareas de ajuste a las normas sobre habitabilidad exigidas por este Municipio.

a.2 Deck de Expansión:

El proyecto determina como nuevo y único espacio de expansión propio de cada local gastronómico un deck con área de soporte de abastecimiento, cuyo modelo formal y funcional se especifican en el **Anexo XV Modelo de Expansión Comercial**.

Si el concesionario optase por la utilización de este espacio de expansión, deberá ejecutar el mismo en un todo de acuerdo a las características estipuladas en el Anexo antedicho, no estando autorizado a realizar modificación alguna sobre el modelo, siendo su inobservancia motivo de aplicación de las sanciones previstas.

a.3 Obras Generales:

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la reconversión de todos los sistemas de cierre, control y ahorro de energías, como así también la adecuación e incorporación en los sistemas de desagües primarios y secundarios de filtros, decantadores, trampas, etc. que verifiquen el pretratamiento de las aguas servidas a las redes.

En la elaboración del proyecto de arquitectura propio, el concesionario deberá incorporar:

- válvula de cierre automático de grifos en lavabos,
- temporizador y/o reductor de caudal en duchas,
- tecla doble de descarga para inodoros tipo FV o similar
- células fotoeléctricas detectoras de movimiento en las instalaciones eléctricas
- decantadores de grasa y jabones
- trampas de arena en duchas
- filtros de tratamiento de humos.

33.3 LOCALES COMERCIALES

Los usos alternativos y/o complementarios a incorporar en los locales comerciales deberán prever la adaptación de sus instalaciones a lo dispuesto por la normativa vigente para cada rubro.

Como parte de las obras nuevas a ejecutar en los locales comerciales deberá procederse al reemplazo de las carpinterías de cerramiento de los mismos por carpinterías en aluminio anodizado y vidrio respetando las cualidades materiales y formales que se han fijado para los locales gastronómicos y que se describen en el **Anexo IX Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande**.

Si bien en estos locales no se prevé la ampliación de superficie hacia el Paseo Peatonal su resolución estético-formal deberá comprometerse con la lectura proyectual del Complejo (modulación, ritmos y materialidad).

ARTICULO 34°.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el Pliego de Bases y Condiciones una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 48 de las Cláusulas Generales, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en los artículos precedentes de este capítulo, en un plazo máximo de ejecución de veinticuatro (24) meses.

Al momento de la toma de posesión, el concesionario podrá iniciar los trabajos preparatorios en la Unidad, correspondientes a tareas de limpieza, desmonte de estructuras existentes, mensura, protecciones, replanteos y demás tareas que oportunamente autorice la dependencia interviniente.

Los plazos de obra mencionados no se modificarán por causa de presentación de propuestas alternativas y/o modificatorias de la propuesta de obra de la oferta, la que será evaluada por la Municipalidad de General Pueyrredon para su aprobación o desistimiento.

Dicho plan deberá contemplar la habilitación -como mínimo y en primer término- de las obras relacionadas con los sanitarios para uso público y obras de infraestructura, de modo que se asegure la prestación de servicios en forma adecuada.

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 de General Pueyrredon, a solicitud y por los motivos expuestos por el oferente, en atención a la magnitud del proyecto ofertado y a la razonabilidad del tiempo que demanden las nuevas construcciones propuestas, estará facultada para conceder un plazo mayor al mencionado en el párrafo primero del presente artículo.

ARTICULO 35°.- MATERIALES

Los materiales a utilizar podrán ser tradicionales y/o alternativos, al igual que el uso de tecnologías constructivas y/o estructurales, articuladas con el entorno inmediato.

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 demanden 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.

En caso 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.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

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 61° - Calidad - Cláusulas Generales.

ARTICULO 36°.- 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 H° A° y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.

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.

Será por cuenta y cargo exclusivo del concesionario la contratación y dirección del personal afectado a los trabajos, como así también las responsabilidades laborales y previsionales emergentes de tal desempeño. Consecuentemente, no existirá forma alguna de relación o dependencia entre el concesionario y su personal respecto del Municipio.

Correrá por cuenta exclusiva del concesionario el pago de los haberes del personal, en las sumas que convenga con el mismo o que legalmente correspondan dando estricto cumplimiento a todas las obligaciones legales, a todas las cargas previsionales, impositivas, aportes a obras sociales, asignaciones familiares y de cualquier naturaleza que pudieren corresponder, efectuando las retenciones de ley.

El concesionario será el único responsable por el cumplimiento de las obligaciones laborales frente al personal afectado a los servicios, afrontando las indemnizaciones, gastos y costas que correspondieren por reclamos judiciales y/o extrajudiciales de su personal.

ARTICULO 37°.- 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 actividad 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.

37.1 PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Simultáneamente con la finalización de las obras a ejecutar se pondrá en marcha un programa preventivo de las fachadas, de los espacios interiores e instalaciones.

El mantenimiento se realizará dentro de las condiciones establecidas en el Pliego de Licitación estando a cargo del concesionario durante todo el período de concesión, siendo exigencia la correcta funcionalidad de la totalidad de los espacios, carpinterías, barandas de seguridad, rejas de aire, estructuras, soportes, etc., debiendo realizar una conservación sistemática de los mismos.

Se deberá realizar un informe anual del estado de los elementos constructivos del patrimonio arquitectónico recuperado, los que serán presentados ante la Municipalidad de General Pueyrredon en fecha a fijar por ésta, a fin de detectar la necesidad de verificar su estado para darle solución en forma inmediata. Dentro de este informe se incluirán los espacios cesionados, debiendo los mismos dar cumplimiento de normas contractuales particulares y las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del edificio.

Todas las instalaciones (servicio contra incendio, instalación eléctrica e iluminación, instalación termomecánica, etc.) mediante el cual se verificarán los elementos necesarios para mantener un funcionamiento adecuado de las mismas.

Se realizará un especial tratamiento en el aspecto estético, con el objeto de que durante todo el período de la concesión, la imagen del conjunto mantenga su calidad.

Se realizará la limpieza y verificación dentro de la unidad periódica de todo el sistema de evacuación de humo, gases y olores, desagües pluviales y cloacales (funcionamiento de filtros, decantadores, canaletas y rejillas), servicios antiplagas, debiendo ejecutarse dichos trabajos con participación de empresas específicas y presentar las respectivas constancias de haber ejecutado dichas tareas conjuntamente con el resto de los informes técnicos.

Dada la amplia exposición del edificio al ambiente marino, se hará especial control de todos los elementos exteriores, que sufran la acción de fuertes vientos (verificación de empotramientos, amarres, insertos de fijación, abulonados, etc.) y deberá reforzarse el tratamiento anticorrosivo necesario para la preservación estructural y estética de carpinterías, cerramientos, etc.

Se deberá realizar el Mantenimiento y Reparación de toda las áreas deterioradas o afectadas de la Unidad, presentando un Plan de Tareas en carácter de obligación anual, con la intervención del Profesional de la Ingeniería a cargo de la Representación Técnica y el visado del Colegio Profesional pertinente. El mencionado Plan de Tareas será evaluado por las áreas competentes de la Municipalidad de General Pueyrredon, y de corresponder será revisado y readecuado conforme las exigencias planteadas.

Su no presentación y/o la demora injustificada hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones previstas en el presente Pliego.

ARTICULO 38°.- 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 cctes, el valor indicativo que para el metro cuadrado (m2) estipula la Revista Vivienda Modelo Uno.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO VI ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 39º.- MARCO REFERENCIAL

La presente propuesta reconoce el potencial del turismo para generar empleo y crecimiento económico, su papel en la preservación del patrimonio cultural y natural, así como su contribución al diálogo intercultural y al fortalecimiento de la propia identidad, aspectos todos ellos incluidos en el presente proyecto de desarrollo sectorial.

Conseguir esos objetivos exigirá la plena conciencia de que el futuro del sector pasa por alcanzar un modelo de turismo sostenible, que comprende cuando menos la garantía de su viabilidad económica, un empleo de calidad, una decidida apuesta por la innovación, la implicación de la comunidad local, preservar la riqueza cultural y la diversidad biológica, asegurar la eficiencia en el uso de los recursos y garantizar la necesaria colaboración entre Estado, concesionarios y usuarios.

Consecuencia de lo anterior es la defensa de un turismo de calidad, única posibilidad de poder conseguir ganancias estables de competitividad en el sector y por la mejora de la productividad. Se trata de una apuesta por la calidad y la innovación que aproveche las ventajas diferenciales de nuestra oferta turística para conseguir un fuerte impacto en el mercado.

Esta estrategia requiere de un intenso esfuerzo por la profesionalización del sector, con la renovación de las infraestructuras, y de una política de recursos humanos que apueste decididamente por la formación de los trabajadores y por la extensión del uso de las nuevas tecnologías.

La intervención integral propuesta por el Municipio de General Pueyrredon tiene como objetivo modificar la estructura físico - espacial del Complejo Playa Grande para reconvertir el área en un circuito turístico de funcionalidad anual. Para ello, deberá dársele al sector condiciones de habitabilidad atendiendo a la diversidad y características climáticas de la ciudad, generando espacios confortables sin perder su condición de espacios de uso público.

Se desarrollará el concepto de “Complejo Urbano” por ser mucho mas abarcativo y comprensivo que el tradicional de balneario urbano, debiendo desarrollar los objetivos impuestos por esta gestión para el referido sector.

El Complejo Playa Grande está estructurado por edificios independientes con capacidad de absorber usos alternativos, que exceden largamente los usos tradicionales de un balneario.

Cada Unidad Turística Fiscal tiene una condición física con capacidad y aptitud para absorber nuevos y variados usos, como desafíos tomados al momento de proponer la refuncionalización del área.

Como objetivo principal de la reconversión del Complejo Playa Grande se deberá promover y accionar a favor del desarrollo de un polo gastronómico comercial y recreativo, logrando con ello alcanzar dos objetivos:

- a) lograr un flujo de usuarios durante todo el año al sector; y
- b) extender a la noche la plena vigencia y convocatoria de Playa Grande para marplatenses y turistas (un gran déficit del sector, aún en plena temporada de verano dando una imagen muy por debajo del potencial de la zona).

Será parte de la evaluación de las Ofertas las propuestas que ofrezcan una actividad de calidad y esencialmente reversible. El concepto de reversibilidad se aplicará a las estructuras físicas de la Unidad, atendiendo a las diferencias climáticas que ofrece la ciudad, a los fines de prever estructuras móviles y a la capacidad de absorber distintos usos por las mismas infraestructuras instaladas. A modo de ejemplificación puede nominarse: la generación de espacios de intercambio, la alternancia de usos dentro de cada unidad funcional, el desarrollo de actividades de verano / invierno, etc.

Todos los usos previstos deberán apuntar a la jerarquización del sector evitando el desarrollo de actividades que actúen en desmedro del objetivo de puesta en valor prefijado. A tal fin, el concesionario garantizará que las instalaciones y equipamiento necesario para su funcionamiento sean con materiales de primera calidad, evitando todo tipo de precariedad que permita inferir un uso impropio y la consecuente imagen desagradable, teniendo en cuenta el valor patrimonial del Complejo Playa Grande.

39.1 PAUTAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES COMERCIALES

a) Uso anual

Es prioridad de la presente licitación el impulso de la desestacionalización y diversificación de la oferta turística. No es opcional el desarrollo de actividades en temporada intermedia y baja, por el contrario será parte de la evaluación general de la propuesta los usos y actividades a realizar entre el 1 de abril y el 30 de noviembre de cada año manteniendo la obligatoriedad de apertura al público como mínimo: viernes noche, sábados todo el día y domingos mediodía, vacaciones de invierno y feriados.

En temporada de verano: todos los días, mediodía y noche.

La obligación de respetar el uso anual de las actividades en la Unidad será como mínimo de una actividad, la que deberá estar definida al momento de la oferta, pudiendo el concesionario modificar el rubro ofrecido con causa justificada y autorización expresa y por escrito del Municipio de General Pueyrredon.

Para el caso de locales comerciales no gastronómicos se respetarán los horarios de funcionamiento propios de la actividad y atendiendo al funcionamiento interno propio del Complejo.

b) Calidad de las prestaciones

El desarrollo de la totalidad de las actividades y servicios a prestar en la Unidad por parte del concesionario deberá ajustarse a standards de calidad altos que garanticen la sostenibilidad del desarrollo turístico y la conservación del patrimonio.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Será de obligatorio cumplimiento la profesionalización del sector, con la mejora de la formación de los recursos humanos y, con particular énfasis puesto en las propuestas comerciales que incluyan como elemento relevante la innovación en los servicios.

c) **Variedad de las actividades**

En la determinación del carácter a proponer deberán considerarse los usos y costumbres que se han consolidado en el sector, siendo parte de la propuesta la incorporación de todos aquellos servicios que sirvan de apoyatura a las actividades a desarrollar, siendo de estricto cumplimiento lo preceptuado en el Capítulo de las Obras en relación a la adecuación de los espacios físicos y de uso en un todo de acuerdo a las características que este Municipio de General Pueyrredon propone a partir de la ejecución del Proyecto Paseo Peatonal.

La redefinición de la propuesta turística integral, ajustada a las políticas turísticas planteadas por esta Municipalidad de ofrecer usos y actividades alternativas y complementarias cuyo desarrollo se extienda durante todo el año, adecuando las instalaciones para tales fines y de conformidad con el entorno en el cual se inserta la Unidad.

Las actividades a proponer deberán ser de factible realización, con verificación por parte de esta Municipalidad de su puesta en funcionamiento y mantenimiento, incorporadas en la propuesta turística y las deberá validar con antecedentes, estadísticas, datos concretos, precisos y reales.

A efectos de la no proliferación de un único uso o actividad comercial que vaya en desmedro del Paseo Peatonal se propone la zonificación del Complejo Playa Grande a partir de la especificación de usos diferenciados por sector.

En tal sentido se priorizará el siguiente esquema distributivo de usos y actividades relativas al régimen anual:

Unidades Turísticas Fiscales Balnearios 0, 1, 2 y 8: actividades recreativas, culturales y/o deportivas.

Unidades Turísticas Fiscales Balnearios 3, 4B y 6; Unidad Turística Fiscal Pileta - Solarium (nivel superior); Unidad Turística Fiscal Local 44, 45 y Local 5; Unidad Turística Fiscal Escollera Norte: actividad gastronómica.

Unidades Turísticas Fiscales Balnearios 4 A y 7: actividad en local comercial.

Unidad Turística Fiscal Balneario 5: actividades recreativas, culturales y/o deportivas en lote de arena propio.

ARTÍCULO 40º.- ACTIVIDADES PERMITIDAS

En la Unidad, se podrán desarrollar actividades comerciales de distinta índole, cuya condición básica será la de enmarcarse en usos de calidad congruentes con el sector y su implantación.

Si bien las propuestas son parte de la Oferta a presentar, se agrega a modo de ejemplificación algunas actividades posibles de desarrollar, a saber:

40.1 En edificio

40.1.a Con régimen de funcionamiento anual obligatorio.

1. **Actividades gastronómicas:** restaurante (temático, étnico, parrilla, etc.), comidas rápidas, bar con o sin show en vivo, cafetería/confitería, heladería, bombonería.

2. Actividades en Local Comercial

I. Actividades de salud: club y/o spa de mar, servicios de talasoterapia, baños y/o duchas en distintas modalidades, masajes, tratamiento con barras y/o piedras, acupuntura china, aromaterapia, ozonoterapia.

II. Centro de estética, natatorio, centro de acondicionamiento físico integral, aparatología, áreas de gimnasia en distintas modalidades, Pilates, artes marciales, centro de entrenamiento con equipamiento específico (barras paralelas, cajón de entrenamiento, etc.)

III. Centro cultural, galería de arte, salón de exposiciones, espacio cultural con show en vivo, factoría teatral, talleres específicos.

IV. Venta de prendas de vestir, indumentaria deportiva, calzado.

V. Perfumería. Farmacia.

VI. Gastronomía al paso (tartería, panchería, waflería, comidas rápidas)

VII. Polirrubro. Maxiquiosco.

VIII. Telefonía celular, local de internet, centro de atención al cliente.

IX. Entidades financieras, tarjetas de crédito.

X. Artesanías de origen, joyería.

XI. Juegos de Azar reglamentados.

3) Actividades Culturales, Recreativas y Deportivas

I. Muestras artísticas, instalaciones.

II. Sala de espectáculos artísticos y teatrales.

III. Sala de Conferencias.

IV. Salón de Fiestas y Eventos.

V. Sala de Proyecciones.

VI. Actividades deportivas bajo techo.

40.2 En lote de arena arancelado (para el caso de Unidades Turísticas Balneario)

a) Balneario

b) Actividades recreativas y de esparcimiento tipo juegos infantiles, deck de descanso, juegos de mesa.

c) Actividades deportivas tipo vóley de playa, fútbol, tenis y similares.

d) Publicidad, de acuerdo a los tópicos planteados en el **Capítulo VII**.

ARTICULO 41º.- RESTRICCIONES A LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS

Se consideran actividades no permitidas ni posibles de autorizar las siguientes: juegos de azar no reglamentados, bingos, casinos, agencia hípica.

No obstante no constituir actividad comercial ilícita o restringida por este mismo pliego, será potestad del Municipio evaluar y de corresponder autorizar las actividades propuestas por el oferente.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTICULO 42°.- ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

El desarrollo de la actividad gastronómica tendrá como condición básica el desarrollo de régimen anual, no pudiendo el concesionario o el cesionario parcial alegar justificación alguna para su cierre temporal. Será obligatorio mantener la actividad en funcionamiento durante los meses de 1 de abril al 30 de noviembre como mínimo viernes noche, sábado todo el día y domingo mediodía, feriados y vacaciones de invierno. Para el período comprendido entre el 1 de diciembre al 31 de marzo, todos los días.

De verificarse el incumplimiento de lo anteriormente dispuesto, el concesionario y el cesionario parcial serán solidarios en la aplicación de las sanciones previstas en el presente Pliego.

Se pretende incorporar una diversificación gastronómica que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles distintas modalidades de prestaciones gastronómicas, debiéndose ajustar a lo especificado en el Decreto N° 6838/74 de Categorización Gastronómica, encuadrándose en el rubro correspondiente a la actividad a desarrollar.

En todos los casos, deberá asegurarse que la totalidad de las instalaciones, equipamiento e infraestructura propia de la actividad sea de primera calidad en los materiales, muebles y demás elementos componentes de la propuesta.

Solo se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres provenientes de canje con marcas que se adecuen a los estándares de calidad previstos en el presente Pliego.

Para este caso, el concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales el detalle pertinente para su evaluación y de corresponder su autorización.

Los locales con destino gastronómico, en cualquiera de sus modalidades, tendrán que ajustarse a las siguientes exigencias físico - dimensionales:

- a) área pública (mesas y sillas) = superficie cubierta mínima 120 m²
- b) área de elaboración / cocina = superficie mínima cubierta 30 m²
- c) depósitos / cámaras = superficie mínima cubierta 30 m²
- d) sanitarios públicos (ambos sexos y discapacitado) / vestuarios personal = 40 m²

De proponerse la subdivisión de locales, deberá verificarse que su superficie se ajuste a las superficies mínimas obligatorias para cada actividad que se determinan en el presente Pliego.

No se admitirá más de un rubro por local. La compartimentación de un local para el desarrollo de actividades complementarias o rubros no se admitirá, salvo expresa autorización de la Subsecretaría de Control formalizada mediante Acto Administrativo firme, y de acuerdo a los estándares que sobre el particular especifique la mencionada dependencia.

Se podrá contar con expansión al aire libre, cuyas características específicas están determinadas en el **Anexo XV Modelo de Expansión Comercial** como única opción, la que no deberá entorpecer el normal funcionamiento y circulación del resto de las actividades planteadas en el Paseo Peatonal. De utilizar cerramiento perimetral vertical para protección de esas zonas los mismos deberán ejecutarse en vidrio templado y paramentos verticales de material inocuo al clima marino. En caso de utilizar esta opción, deberá preverse que los diseños, materiales, terminaciones, características técnicas y colores se ajusten a la jerarquía pautada para la Unidad y a las condiciones del lugar. Solo se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres provenientes de canje con marcas que se adecuen a los estándares de calidad previstos en el presente pliego.

Para este caso, el concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales el detalle pertinente para su evaluación y de corresponder su autorización.

Asimismo, se deja constancia que estará excluido de dicho concepto la utilización de sectores de arena para el desarrollo de expansiones gastronómicas, siendo su inobservancia motivo de aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo Sanciones.

42.1. SERVICIO DE CAMARERAS A LOTES CON SOMBRA FIJA

Los concesionarios que desarrollen actividades de alquiler de unidades de sombra fija deberán proveer a sus clientes del servicio gastronómico por medio de Camareras para asegurar un estándar de calidad mínimo acorde al planteo general propuesto por esta intervención.

El personal que realice la manipulación, preparación y provisión de alimentos en la atención de las unidades de sombra deberá poseer formación específica comprobable.

En el caso de las Unidades Turísticas Fiscales 4A y Local 44/45, se deberá respetar la situación de origen de ambos Pliegos, estando atribuida a la Unidad Turística Fiscal Local 44/45 la provisión de este servicio en el lote de arena arancelado de la Unidad Balnearia 4A.

Será obligación para el desarrollo de tales actividades, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Las personas afectadas a la actividad de camarero/a deberá estar correctamente identificada mediante la portación visible de un carnet autorizante por parte del concesionario contratante. Dicho carnet tendrá como máximo un (1) año de duración y contendrá como mínimo los siguientes datos: Apellido y Nombre, D.N.I., Concesionario contratante, Unidad Turística Fiscal Balneario donde desarrolla actividades.
- Las personas afectadas a la actividad de camarero/a deberán estar identificadas, asimismo, con uniforme provisto por el contratante. Dicho uniforme podrá tener marca comercial aplicada.
- Las personas afectadas a la actividad de camarero/a deberán estar provistas de intercomunicador manual tipo handy, y deberá preverse la entrega de al menos una (1) unidad del mismo tipo a los encargados del sector de lote arancelado.
- El traslado de alimentos deberá dar estricto cumplimiento a los requisitos que sobre el particular exige el Departamento de Bromatología, en relación al aislamiento, conservación de temperatura, higiene, etc., por lo que las personas afectadas a la actividad de camarero/a deberán estar provistas de elementos que se ajusten a dicho cumplimiento.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- No estará permitido el “voceo” ni cualquier acción y/o actividad concurrente que afecte negativamente el normal desarrollo de la actividad de balneario.
- De utilizarse material descartable en vajilla, cubiertos, servilletas, bebidas, etc. deberá proveerse con los mismos, una bolsa de residuos para su retiro una vez concluida la actividad. La misma deberá estar correctamente identificada y su entrega será de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario gastronómico.

Para el caso de ser concesionarios diferentes, ambos titulares deberán coordinar el desarrollo de la actividad a fin de evitar el ingreso, permanencia y desarrollo de actividades por personas ajenas a las mismas.

42.2. GASTRONOMIA EN MODULO DESMONTABLE

La actividad de gastronomía en Módulo Desmontable estará exclusivamente concentrada en la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte y Unidad Turística Fiscal Balneario 8.

- a) Unidad Turística Fiscal Escollera Norte: podrá instalar hasta un máximo de dos (2) módulos desmontables ubicados uno (1) dentro del lote de arena contiguo a la estructura edilicia y uno (1) en el eje del acceso público central. En este último caso, su instalación se autorizará previa verificación de la existencia de una franja de arena seca mínima de 15 m. de acuerdo a lo pautado en el Artículo 26° - Lote de Arena de las presentes Cláusulas Particulares.
- b) Unidad Turística Fiscal Balneario 8: podrá instalar uno (1) módulo desmontable en el lote de arena propio de la Unidad. En ambos casos, será de aplicación lo dispuesto en el Anexo XXIV Reglamentación para Módulo Gastronómico Desmontable, siendo su incumplimiento motivo de clausura y baja de la habilitación comercial pertinente.

42.3 VENTA AMBULANTE EN LOTE DE ARENA DE USO PÚBLICO

La actividad de venta ambulante en el lote de arena de uso público será prestada exclusivamente por el concesionario de la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte.

La superficie afectada a dicha actividad abarca todos los frentes de los lotes arancelados (Balnearios 0 a 7).

Será obligación para el desarrollo de la Venta Ambulante, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Las personas afectadas a la actividad deberán estar correctamente identificadas mediante la portación visible de un carnet autorizante por parte del concesionario. Dicho carnet tendrá como máximo un (1) año de duración y contendrá como mínimo los siguientes datos: Apellido y Nombre, D.N.I. y Concesionario contratante.
- Las personas afectadas a la actividad deberán usar un uniforme provisto por el concesionario. Dicho uniforme podrá tener marca comercial aplicada, respetando los tópicos desarrollados en el Capítulo VII Publicidad y Actividades Promocionales.
- Las personas que desarrollen la actividad de Venta Ambulante deberán estar provistas de un intercomunicador manual tipo handy, con comunicación directa con la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte.
- La venta de los alimentos deberá dar estricto cumplimiento a los requisitos que sobre el particular exige el Departamento de Bromatología, en relación al aislamiento, conservación de temperatura, higiene, etc., por lo que las personas afectadas a la actividad de Venta Ambulante deberán estar provistas de elementos que se ajusten a dicho cumplimiento.
- Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, debiendo impedir la presencia de personas que desarrollen actividad de venta ambulante, que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización.

ARTICULO 43°.- LOCALES COMERCIALES

El concesionario podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con la actividad del sector en el nivel inferior. En todos los casos, los locales propuestos deberán cumplir con lo especificado en relación a las superficies mínimas por rubro y 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 comerciales varias, culturales, de esparcimiento y recreación, deportivas y de acuerdo a lo planteado en el **Anexo XVII Normas de Habilitación en Unidades Turísticas Fiscales**.

Las actividades complementarias podrán cesionarse a terceros, debiendo presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales los contratos respectivos para su autorización mediante Acto Administrativo firme, sin el cual no podrá desarrollarse la actividad.

Los locales con destino comercial, en cualquiera de sus modalidades, tendrán que ajustarse a las siguientes exigencias físico-dimensionales, según el rubro:

a) rubros 40. 1.- y 40. 2.- en los ítems I, II y III. Deberán respetarse las siguientes superficies mínimas:

- área pública = superficie cubierta 120 m²
- depósitos = superficie cubierta 30 m²
- sanitarios / office = 40 m²

b) rubros 40. 2.- en los ítems IV, V y VI. Deberán respetarse las siguientes superficies mínimas:

- área pública = superficie cubierta mínima 80 m²
- depósitos = superficie mínima cubierta 15 m²
- sanitarios / office = 15 m²

c) rubros 40. 2.- en los ítems VII, VIII, IX, X y XI. Deberán respetarse las siguientes superficies mínimas:

- área pública = superficie cubierta mínima 50 m²
- depósitos = superficie mínima cubierta 15 m²
- sanitarios / office = 15 m²



En todos los casos, de pertenecer los locales a unidades funcionales mayores, podrán afectar servicios sanitarios de la misma a su uso. Para tal fin, en la propuesta deberá definirse en forma clara y expresa las unidades sanitarias que funcionarán como soporte, debiendo ser las mismas de uso público, ante el requerimiento de quien así lo solicite. No pudiendo restringirse su uso solamente a la temporada alta. El incumplimiento de dicha norma será motivo de la aplicación de las sanciones correspondientes al concesionario.

De igual modo, de proponerse la subdivisión de locales, deberá verificarse que su superficie se ajuste a las superficies mínimas obligatorias para cada actividad que se determinan en el presente Pliego.

No se admitirá más de un rubro por local. La compartimentación de un local para el desarrollo de actividades complementarias o rubros no se admitirá, salvo expresa autorización de la Subsecretaría de Control formalizada mediante Acto Administrativo firme, y de acuerdo a los estándares que sobre el particular especifique la mencionada dependencia.

El concesionario será responsable del cumplimiento de esta exigencia, como así también del control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y de cumplir con la normativa vigente.

En caso de decidirse la locación, las responsabilidades serán solidarias, no pudiendo alegar el concesionario desconocimiento de las situaciones que dieran motivo a la aplicación de sanciones previstas.

Los elementos componentes de la actividad, el equipamiento específico, los materiales y la propuesta comercial general se ajustará a los niveles de primera calidad exigidos para el Complejo Playa Grande en su totalidad, quedando expresamente excluido la utilización de equipamiento, muebles e instalaciones precarias. Deberán proponerse terminaciones y acondicionamiento general de primera calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias).

ARTICULO 44°.- ACTIVIDAD DE BALNEARIO (para el caso de Unidad Turística Fiscal Balneario)

La Unidad licitada podrá disponer en el sector de arena propio de un lote de arena para la instalación de hasta doscientas (200) unidades de sombra fija, cuya ubicación y disposición deberá respetar el lote planteado en el **Anexo X Esquema de Zonificación**.

Al momento de la presentación del Sobre N° 2, el oferente deberá incorporar el esquema de distribución de sombra donde constará la discriminación y cantidad de carpas y sombrillas y fijará la modalidad de explotación de sombra. Definidos dichos parámetros, el concesionario no tendrá derecho a realizar modificación alguna sin autorización previa y por escrito de la Municipalidad, conforme los dictámenes de las dependencias competentes.

Asimismo, anualmente el concesionario deberá presentar obligatoriamente antes del 30 de septiembre de cada año y con anterioridad a su instalación, el Esquema de Distribución de Sombra en el lote propio, el que será evaluado y de corresponder autorizado por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.

En atención a lo preceptuado en el artículo 16 de las presentes Cláusulas Particulares, el frente de la totalidad de lotes arancelados destinado a playa pública deberá respetar la relación de hasta el setenta por ciento (70%) de ocupación arancelada promedio, siendo el treinta por ciento (30%) restante promedio destinado a playa pública.

A fin de verificar el mantenimiento de dicho parámetro, será obligación del Consorcio Complejo Playa Grande la presentación anual con fecha tope el 30 de septiembre de cada año, y previo a la instalación de sombra fija, de un plano de mensura con el esquema de distribución de lotes de arena arancelada y la superficie destinada a uso público. Dichas superficies deberán respetar la ecuación 70/30 antes mencionada.

Asimismo, y a los efectos de conformar una propuesta ajustada a las condiciones naturales del recurso arena, se tomará un ancho mínimo de quince (15) metros para el lote de arena público a respetar en el eje más desfavorable del frente costero establecido en el **Anexo XI Plano de Conjunto Lotes de Arena**. A los efectos de clarificar su ubicación, se determina que el Eje Testigo del Complejo donde se fijará ese ancho mínimo es la proyección o continuación del límite norte del pasillo público central, el que deberá estar incorporado en el plano de mensura de presentación obligatoria por parte del Consorcio.

De no verificarse los porcentajes establecidos precedentemente para el mantenimiento del lote de arena de uso público por causas de incumplimientos imputables al Consorcio Complejo Playa Grande, el Municipio de General Pueyrredon procederá a la corrección de la cantidad de unidades de sombra autorizada, manteniendo inamovible la proporción de 70% de arena seca arancelada y 30% de arena seca para el uso público y gratuito.

Ante esta circunstancia, el concesionario 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.

El concesionario y/o los usuarios de unidades de sombra arancelada no están autorizados a fijar sombrillas, toldos, tumbonas, sillas o cualquier otro elemento propio de la actividad de balneario en el lote de arena seca con destino público previo a su uso. En todos los casos, el concesionario será responsable ante el Municipio del cumplimiento estricto de la presente disposición y, de constatarse dicho incumplimiento, será pasible de las sanciones previstas en el presente Pliego. La reincidencia en esta actitud será justificativo suficiente para la caducidad del contrato de concesión.

El Municipio 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, se 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, considerando el espacio de espacio cubierto, descubierto con más los accesorios (mesas, sillas, etc.)
- Las medidas de circulaciones y accesos dentro del lote serán las siguientes: senderos entre filas de unidades con camino central de 0.90 m en madera o material afín a la actividad, nivelado y correctamente asentado. Deberá



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

incluirse, como mínimo, un camino adaptado para discapacitados con un ancho mínimo de 1,50 m que conducirá a las unidades de sombra adaptadas.

- Proveer de equipamiento específico para personas discapacitadas, el que consistirá en: al menos tres (3) unidades de sombra acondicionadas para dicha circunstancia con plataformas 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, para lo cual el Consorcio Complejo Playa Grande dispondrá de al menos una (1) silla anfibia o esquema facilitador alternativo con personal especializado para la concreta aplicación de la accesibilidad planteada ut supra y propenderá a una instalación progresiva en el Complejo.

44.1 VARIACIONES EN EL ARMADO DEL LOTE DE ARENA

Conforme las pautas establecidas en la Introducción - Encuadre Conceptual de la Licitación de las presentes Cláusulas Particulares se considerarán auspiciosas aquellas propuestas que contengan en sus ofertas modalidades de uso del lote de arena no intensivas.

Se ponderará aquellas propuestas cuya cantidad de unidades de sombra sea menor al máximo permitido, como así también las propuestas que incluyan menor cantidad de carpas/toldos a favor de la modalidad de sombrillas.

La incorporación de estas alternativas tiene por objetivo promover el uso sustentable del recurso arena y la menor contaminación visual.

Para ello, al momento de la oferta el oferente deberá presentar su adscripción a esta variante de uso y apropiación del lote el que será considerado favorablemente al momento de la evaluación de ofertas.

Asimismo, la alternativa en evaluación se articula con lo preceptuado en el Artículo 8.5 Estímulos para la Determinación del Canon, debiendo verificarse la disminución del lote de arena arancelado en favor del lote de arena de uso público, condición excluyente para acceder a dicho beneficio.

ARTICULO 45°.- DEPÓSITOS

Se dispondrá de lugares destinados al guardado de elementos propios de la actividad a desarrollar (local para depósito de mercadería y pañol) los que serán atendidos por el personal dependiente del concesionario. En todos los casos, se deberán mantener los mismos en perfectas condiciones de higiene y mantenimiento, quedando prohibido cualquier tipo de depósito a cielo abierto.

Queda excluida de esta actividad, la guarda y/o depósito de tablas de surf, bodyboarding, equipos de windsurf, kitesurf, y cualquier otro elemento propio de la actividad náutica sin motor en todos los espacios propios de la Unidad.

Como parte del equipamiento complementario, el concesionario podrá proveer a los usuarios del sector de un esquema de guarda de bicicletas, bolsos y elementos tales como sillas rebatibles de playa propios de la actividad. A tal fin, podrá disponer de espacios específicos que deberán contar con autorización previa y escrita por parte de la Municipalidad de General Pueyrredon. La documentación necesaria de la propuesta deberá ser presentada para su evaluación ante la dependencia interviniente.

Se deberá disponer dentro del edificio de la Unidad de un espacio especialmente acondicionado para la guarda de residuos, desechos y desperdicios propios de la actividad, hasta el momento fijado para la recolección.

ARTICULO 46°.- PUBLICIDAD

Dentro de las actividades autorizadas en la Unidad, el concesionario podrá desarrollar la explotación publicitaria dentro de los límites propios del sector concesionado, debiendo circunscribirse toda la publicidad a la normativa vigente y contar con la autorización expresa y por escrito del Municipio de General Pueyrredon.

Las especificaciones relativas a las acciones publicitarias y promocionales admitidas en la Unidad Turística Fiscal se ajustan a lo estipulado en el **Capítulo VII** Actividades Publicitarias y Promocionales.

Será requisito de toda actividad publicitaria y/o promocional propuesta para la Unidad Turística Fiscal el respeto a las condiciones naturales del sector, siendo un valor a preservar el sentido de proximidad con el mar y la naturaleza. Ello así cualquier actividad que suponga polución visual y sonora será rechazada *in limine*.

ARTICULO 47°.- ACTIVIDADES RECREATIVAS

Se podrán desarrollar actividades complementarias que posibiliten el esparcimiento y la recreación dentro de los límites propios de la Unidad concesionada. Para el caso de la Unidad Turística Fiscal Balneario las mismas estarán suscriptas al sector de arena concesionado.

Las actividades recreativas podrán ser del tipo culturales (área de exposición, etc.) deportivas (tejo, voley playero, etc.), de esparcimiento (juegos infantiles, solarium, etc.) las que deberán contar, antes de su puesta en funcionamiento, con la aprobación previa, expresa y por escrito de la Municipalidad.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación de la oferta será presentada para su evaluación ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, debiendo incluir los correspondientes estudios previos de factibilidad, los que serán evaluados por las dependencias competentes.

Será requisito imprescindible para iniciar el desarrollo de la actividad, la autorización expedida en forma escrita mediante Acto Administrativo firme por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ARTICULO 48°.- ALCANCES DEL RÉGIMEN ANUAL

Será obligación para todas las concesiones mantener (como mínimo) el local gastronómico, el local comercial principal de la Unidad o la actividad recreativa, cultural y/o deportiva abierta –según corresponda- y prestando el servicio para el que fuera destinado, en correcto estado de uso y funcionamiento con atención por personal a su cargo durante todos los viernes por la noche, sábados todo el día, domingos mediodía, todos los feriados del año calendario y durante todo el período de vacaciones de invierno.

Para el caso de locales comerciales no gastronómicos y aquellas Unidades Turísticas Fiscales con actividades recreativas, culturales y/o deportivas se respetarán los horarios de funcionamiento propios de la actividad y atendiendo al funcionamiento interno propio del Complejo.

A tal fin, deberá presentar un Plan de horarios y personal afectado a dichas actividades para su evaluación y aprobación por parte del Municipio, quien podrá determinar y exigir modificaciones si se verifican falencias en las prestaciones.

Si por causas de fuerza mayor el concesionario se viera en la necesidad de interrumpir la prestación de estos servicios básicos, deberá comunicarlo a la Municipalidad, quien determinará la procedencia del pedido y será quien tenga potestad para autorizar la eximición de su cumplimiento.

Asimismo, será de obligatorio cumplimiento el mantener durante todo el año la totalidad de las áreas de esparcimiento, instalaciones y equipamiento destinado al uso público en los espacios exteriores en perfectas condiciones de uso, siendo su responsabilidad evitar precariedades tanto en cerramientos temporales de áreas no utilizadas como en la limpieza y mantenimiento general del sector concesionado.

El incumplimiento de alguno de los preceptos antedichos hará pasible al concesionario de la aplicación de las Sanciones especificadas en el Capítulo pertinente.

ARTICULO 49°.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá:

- a) Localizar las construcciones y expansiones para la prestación del servicio concesionado en los lugares determinados por el Municipio, y de acuerdo con la propuesta ofertada, el contrato de la concesión, y a todo lo establecido en el presente Pliego.
- b) Instalar cestos de residuos con tapa, los que se colocarán en todos los espacios propios de la Unidad.
- c) Garantizar el correcto mantenimiento y limpieza diaria de la totalidad de la Unidad (espacios construidos y no construidos, superficie de arena libre, paseos y terrazas).
- d) Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago establecida en los artículos 5° y 6° - Cláusulas Generales y conforme las Cláusulas Particulares. Se incluirá en el cálculo del canon ofrecido los montos referidos a Alumbrado Público, Limpieza y Recolección de Residuos, de los que se hará cargo el Municipio recuperándolos con el cobro del canon anual.
- e) Abonar tarifas y conexiones por servicios públicos que afecten a la explotación (Gas, OSSE, Energía eléctrica) conforme a la modalidad instrumentada por cada ente prestador.
- f) Asegurar la prestación del servicio de baños públicos y gratuitos durante todo el año. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el concesionario se viera impedido de ofrecer el servicio de baños públicos, estará obligado a contratar la instalación de seis (6) baños químicos portátiles como mínimo hasta la recuperación de las instalaciones sanitarias fijas. Las instalaciones deberán contar con las condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación.
- g) Elevar para su evaluación y autorización el detalle de los rubros -gastronómicos y no gastronómicos- a desarrollar durante el período de la licitación.
- h) Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, debiendo impedir la presencia de personas, tanto en local como en los módulos o vendedores ambulantes, que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización.
- i) Controlar el desarrollo de las actividades propuestas garantizando la correcta prestación del servicio y el cumplimiento de las disposiciones sobre salubridad, seguridad e higiene.
- j) Controlar en todos los espacios propios de la Unidad el desarrollo de actividades que puedan perjudicar u ocasionar molestias al público, cumpliendo y haciendo cumplir disposiciones sobre: prohibición de ingreso y permanencia de animales; de ingreso de bicicletas; juego de pelota en áreas no autorizadas, fuera del horario permitido. En tal sentido deberá informar al público por medio de carteles y las señales correspondientes lo referido a esta disposición.
- k) Asegurar la franqueabilidad y accesibilidad a la totalidad de las instalaciones de uso público de la Unidad, para lo cual deberá respetar la totalidad de las disposiciones que sobre el particular se encuentran en vigencia (Ordenanza N° 13.007 y concordantes).
- l) Conformarse a las directivas impartidas por el Municipio en cuanto a los colores a utilizar en la pintura de todas las construcciones.
- m) Prohibir la guarda y/o depósito de tablas de surf, bodyboarding, y cualquier otro elemento propio de la actividad náutica sin motor en todos los espacios propios de la Unidad.

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



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO VII PUBLICIDAD Y ACTIVIDADES PROMOCIONALES

ARTICULO 50°.- MARCO CONCEPTUAL

En el desarrollo de este capítulo dedicado a la Explotación Publicitaria y Promocional del Sector Playa Grande se busca observar cuatro grandes lineamientos:

I.- El ordenamiento de la actividad publicitaria y promocional es fundamental para fortalecer el perfil de calidad que se pretende para el sector.

Ordenar el sector, evitando de esta manera la gran disparidad de propuestas que se observan todos los veranos. Revisar los criterios urbanísticos del Complejo en su conjunto y definir las modalidades de apropiación del sector a partir de la incorporación de las nuevas tecnologías y tendencias en lo referente a comunicación de Marcas y Servicios. Como valor agregado la definición que se haga en estos pliegos del tema publicitario servirán de marco referencial para definir la política que sobre el particular propone la gestión.

II.- Evitar los Excesos.

Evitar los excesos promoviendo la síntesis y minimización de las grandes instalaciones publicitarias. Ya sea que se trate de parámetros cuantitativos como cualitativos, sumamente perjudiciales tanto para el paisaje urbano como para el entorno y los usuarios. Incluso de acuerdo al target de las grandes marcas dicha concepción montada en los excesos la entienden como perjudicial para su posicionamiento. Evitar los excesos para terminar con la polución visual y los monumentalismos innecesarios.

III.- Preservar la vista hacia el Mar.

Son de aplicación toda la normativa que sobre la temática de Publicidad y Actividad Promocional se encuentra vigente a la fecha y de corresponder las normas que en el futuro las modifiquen o reemplacen.

En particular para este proceso licitatorio se ha tenido como marco de referencia los contenidos del **Decreto Municipal N° 1689/09** y su Ordenanza de Convalidación.

Complementando el apartado anterior y siguiendo con la línea de trabajo que nos señala como camino correcto evitar los excesos para terminar con la polución visual, específicamente deberemos puntualizar que en todos los desarrollos publicitarios y promocionales que se planteen para el Complejo de Playa Grande siempre se deberá Preservar la vista hacia el Mar.

No generando obstáculos que impidan o se interpongan entre el usuario y el Mar, ya sea desde lugares de circulación vehicular o peatonal.

IV.- Polución sonora.

Todas las acciones referidas a promociones publicitarias deberán ajustarse al medio natural en el cual se realizan. El marco conceptual en el que se inscribe el derecho de desarrollo publicitario no deberá contradecir el sentido último del uso propio de balneario, con acento puesto en el respeto a las condiciones naturales del sector, siendo un valor a preservar el sentido de proximidad con el mar y la naturaleza.

Por tal motivo, ninguna acción promocional o publicitaria estará autorizada de producir la propalación de música, sonido o ruido alguno que distorsione y/o genere polución sonora, debiendo ajustar los “grados” de decibeles a su mínima expresión.

V.- Profesionalizar la gestión de la publicidad y actividad promocional.

Profesionalizar la gestión de la publicidad y actividad promocional dentro del Complejo Playa Grande, como herramienta válida para generar valor para el sector.

La nueva conformación territorial que se pretende para el sector, define dos áreas/campos de intervención de toda la actividad publicitaria y promocional dentro del Complejo Playa Grande y que pueden individualizarse claramente como:

- I.- La Explotación Publicitaria Común o de Conjunto (publicidad general), a cargo del futuro Consorcio Playa Grande.
- II.- La Explotación Publicitaria Propia de cada concesión.

Estas dos categorías se corresponden con las áreas de incumbencia e intervención tanto del Consorcio Playa Grande, como de cada concesionario en forma individual.

Las mismas están identificadas y son concordantes geográficamente dentro del sector Playa Grande a partir de la zonificación en Áreas Comunes y Propias, descriptos en el **Anexo X Esquema de Zonificación**.

ARTICULO 51°.- ENFOQUES DE LA PROPUESTA PUBLICITARIA

El ordenamiento de la actividad publicitaria y promocional es fundamental para fortalecer el perfil de calidad que se pretende para el sector.

Es necesario establecer un equilibrio de partes entre campos de intervención: los destinados al Consorcio (Áreas Comunes) y los de afectación directa a cada concesión (Áreas Propias).

Como rasgo característico debería considerarse los siguientes postulados:

- 1) No proliferación de marcas, de manera de estrechar la atomización conocida. Para tal fin será necesario definir parámetros sobre cantidad a autorizar, duración de los permisos, tipos de publicidad, etc.
- 2) Aceptación sólo de esquemas estructurados, es decir no aceptar elementos sueltos o de baja calidad final (estructural / constructiva / diseño / calidad) de manera de evitar la promoción y/o instalación de acciones que no le agregan atractivo, ni valorizan al conjunto, ni le otorgan sentido de pertenencia a los usuarios del sector.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- 3) Presentación de las propuestas de promoción y/o acciones publicitarias deberán ser presentadas en tiempo y forma para su evaluación, con documentación gráfica y escrita que asegure su adscripción a los contenidos del Pliego de aplicación.
- 4) Dejar un margen de acción a la Administración que le permita evaluar algunas prácticas innovadoras no reconocidas.
- 5) Revisar y definir modalidades de uso y disposición de publicidad con contenidos culturales específicos en los edificios con declaratoria de interés patrimonial; para adoptar estrategias compatibles que reflejen el compromiso de la sociedad y sus actores con el acervo histórico de este sector de la ciudad.

ARTICULO 52°.- ACTIVIDAD PUBLICITARIA Y PROMOCIONAL EN “AREAS COMUNES”

52.1 EL CONSORCIO COMPLEJO PLAYA GRANDE

De conformidad con la creación y constitución del **Consortio Complejo Playa Grande**, este podrá desarrollar actividades Publicitarias y Promocionales únicamente en las áreas comunes, de acuerdo a lo normado y dispuesto en las presentes Cláusulas Particulares, más lo dispuesto específicamente en el **CAPITULO III Consortio Complejo Playa Grande** y conforme al **Anexo X Esquema de Zonificación**.

El Consortio Complejo Playa Grande deberá presentar anualmente un Plan de Desarrollo y Explotación de la actividad en las áreas comunes de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo.

Se deja específicamente establecido que no se podrán utilizar las áreas verdes para el desarrollo de cualquier actividad publicitaria o promocional en cualquiera de sus variantes actuales o futuras.

52.2 CONTENIDOS CON PUBLICIDAD. CONCEPTO

Este concepto supone que las acciones publicitarias y/o promocionales que se desarrollen estén cargadas de contenidos transferibles al usuario y donde se verifique la condición de vínculo necesario de la publicidad entre el contenido y el destinatario.

Se pretende de esta manera que el usuario perciba un valor que llega a él gracias a la comunicación de una marca, no como una mera saturación perceptiva de parte de la misma que modifique sus movimientos habituales convirtiéndose en una invasión.

52.3 CIRCUITOS PUBLICITARIOS. CONCEPTO

El escenario Playa Grande será tomado como el punto de partida de una nueva forma de desarrollar publicidad en los espacios y ámbitos públicos.

Para ello el Consortio deberá respetar los Circuitos Publicitarios identificados en el **Anexo XVI Circuitos Publicitarios**, y cuyo detalle y descripción es parte integrante del presente capítulo.

Los circuitos publicitarios buscarán otorgar una imagen de conjunto, unificando criterios estéticos y de comunicación visual; sin restarle valor al conjunto; para llevar a la práctica el concepto: contenido con publicidad.

52.4 CIRCUITOS PUBLICITARIOS

52.4.a OBJETIVOS

1. Cambiar la percepción del público sobre la publicidad. El mensaje es contenido que llega gracias al vehículo necesario: la publicidad.
2. Disminuir la polución visual.
3. Ordenar y clasificar las intervenciones publicitarias para un control efectivo sobre la actividad.
4. Simplificar las relaciones e interacción con las marcas y toda la industria publicitaria.
5. Evitar la improvisación y en consecuencia el desorden e invasión que ella genera para los usuarios del sector.

52.4.b ENUMERACION Y DESCRIPCION

Los circuitos publicitarios admitidos dentro del Complejo Playa Grande que estarán bajo la órbita del Consortio Complejo Playa Grande están definidos en el **Anexo XVI Circuitos Publicitarios** y corresponden a:

1. Circuito de Denominación
2. Circuito de información
3. Circuito cultural
4. Parque de Esculturas
5. Circuito de servicios
6. Circuito de Guardavidas.

1.- Circuito de Denominación:

Contenido: Tiene como finalidad brindarle al visitante del Complejo información respecto a la identificación de las Unidades Turísticas Fiscales componentes del mismo.

Entran en esta categoría las piezas que comuniquen la identificación, denominación y servicios de cada balneario.

La publicidad se incluye en las piezas de información en zócalo o cenefa, en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

Ubicación:

Sobre senda peatonal para brindar información al tránsito peatonal externo y tránsito vehicular. Sobre sector Paseo Peatonal; entre la línea de Balnearios y línea de arena; dirigido al tránsito peatonal Interior.

2.- Circuito de Información:

Contenido: Tiene como finalidad brindarle al visitante del Complejo información referente a: temperatura ambiente, temperatura del agua, medición de rayos UV, hora, mapas, cartelera de eventos, etc.

Los dispositivos y/o soportes de este circuito, para administrar y suministrar la información tendrán un contenido interactivo y tecnológico de vanguardia que posibilite la inclusión de material cultural y turístico de la Ciudad de Mar del Plata.

La publicidad se incluye en las piezas de información en zócalo, cenefa o material digital, en formatos audiovisuales. Una excluye a la otra, y en todos los casos en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

Ubicación:

Sobre sector Paseo Peatonal, entre la línea de Balnearios y línea de arena, dirigido al tránsito peatonal Interior.



3.- Circuito Cultural:

Contenido: Acercar al público muestras de arte, fotografía, etc., mediante un circuito de carteleras bidireccionales que simulen cuadros, etc. e incluyan iluminación.

Este circuito será de características desmontables para que no genere obstáculos visuales durante los periodos que no tenga exhibición.

La publicidad se incluye en las piezas de información en zócalo o cenefa o carteleras anexas en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

Ubicación:

Sobre sector Paseo Peatonal, entre la línea de Balnearios y línea de arena, dirigido al tránsito peatonal Interior.

4.- Parque de Esculturas:

Contenido: Otro circuito propuesto es el desarrollo de un Parque de Esculturas. El mismo tendrá carácter de permanente. El mismo se complementará con el desarrollo de Actividades –formato concursos abiertos- para la realización de esculturas sobre la arena (piezas perennes)

La publicidad se incluye en las piezas de información en zócalo, cenefa o carteleras anexas en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

Ubicación:

Desarrollo longitudinal paralelo a la calle Victoria Ocampo interviniendo las áreas verdes.

5.- Circuito de Servicios:

Contenido: Circuitos que apuntan a resolver, estandarizar, educar y generar conciencia sobre las acciones de limpieza, seguridad, sustentabilidad, etc. Según su función pueden estar ubicados en línea de playa –lote de arena-, o áreas comunes del Complejo.

Circuito de residuos: Packs de recipientes para residuos que se dividen por tipo de residuo con colores identificatorios. La publicidad se incluye en cenefa y en recipientes en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

Circuito de seguridad para Bañistas: Cartelera informativa sobre señales y banderas utilizadas en seguridad de playas. La publicidad se incluirá en zócalos y/o cenefa en una superficie no mayor al veinte por ciento (20%) de la totalidad de la pieza.

6.- Circuito de Guardavidas:

Contenido: Instalación de cabinas para guardavidas, con estructuras acordes a sus necesidades; de acuerdo a lo especificado en el **Anexo XXIII “B” Seguridad en Playas** que aporte información específica y contribuya a fortalecer la imagen de conjunto. El diseño deberá ser acorde a los valores de la ciudad y de la zona.

La publicidad se incluirá en carteleras anexas y en las cabinas en una superficie no mayor al veinte 20% de la totalidad de las mismas

52.5 ACTIVIDAD PROMOCIONAL EN EL PASEO PEATONAL

El Consorcio Complejo Playa Grande podrá realizar Promociones sin instalaciones fijas o de apoyo en cualquiera de sus variantes de carácter ambulatorio o itinerante, bajo la modalidad de entrega de muestras de promoción, “sampling” de productos y/o propalación de información específica con intervención de personal contratado, consultas e informes específicos, etc. No se autorizarán acciones promocionales que carezcan de contenido y con prohibición expresa de la distribución de papel impreso y/o folletería que no guarden relación con lo antedicho.

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 del Paseo Peatonal, quedando excluidos los lotes de arena.

Se permitirá la realización de un máximo de dos (2) promociones simultáneas y un máximo de cuatro (4) promotoras/es por cada una de ellas.

52.6 AUTORIZACION PREVIA

Todas las actividades publicitarias y promocionales anteriormente descriptas deberán contar con la previa aprobación de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.

Para ello el Consorcio Complejo Playa Grande deberá presentar ante dicha dependencia el **Proyecto Publicitario Integral Anual** correspondiente a los **Circuitos Publicitarios** para las Áreas Comunes el ____ (día) de _____ (mes) de cada año, considerando en sus contenidos la totalidad de las acciones que sobre el particular se pretendan realizar.

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 Unidades Turísticas Fiscales.

Asimismo, el **Consorcio** 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 basadas en razones de oportunidad y conveniencia debidamente fundadas. La Municipalidad se reserva el derecho de realizar actividades publicitarias en la modalidad que éste instrumento, sin que implique derecho, reclamo o indemnización alguna por el Consorcio.

52.7 PAGO DE DERECHOS POR PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN

El Consorcio del Complejo Playa Grande, una vez notificado de la autorización pertinente, deberá abonar los derechos por publicidad encuadrándose en la normativa vigente, con anterioridad a su desarrollo, debiendo realizar los depósitos de garantía correspondientes y presentar las respectivas constancias de pago ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, en un plazo no mayor a dos (2) días de notificado.

52.8 FALTAS, INOBSERVANCIAS, SANCIONES

Las inobservancias que se registraren (desarrollos e instalaciones sin permiso, presentación parcial de la documentación, no pago de derechos, no presentación de constancias, etc.) harán pasible al Consorcio Complejo Playa Grande de las sanciones tipificadas en el **Capítulo III** del presente Pliego.



ARTICULO 53°.- ACTIVIDAD PUBLICITARIA Y PROMOCIONAL EN “AREAS PROPIAS”

53.1 EXPLOTACION PUBLICITARIA PROPIA DE CADA CONCESION.

Dentro de las actividades autorizadas en la Unidad, el concesionario podrá desarrollar la explotación publicitaria y promocional dentro del sector concesionado, debiendo circunscribirse toda la publicidad a lo normado en el Código de Publicidad vigente y contar con la autorización expresa y por escrito de la Municipalidad de General Pueyrredon, a través de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.

53.2 ACTIVIDAD PROMOCIONAL

El concesionario podrá realizar promociones, en la modalidad de entrega de muestras de promoción, “sampling” de productos envasados y/o degustaciones, propalación de información específica con intervención de personal contratado, consultas e informes específicos, 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 los límites de la Unidad Turística Fiscal solicitante, quedando excluidos los sectores comunes al Complejo.

Se permitirá la realización de un máximo de dos (2) promociones simultáneas por Unidad.

No se autorizarán acciones promocionales que carezcan de contenido, con prohibición expresa de la distribución de papel impreso y/o folletería que no guarden relación con lo antedicho.

53.3 PUBLICIDAD EN AREAS RECREATIVAS (para el caso de Unidad Turística Fiscal Balneario)

53.3.a STAND PROMOCIONAL

Se permitirá el desarrollo de publicidad en stand promocional; de instalación eventual; únicamente en el área recreativa de la Unidad 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 suelo, de manera de obtener una perfecta estabilidad constructiva. Las dimensiones máximas aceptadas serán de seis metros cuadrados (6,00 m²) y una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). La realización de promoción con instalación de stand deberá cumplimentarse con los requisitos de mantenimiento e higiene mínimos previstos en el Pliego con instalación de cestos de residuos.

Se permitirá la instalación de un máximo de dos (2) stands promocionales en forma simultánea por Unidad.

53.3.b PUBLICIDAD ESTÁTICA

Se podrá desarrollar publicidad estática en elementos verticales dentro del área recreativa de la unidad que no generen polución visual evidente. Toda propuesta integral de desarrollo publicitario deberá ser presentada con siete (7) días de antelación a su ejecución ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales para su evaluación y de corresponder su autorización.

Quedan excluidas de las opciones enunciadas las banderas, cualquiera sea su dimensión y características.

53.4 PUBLICIDAD EN AREAS GASTRONOMICAS

Dentro de las Unidades Gastronómicas el desarrollo de la actividad publicitaria y promocional se tratará a partir de una primer diferenciación entre Publicidad Interior (o de puertas adentro) y Publicidad Exterior.

53.4.a Publicidad Interior

En el interior de las Unidades, el concesionario tendrá libertad de acción para el desarrollo de publicidad, acorde a la normativa general vigente para el caso de locales comerciales.

53.4.b Publicidad Exterior

Se propone regular la forma de desarrollar publicidad exterior a fin de garantizar la uniformidad de criterios y evitar los abusos que desvirtúen la estética resultante de la intervención integral propuesta.

Para ello, se establecen parámetros de aplicación de publicidad en la totalidad de la envolvente edilicia (muros, techos, tanques de agua, etc.), los que comprenden el respeto de los siguientes ítems:

- **Marquesinas**

Se permitirá únicamente la identificación del local (nombre comercial, marca) del comercio en cuestión pudiendo incorporar a modo de complemento una (1) única publicidad comercial cuya definición será la aplicación del logo o isologo sobre las líneas de soporte de la marquesina, sin fondo.

La aplicación publicitaria de una marca comercial en la marquesina deberá respetar los siguientes parámetros:

Ubicación: estará limitada su ubicación a la franja inferior de soporte de la denominación de fantasía del local comercial.

Dimensiones: la aplicación publicitaria no podrá exceder del treinta por ciento (30%) de la superficie total empleada para la fijación de la denominación de fantasía del local comercial.

Las mismas deberán estar realizadas en Letra Corpórea (tipo cajón) con materiales translúcidos y transiluminada con leds de alta potencia.

Las dimensiones autorizadas son: altura máxima de 0,80 m. y largo máximo de 2,20 m.

Detalles: Letra aislada formando el nombre de fantasía del local correctamente fijada a estructura metálica, (aluminio anodinado o acero inoxidable)

Ubicación: sobre la estructura del parasol y sobre las puertas de acceso de los locales.

Como parte de lo normado, se adjunta como **Anexo XIV Modelo de Marquesina** a instalar.

- **Expansiones gastronómicas**

En las áreas destinadas a expansión de locales gastronómicos el concesionario podrá desarrollar publicidad estática en los parantes verticales en la modalidad de estampado en vidrio en una superficie no mayor al 20% de la totalidad de la pieza.

Quedando expresamente excluido la utilización de equipamiento, muebles e instalaciones de baja calidad y/o de manifiesta **precariedad material**. Deberán proponerse terminaciones y acondicionamiento general de primera calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias, equipamiento).

Módulo de Apoyo Gastronomía en Expansión: Se podrá poner nombre de fantasía, con las mismas características enumeradas para el ítem marquesinas.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

En todos los casos, el concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la propuesta de promoción publicitaria pertinente para su evaluación y, de corresponder, su autorización.

El Municipio de General Pueyrredon se reserva el derecho de autorizar o rechazar cualquier propuesta promocional y/o promocional en virtud de los preceptos enunciados en los Artículos 50° y 51° del presente Capítulo, y demás observaciones obrantes en el Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 54°.- MANTENIMIENTO Y RENOVACIÓN

En forma periódica deberá realizarse el mantenimiento y, de corresponder, la sustitución de elementos deteriorados o precarizados, un visible deterioro de la imagen de marca colocada o de los materiales, sea por acción natural o provocada. La sustitución se hará por igual elemento e igual material o superior calidad y se hará en todas las ocasiones que el Municipio así lo disponga.

ARTICULO 55°.- AUTORIZACION PREVIA

Todas las actividades publicitarias y promocionales deberán contar con la previa aprobación de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, para lo cual el concesionario deberá presentar al 15 de diciembre de cada año 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 Unidades Turísticas Fiscales.

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 promocionales de carácter institucional con patrocinio comercial dentro de las Áreas Comunes del Complejo Playa Grande en la modalidad que éste instrumento, sin que implique derecho, reclamo o indemnización alguna por el concesionario.

La realización de actividades que afecten el normal funcionamiento de las actividades propias del Complejo Playa Grande propuestas por el Municipio de General Pueyrredon serán notificadas al Consorcio con una antelación de siete (7) días.

ARTICULO 56°.- DERECHOS A ABONAR

El concesionario, una vez notificado de la autorización pertinente, deberá abonar los derechos por publicidad encuadrándose en la normativa vigente 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 Unidades Turísticas Fiscales, en un plazo no mayor a dos (2) días de notificado.

ARTICULO 57°.- FALTAS, INOBSERVANCIAS Y SANCIONES

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 en el presente Pliego.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO VIII SUSTENTABILIDAD

ARTICULO 58°.- PLAYA GRANDE SUSTENTABLE

1. MARCO CONCEPTUAL

El presente capítulo se ha elaborado teniendo como premisa fundacional la promoción de una *gestión municipal sustentable*, donde los distintos actores componentes de la futura intervención coparticipen en la adecuación y potencialización del Sitio Playa Grande con un horizonte teórico de máxima sustentabilidad del sector.

El rescate de la *identidad* del Sitio Playa Grande -dada por su impronta física, por la convergencia de un grupo social que lo toma como territorio de sus actos comunitarios, por sus significados subyacentes (modernidad, racionalismo, vanguardia) se subsume y subjetiva en las referencias objetivas del cotidiano local.

De la determinación de las variables involucradas, de su interpretación consensuada y su correcta comprensión surgirá, finalmente, la propuesta integral que pretende hacer del Sitio Playa Grande un punto de inflexión en la toma de decisiones sobre las áreas costeras.

Entendemos como *gestión municipal sustentable* a la ejecución de una intervención institucional que parte de dos ideas centrales: por un lado, la *equidad en la distribución de los costos/beneficios*, donde la interacción público/privado y el bien común sean los ejes de referencia; por otro lado, *el uso apropiado de los sistemas ambientales endógenos promoviendo sus potencialidades y ajustando sus restricciones*.

Con este marco de referencia, promovemos un ordenamiento integrado que nos permita consensuar futuras acciones y generar procesos que admitan ser monitoreados, evaluados y contengan intrínsecamente su propia corrección y/o rectificación, conforme las necesidades del momento.

El desarrollo del presente capítulo convoca a la Administración Municipal a fin de proponer, generar y establecer los límites de la intervención; a los Empresarios para invertir y usufructuar responsablemente del sector, invocando en todo momento la sociabilización del beneficio emergente de la propuesta e intervención.

2. DEFINICION

Se toma como válida la definición desarrollada en la Séptima Reunión del Comité Intersesional del Foro de Ministros de Medio Ambiente de América Latina y el Caribe, celebrada en San Pablo, Brasil, los días 15 al 17 de mayo de 2002 que expresa en el punto 4 de su Manifiesto:

“El concepto de sustentabilidad se funda en el reconocimiento de los límites y potenciales de la naturaleza, así como la complejidad ambiental, inspirando una nueva comprensión del mundo para enfrentar los desafíos de la humanidad en el tercer milenio. El concepto de sustentabilidad promueve una nueva alianza naturaleza-cultura fundando una nueva economía, reorientando los potenciales de la ciencia y la tecnología, y construyendo una nueva cultura política fundada en una ética de la sustentabilidad –en valores, creencias, sentimientos y saberes– que renuevan los sentidos existenciales, los mundos de vida y las formas de habitar el planeta Tierra.”

Para ello, y a fin de dar claridad a la sustentabilidad de la Propuesta se deberá focalizar, equilibrar y relacionar las variables concernientes a Capacidad de Carga Ambiental (relativa a las limitaciones del uso)², Capacidad de Carga Turística (referida a la máxima carga ambiental soportable sin producir efecto negativo)³ y Vulnerabilidad Visual (capacidad de absorción de los elementos de la intervención).

ARTICULO 59°.- SISTEMAS AMBIENTALES ENDOGENOS

El uso racional de los sistemas ambientales endógenos supone desarrollar potencialidades y reconocer restricciones, promoviendo el uso y manejo adecuados de los recursos naturales y energéticos. Se entiende necesario incorporar al sector tecnologías sustentables (también denominadas verde), que propongan una relación armónica y respetuosa con el Medio Ambiente, los usuarios del sector y los vecinos de la ciudad.

Trabajaremos en el capítulo sobre cuatro tópicos:

- . Concientización
- . Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos
- . Tratamiento de Aguas, y
- . Manejo Sustentable de las Energías.

ARTICULO 60°.- ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN

Se entiende por acciones de concientización a todas las recomendaciones aquí contenidos para que los futuros concesionarios pongan en marcha para educar, formar y promover el uso sustentable del sector.

Procesos y desarrollos formativos y educativos que los concesionarios deberán poner en marcha a los efectos de la participación de los operarios/empleados de la Unidad Turística Fiscal, usuarios del sector y público en general en el cuidado, mantenimiento y mejoramiento de las condiciones ambientales del sector.

Las modalidades de aplicación de estas recomendaciones deberán presentarse como parte de la oferta y podrán consistir en talleres recreativos con orientación sustentable, cursos de capacitación y profesionalización del personal de la Unidad Turística Fiscal, acciones de marketing tendientes a involucrar a los usuarios en el cuidado del medio ambiente; el desarrollo del Concepto “Higiene Urbana” para el lote de arena, paseo peatonal; Generación 3R, etc.

Este conjunto de medidas y recomendaciones tienen su ámbito de aplicación tanto en áreas recreativas, vestuarios, instalaciones y demás espacios propios de la Unidad como en las áreas comunes definidas de intervención del Consorcio Complejo Playa Grande.

ARTICULO 61°.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

² concepto que vincula a la estructura física de soporte y las actividades, equipamiento y usuarios (i.e. cuantas unidades de sombra puede soportar un lote de arena)

³ concepto referido a la calidad del servicio turístico ofrecido (i.e. cuantas personas admite una unidad de sombra)



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

El tratamiento de los residuos sólidos urbanos es prioridad en la presente Propuesta de Intervención y será uno de los tópicos de obligatorio cumplimiento tanto por parte del Consorcio Complejo Playa Grande como por los concesionarios del sector en forma individual.

Se deberá desarrollar un Programa de Tratamiento de Residuos que contemple los siguientes postulados:

a. Identificación e Individualización de los Residuos Sólidos Urbanos

Deberá realizarse la separación en residuos **húmedos** y **secos**, de aquellos materiales antes de su retiro del sector.

A los efectos de su mejor comprensión se define como:

Residuos Húmedos, también denominados **orgánicos**: Son todos aquellos desechos orgánicos fermentables, tales como restos de comida, grasas, fósforos, huesos, maderas, plumas, etc.

Residuos Secos, también conocidos como **inorgánicos** o inertes: Están constituidos por vidrios, bolsas de nylon, envases tetra-brick, gomas, telas, latas de aluminio, botellas, envases plásticos, metales, papeles y cartones.

b. Depósitos para residuos en tránsito

Esta obligación supone la disponibilidad de un depósito para residuos en tránsito de uso del Consorcio para el acopio de aquellos residuos provenientes de las áreas comunes, siendo responsabilidad de éste su mantenimiento, higiene, limpieza, vaciado, etc.

En cada Unidad Turística Fiscal, los residuos que se vayan generando se deberán acumular en un espacio específicamente creado dentro de la cada unidad y de acuerdo a los preceptos que este capítulo emana.

El retiro de los mismos se deberá ajustar al cronograma de horarios que el Programa de tratamiento de residuos contemple, de manera de evitar la aparición de basura en ámbitos públicos, sean estos propios o comunes.

Los depósitos a construir deberán responder a toda la normativa de aplicación sobre higiene, contaminación y control de plagas.

c. Plan de Mantenimiento y limpieza del Paseo Público

Como parte del Programa de Tratamiento de Residuos -PTR- el Consorcio Complejo Playa Grande deberá prever las siguientes acciones e instalación de elementos en los espacios comunes:

. Plan diario de limpieza húmeda de todo el paseo, que incluya la totalidad de solados, el equipamiento urbano y espejos de agua.

. Plan diario de limpieza de áreas verdes, con retiro de residuos secos.

. Limpieza, mantenimiento y recambio de cestos de residuos, con el vaciado permanente de los mismos. Será responsabilidad del Consorcio la implementación de código de colores normalizado para distintos tipos de residuos.

d. Limpieza, higiene y mantenimiento de la arena

El recurso arena es un bien del dominio público, por lo que en el presente proceso licitatorio su mantenimiento, preservación, higiene y limpieza será una responsabilidad solidaria de todos los componentes del Consorcio Complejo Playa Grande.

A tal fin se establece la siguiente asignación de áreas de intervención:

1. El Consorcio Complejo Playa Grande será responsable del tratamiento de todos los sectores de uso público de arena.

2. Cada concesionario será responsable del tratamiento del sector asignado al lote arancelado de acuerdo a lo establecido en el **Anexo XI Plano de Conjunto Lotes de Arena**.

Como parte de las tareas de obligatorio cumplimiento se deberán realizar para ambos casos las siguientes acciones que garanticen el mantenimiento del lote de arena:

. El rastrillaje profundo, desinfección y retiro de residuos (producto de las tareas anteriores) antes de las 8 hs. de la mañana de cada día.

. Un segundo rastrillaje que deberá hacerse entre las 19 hs. y 20 hs. de cada día en el momento de retirarse los usuarios de la arena.

. La instalación de cestos de residuos, de acuerdo al tipo de residuos orgánicos e inorgánicos, cuya cantidad estará determinada en un cesto cada cincuenta (50) metros cuadrados, debiendo realizar el retiro y reposición de bolsas durante todo el día.

e. Esquema de retiro de residuos del Complejo.

Teniendo en cuenta los usos diurnos y los nocturnos del sector, temporada alta, temporada intermedia y baja, el Consorcio Complejo Playa Grande solidariamente con los concesionarios deberá presentar un Programa de Manejo, Recolección y Retiro de los Residuos Sólidos Urbanos generados en el sector. Contemplará todos los residuos generados en los sectores de uso público, lote de arena arancelados, y los resultantes de las actividades económicas propias de cada Unidad.

El mismo deberá especificar horarios y frecuencias de retiro de los residuos.

f. Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos patológicos del Complejo.

Será obligación del Consorcio Complejo Playa Grande generar un Programa Especial para el tratamiento de los residuos patológicos procedentes de la actividad desarrollada en la Sala de Primeros Auxilios ubicada en la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte.

Para tal fin, deberá especificarse en forma individual el Esquema de Tratamiento de Residuos Sólidos Patológicos (clínicos o biológicos), definiendo su método de empaque, recolección y almacenamiento, y retiro del sector. Igual procedimiento se realizará para el Esquema de Tratamiento de Residuos Líquidos Patológicos, sin vertido a la red. En ambos casos, se deberá ajustar su gestión a la normativa vigente.

61.1 PROGRAMA DE RECICLADO DE PLÁSTICOS EN PLAYA GRANDE.

Trabajar con el principio:

“QUIEN PRODUCE LOS RESIDUOS, TAMBIEN ES RESPONSABLE DE SU ELIMINACION.”



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Son objetivos a alcanzar:

- . Lograr una gradual disminución y reciclado posterior de los residuos plásticos generados en la playa.
- . Promover un tratamiento sustentable de los residuos plásticos generados en el sector, a los fines de aprender de la experiencia, evaluar sus resultados y luego extender el Plan al resto de la costa marplatense.
- . Educar, lograr la participación y apoyo de la comunidad en la gestión de los residuos.

Esta iniciativa comprenderá las siguientes **fases**:

- . **Generación.** Reducción en origen, concientizando a los operadores de las unidades gastronómicas, presentando alternativas a los consumidores, etc.
- . **Disposición Inicial.** Valorización del residuo, implementación de prácticas de separación – *separación de los residuos en húmedos y secos*- e identificación de los plásticos susceptibles de reciclar.
- . **Recolección y Acopio.** Establecimiento de puntos limpios para el acopio de los mismos previo a su retiro, evitando su exposición.
- . **Transferencia** de plásticos hacia los acopiadores, con destino final a los recicladores.

Etapas:

a) Generación

b) Disposición Inicial. Valorización del recurso, limpieza del mismo.

c) Recolección y Acopio. La organización del proceso de recolección y selección de los plásticos.

Tareas a desarrollar en forma conjunta entre los concesionarios, la Administración y con la participación de los usuarios del sector.

. Información y difusión sobre qué plásticos son reciclables y cuales no. Ejemplo: bolsas, pet, vasitos de yogurt, tapitas, etc.

. Difusión del concepto valorización del residuo, el conjunto de actividades relacionadas con la puesta en valor de los materiales aprovechables contenidos en los desechos. Por ejemplo: un pet enjuagado hace más seguro y simple el trabajo del “recolector” y además es mejor pagado por los acopiadores.

El acopio de los mismos.

Definición y establecimiento de 1 o varios puntos limpios (acopio de plásticos + separación entre vidrios, papeles y latas para su posterior retiro. Tratando de que estos puntos limpios queden fuera del alcance visual del paseo central).

d) Transferencia.

Organizar Plan para el Manejo y Tratamiento de esos residuos plásticos.

ARTICULO 62°.- TRATAMIENTO DE AGUAS

Se deberá formalizar una propuesta de uso sustentable del agua, la que deberá incorporar todos aquellos dispositivos y mecanismos que aseguren un uso racional del recurso agua, previendo la adecuación e incorporación en los sistemas de desagües primarios y secundarios de filtros, decantadores, trampas, etc. que verifiquen el pretratamiento de las aguas servidas a las redes, como así también sistemas de corte y reducción de agua para grifos, duchas y descargas de sanitarios.

En la propuesta a presentar deberá considerarse la variación que entre temporada alta, intermedia y baja se produce en el suministro del recurso agua.

Deberán tenerse en cuenta como base de mínima que:

- . Los sanitarios de cada unidad posean válvula de dos puntos.
- . La totalidad de los grifos de los lavatorios y mingitorios posean válvula de corte automático.
- . Las duchas de cada unidad posean reductores de caudal (mezcladores de agua y aire, o sistema alternativo).
- . Como opcional, cada Unidad podrá instalar un tanque cisterna que permita el almacenamiento equivalente a un día de consumo de agua.

62.1 SISTEMAS ALTERNATIVOS DE PROVISIÓN DE AGUA PARA BALNEARIOS

- Hacer viable técnica y económicamente por parte de OSSE la posibilidad de que cada Unidad posea pozo de agua propio, o que entre dos Unidades se comparta uno con el correspondiente medidor y el prorrateo de los gastos de perforación.

- Diferenciar significativamente el costo del agua provista por red de la provista por pozo para hacer viable la inversión en la perforación de un pozo de agua.

62.2 SISTEMA DE RECUPERACIÓN DEL AGUA. TRATAMIENTO DE AGUAS GRISES

Como parte de la propuesta de reducción del consumo de agua potable podrá proponerse la recuperación y tratamiento de aguas grises para las tareas de la limpieza de solados del Paseo Peatonal, el riego de espacios verdes, espejos de agua, etc.

ARTICULO 63°.- MANEJO SUSTENTABLE DE LAS ENERGÍAS

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la reconversión de todos los sistemas de control y ahorro de energías.

En la elaboración del proyecto de arquitectura propio, el concesionario deberá incorporar:

- células fotoeléctricas detectoras de movimiento en locales en instalación eléctrica.
- tableros generales sectorizados que admitan el corte por sectores o circuitos.
- la reconversión de las lámparas hacia aquellas identificadas como de bajo consumo y amigables con el medio ambiente.

63.1 Sistemas Alternativos

El Consorcio Complejo Playa Grande podrá proponer sistemas de generación de energía alternativos para ser aplicado al consumo de las áreas comunes del Complejo. A título de ejemplo podríamos mencionar los paneles solares, generadores eólicos, las luminarias con pequeños paneles solares, etc.

En todos los casos, deberá considerarse que los elementos componentes del sistema alternativo se adecuen física y formalmente a las cualidades arquitectónicas del Complejo, de modo de evitar contaminación visual o alteraciones que vayan en detrimento de la lectura integral del Complejo.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO IX DERECHO DE PREFERENCIA

ARTICULO 64°.- ALCANCE

El Derecho de Preferencia incluido en el Artículo 3 de las Cláusulas Particulares regirá únicamente para el presente proceso licitatorio y a favor de los últimos concesionarios de las Unidades Turísticas Fiscales que estén expresamente comprendidos por los alcances de la Ordenanza N° 18.701 y que hubieren suscripto de conformidad el Convenio determinado por su Anexo I en las condiciones establecidas por dicha normativa.

El mismo solo podrá ser ejercido siempre y cuando se cumplieren las exigencias previstas por el artículo ___ del presente Capítulo.

Se deja establecido que dicho Derecho de Preferencia se agota con la adjudicación del presente proceso licitatorio (primer y segundo llamado), sea ésta ejercida o no por el beneficiario de la misma. Asimismo, de ser el beneficiario el único oferente, se tendrá por ejercida la misma por el solo hecho de ser adjudicatario.

ARTICULO 65°.- BENEFICIARIOS

El Sr. _____ (o la firma _____) con domicilio legal en _____ en esta ciudad, ultimo concesionario de la unidad, podrá hacer uso del Derecho de Preferencia, para el presente proceso licitatorio, por única vez y previa certificación ante la Municipalidad, a través de la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, del cumplimiento de las obligaciones requeridas para su efectivización, según lo prescripto en la Ordenanza N° 18.701 y concordantes.

ARTICULO 66°.- PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LA PREFERENCIA

Para poder ejercer su Derecho de Preferencia, el beneficiario de la misma deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse comprendido por los alcances de la Ordenanza N° 18.701 y que hubieren suscripto de conformidad el Convenio determinado por su Anexo I en las condiciones establecidas por dicha normativa.
- b) Haber presentado ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha de Apertura de Ofertas, manifestación suscripta con carácter de Declaración Jurada, con la correspondiente certificación notarial (y de corresponder la pertinente legalización del Colegio Profesional competente) mediante la cual exprese su voluntad de hacer uso del derecho de preferencia sobre la Unidad Turística Fiscal.
- c) Mantener la calidad de oferente luego de analizados los instrumentos insertos en Sobre N° 1.
- d) Dar cumplimiento a todos los requisitos técnicos, legales y económicos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones.
- e) Presentar escrito en el que se efectivice expresa renuncia a cualquier reclamo administrativo o judicial pasado, presente o futuro ante el municipio con relación al plazo contractual de la última licitación, su prórroga y sus derivaciones.

66.1 Modalidad de ejercicio de la Preferencia.

a) La beneficiaria deberá efectuar su nueva presentación dentro del término de diez (10) días hábiles administrativos, a contar desde la recepción de la notificación respecto de la propuesta a mejorar.

b) Mejora de Oferta

A los efectos de la evaluación de la mejora de Oferta en el ejercicio del Derecho de Preferencia, una vez labrada el Acta de Comisión de Evaluación de Ofertas donde conste el análisis completo de las Ofertas presentadas y el detalle de preadjudicación de Ofertas, y de no resultar en primer lugar la Oferta con derecho de preferencia se dará traslado del Acta antedicha a la misma, a fin de que ejerza la mejora de oferta de los siguientes ítems:

I. **Propuesta de usos y servicios.** Equiparar la mejor oferta preadjudicada que satisfaga calidad, actualización y renovación de los usos y servicios.

II. **Propuesta integral de obras.** Incluirá montos de inversiones a realizar, plazos de obra, calidad de los materiales utilizados e inclusión de tecnologías sustentables.

III. **Ecuación económica financiera.** Dicho estudio deberá demostrar la viabilidad de las mejoras ofrecidas en servicios y obras.

IV. **Nuevo canon ofrecido.** La beneficiaria deberá mejorar al menos en un diez por ciento (10%) el monto de canon ofrecido por la mejor oferta preadjudicable.

ARTICULO 67°.- CADUCIDAD DE PLENO DERECHO

La falta de cumplimiento en tiempo y forma de cualquiera de los requisitos o condiciones antes enunciadas o la declaración de invalidez de la oferta presentada por el concesionario harán caducar su derecho de preferencia en forma automática y sin ningún otro recaudo administrativo previo. Del mismo modo sino se presentara al llamado a Licitación.

ARTICULO 68°.- ADJUDICACIÓN

Reunidas las condiciones y requisitos prescritos en el presente Capítulo y demás normas del Pliego de Bases y Condiciones, podrá adjudicarse la Unidad licitada al beneficiario de la preferencia, manteniéndose al oferente desplazado en segundo lugar en el orden de mérito, con posibilidad de ser designado concesionario en el caso de que aquella adjudicación fuera dejada sin efecto por la administración municipal.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO X EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 69º.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La evaluación de las ofertas serán realizadas siguiendo la verificación del cumplimiento de los parámetros mínimos definidos en los capítulos de las presentes Cláusulas Particulares.

A fin de clarificar y a modo indicativo de cada ítem componente de la Tabla de Evaluación de Ofertas se tendrán presentes los criterios conceptuales relativos a funcionalidad, intervención proyectual, capacidad operativa y consideración hacia los tópicos de sustentabilidad

Los Criterios Conceptuales que se detallan a continuación serán elementos componentes de la Tabla de Evaluación de Ofertas que determinará la preadjudicación de la presente Licitación.

- a.- Propuesta de Usos y Actividades.
- b.- Antecedentes.
- c.- Propuesta de Obras Propias a Ejecutar
- d.- De las Contrataciones
- e.- Sustentabilidad.
- f.- Patrimonio Mínimo.
- g.- Capacidad Económica Financiera.

a.- Propuesta de Usos y Actividades.

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo VI. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos:

. **Idea:** Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que planteen la diversidad de servicios - rubros, la complementariedad, un enriquecimiento para los servicios tradicionalmente ofrecidos en Playa Grande, etc. La diversificación de usos y actividades, poniendo especial énfasis en los que prioricen el uso abierto a la comunidad, sean éstos recreativos, culturales, deportivos y/o turísticos.

En concordancia con lo especificado en el artículo 39.1 inciso C aquellas actividades nominadas como prioritarias serán evaluadas como preferentes.

. **Calidad:** Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que propongan desarrollos profesionales de los servicios, buenas prácticas y que sean susceptible de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por la norma IRAM 42100 y Manuales de Buenas Prácticas sostenidas por la Secretaría de Turismo de la Nación; etc.

. **Anualidad:** Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que superen para su desarrollo y funcionamiento los mínimos establecidos en el artículo 48 Alcances del Régimen Anual, teniendo en cuenta la franja de población residente y el turismo de baja temporada. La reversibilidad de usos de los espacios construidos atendiendo al aprovechamiento de las instalaciones fijas en los distintos momentos del año.

. **Avales Operativos / alianzas estratégicas / Actas de Intención:** Serán evaluadas favorablemente (en los casos que correspondan) aquellas propuestas que en su presentación contengan preacuerdos en calidad de participación de Entidades con fines culturales y/o recreativos o Empresas comerciales con reconocida trayectoria y prestigio mediante la presentación de alguno de los siguientes instrumentos; a modo de compromiso: Avales Operativos, Alianzas Estratégicas y/o Actas de Intención. Los que deberán obligadamente ratificarse y/o sustituirse por empresas de igual condición a las contenidas en la oferta al momento de la firma del contrato.

b.- Antecedentes

En relación a los antecedentes:

. Serán evaluados favorablemente los antecedentes que el oferente demuestre en el desarrollo de actividades vinculadas a la titularidad en concesiones de Unidades Turísticas Fiscales de playa y/o emprendimientos turísticos, que al momento de la apertura de ofertas posea explotación en actividad, a nivel local, provincial, nacional y/o internacional, que deberá ser acreditado con la documentación pertinente.

. Experiencia previa en el desarrollo de las actividades que componen la Propuesta de servicios ofertada, incorporando documental que avale lo precedentemente señalado.

. Antecedentes económicos y financieros que acrediten y avalen su correcto desempeño en el ejercicio de la actividad comercial. (entidades financieras, bancarias, proveedores, etc.)

c.- Propuesta de Obras Propias a Ejecutar

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo V. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos referidos al proyecto arquitectónico:

. Un mayor compromiso en lo referido a las obras y equipamiento en las áreas propias dentro de la Unidad de Uso Público que garantice una respuesta verificable de calidad en beneficio de la comunidad.

. La máxima adecuación de las instalaciones edilicias e infraestructura a las normas que sobre Calidad en Playas se encuentran formuladas y adoptadas por la Administración Pública (Directrices de Calidad en Playas, Norma IRAM 42100).

. Accesibilidad. La verificación de la aplicación de las normas municipales, provinciales y nacionales de aplicación sobre accesibilidad.

. El respeto de las cualidades patrimoniales de la unidad al entorno de pertenencia, evaluándose el grado de integración entre la obra propuestas, las obras nuevas propias de obligatoria ejecución, las obras comunes plateadas en el presente pliego, atendiendo a los valores arquitectónicos, urbanísticos, patrimoniales, ambientales, etc. ponderados para el mismo.

. El monto de inversión referido a: las técnicas constructivas, los materiales a utilizar, las características espaciales emergentes de la propuesta y al uso de tecnologías que aseguren racionalidad y compromiso medio ambiental.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- . Plan de trabajo según los tiempos y etapas previstas de realización priorizando aquellas propuestas que propongan la ejecución de la totalidad de las obras en plazos menores al estipulado en el presente pliego.
- . (Para el caso de la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte) Se otorgará mayor puntaje a aquella Oferta cuya propuesta arquitectónica implique una mejora al desarrollo de los espacios destinados a la Sala de Primeros Auxilios, tanto en disponibilidad física como en infraestructura y equipamiento específico, adoptando la modalidad de un Núcleo Sanitario de Atención Primaria.

d.- De las Contrataciones

En relación a las contrataciones se considerará:

- . La elección en la contratación de empresas y mano de obra de origen marplatense para la ejecución de las obras.
- . La contratación de la totalidad del personal que se desempeñará en la unidad durante el anterior período de concesión, manifestado por medio de una carta de compromiso.

e.- Sustentabilidad

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo VIII. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos:

Será evaluado positivamente el mayor compromiso en el desarrollo de todos los conceptos que han sido puestos de manifiesto en el presente Pliego, a través del Capítulo VIII.

Será evaluado positivamente la aplicación y transferencia de buenas prácticas en cada uno de los rubros componentes de la Oferta de servicios.

La incorporación de tecnologías constructivas y operativas que representen una real reducción en el consumo de energías y fluidos.

Se considerará favorablemente y como un valor agregado a la propuesta las modalidades alternativas de uso del lote de arena propio, conforme lo establecido en el artículo 44.1. Variaciones en el armado del Lote de Arena, para los casos de Unidades Turísticas Fiscales Balnearios Integrales.

f.- Patrimonio Mínimo

El oferente deberá demostrar un patrimonio mínimo equivalente al 100% del valor de la cuota parte asignada para la Unidad Turística Fiscal en el capítulo Consorcio y su Reglamento establecido para la obra común.

g.- Capacidad Económica Financiera

En relación a la propuesta económica se considerará:

- Los montos de inversión en obras y servicios en relación a las propuestas efectuadas;
- La factibilidad de la ecuación económico-financiera en relación a la propuesta, la que deberá estar debidamente justificada y acreditada.
- Informe de Entidades Financieras expedido por autoridad competente formalizado mediante detalle de las principales líneas de crédito (en cuenta corriente con autorización de girar en descubierto, etc.) con indicación del monto y periodo de vigencia. Dicha enumeración no es taxativa pudiendo aportar el proponente cualquier otra documentación que considere necesaria.
- El canon ofrecido en relación a las inversiones, calidad de los servicios y tipo de explotación a desarrollar.

ARTÍCULO 70.- METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

El objetivo de esta Licitación es obtener ofertas que reflejen la aptitud de la propuesta de prestación de los servicios turísticos y de las obras previstas, con criterios modernos y eficaces adaptados a las necesidades y potencialidades reales de la Unidad en su contexto. Se pretende que los oferentes desarrollen propuestas adecuadas, de manera tal que a través de ellas demuestren su idoneidad y conocimiento para desarrollar los trabajos y servicios objeto de la concesión.

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas evaluará las propuestas en función de los criterios desarrollados en el artículo 69° a través de la Tabla de Evaluación de Ofertas.

Dicho órgano producirá el Acta de Comisión correspondiente, la que no generará derecho alguno para los postulantes ni será susceptible de impugnación, constituyendo solamente un acto preparatorio de la decisión final que sobre el particular hace a la competencia exclusiva de la Administración.

La valorización de la documentación presentada por cada oferente se efectuará en forma particular y con independencia de las restantes propuestas. Los participantes deberán superar el requerimiento previsto por la aplicación de la presente metodología, que se establece en un puntaje mínimo a alcanzar. Quienes no alcancen el puntaje mínimo previsto quedarán eliminados.

A fin de eliminar subjetividades de calificación, se han establecido parámetros mínimos que deben alcanzar los aspectos a considerar, siendo causal de rechazo el incumplimiento de cualquiera de ellos.

70.1 SOBRE N° 1 y N° 2

La Evaluación de los Proponentes se llevará a cabo sobre la base de la documentación contenida en los Sobres N° 1 y N° 2 completos de cada oferta.

Se evaluarán todos los Criterios Conceptuales previamente especificados en el artículo 69.

De obtener valores inferiores al piso mínimo preestablecido, la oferta será automáticamente desestimada.

Los Criterios Conceptuales en evaluación se describen en la siguiente Tabla de Evaluación de la Oferta:

- a.- Propuesta de Usos y Actividades . Puntaje máximo: 25 / mínimo: 10
- b.- Antecedentes. Puntaje máximo: 10 / mínimo: 5
- c.- Propuesta de Obras Propias a Ejecutar. Puntaje máximo: 25 / mínimo: 9



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

c. 1 Para el caso de la U.T.F. Escollera Norte se otorgará un puntaje especial para el caso de lo contenido en el inciso c del artículo 69° de las presentes cláusulas. A tal efecto la ejecución de un núcleo sanitario de atención primaria como parte de la propuesta será considerado con un puntaje de 16, los que se sumarán al resto de la oferta.

d.- De las Contrataciones Puntaje máximo: 10 / mínimo: 4

e.- Sustentabilidad Puntaje máximo: 10 / mínimo: 4

f.- Patrimonio Mínimo: Puntaje máximo: 10 / mínimo: 4

g.- Capacidad Económica Financiera. Puntaje máximo: 10 / mínimo: 4

Estos conceptos se sumarán en forma individual con un máximo de = 100 puntos.

$$P = a + b + c + d + e + f + g = 100$$

La Comisión seleccionará las ofertas calificadas que sumen cuarenta (40) puntos o más, y se procederá a efectuar la devolución de las Ofertas no seleccionadas.

La omisión de cualquier elemento de la información requerida de conformidad con dicho artículo determinará el rechazo de la oferta.

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas podrá solicitar las aclaraciones o la información adicional que estime conveniente a los efectos de realizar la evaluación prevista en este artículo.

70.2 AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Comisión podrá solicitar de cualquier oferente, todo tipo de información complementaria que considere necesaria. El plazo para la presentación de dicha información será de tres (3) a cinco (5) días hábiles administrativos computables a partir de la respectiva notificación. Si dicha información no fuera presentada en término o que contestada, no llenase a juicio de la Comisión los fines expresos al solicitarla, tendrá derecho a rechazar la oferta sin más trámite.

ARTÍCULO 71°.- CALIFICACIÓN Y RECHAZO DE LAS OFERTAS

La calificación será otorgada a las ofertas que cumplan con todos los requisitos formales y substanciales exigidos en el Pliego, rechazándose aquellas que se aparten de las condiciones exigidas en el presente pliego.

ARTÍCULO 72°.- OFERTA MÁS CONVENIENTE

Una vez realizada la determinación de las ofertas preclasificadas, las mismas serán ordenadas de mayor a menor comenzando por la que haya obtenido el mayor puntaje.

La Comisión de Evaluación elevará para su adjudicación la oferta que considere mas conveniente a su exclusivo criterio, cuya decisión respecto a las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas, no encontrándose sujeta a impugnación ni recurso de naturaleza alguna (Ley Orgánica de las Municipalidades - Artículo 154°).

Superada esta instancia, y conforme los contenidos del Capítulo IX de la Preferencia, si no resultare calificado en primer término el beneficiario de la preferencia, se le otorgará a éste la posibilidad de mejorar las condiciones de la mejor Oferta precalificada en un todo de acuerdo con el procedimiento allí dispuesto.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CAPITULO XI DOCUMENTACION ESPECIFICA DEL PLIEGO

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

ANEXO I	Oferente
ANEXO II	Conocimiento y Aceptación del Pliego
ANEXO III	Inhabilidades
ANEXO IV	Carácter de Bien del Dominio Público de la Unidad
ANEXO V	Oferta
ANEXO VI	Fundamentación de la Oferta Económica
ANEXO VII	Donación Expresa
ANEXO VIII	Declaración Jurada de Concurrencia a la Unidad
ANEXO IX	Proyecto Integral Intervención Complejo Playa Grande – Detalle <ul style="list-style-type: none">– Plano Planta de Techos Tramo 1– Plano Planta de Techos Tramo 2– Plano Planta Nivel Arena Tramo 1– Plano Planta Nivel Arena Tramo 2– Vistas y Cortes del Conjunto
ANEXO X	a) Esquema de Zonificación b) Esquema de Áreas Verdes
ANEXO XI	Plano de Conjunto Lotes de Arena
ANEXO XII	Planos de la Unidad Turística Fiscal
ANEXO XIII	Valoración y Recomendaciones de Intervención Patrimonial
ANEXO XIV	Modelo de Marquesina
ANEXO XV	Modelo de Expansión Comercial
ANEXO XVI	Circuitos Publicitarios
ANEXO XVII	Normas de Habilitación en Unidades Turísticas Fiscales
ANEXO XVIII	Archivo Fotográfico Histórico Playa Grande <ul style="list-style-type: none">- Imágenes fotográficas en soporte digital
ANEXO XIX	Circuito Histórico Patrimonial Playa Grande - Detalle <ul style="list-style-type: none">- Animación Gráfica en soporte digital
ANEXO XX	Vídeo Presentación Propuesta Complejo Playa Grande – Detalle <ul style="list-style-type: none">- Animación / Audiovisual en soporte digital
ANEXO XXI	Imágenes Referenciales - Detalle <ul style="list-style-type: none">- Imágenes fotográficas en soporte digital
ANEXO XXII	Reglamento de Consorcio
ANEXO XXIII	A. Seguridad en Playas B. Plano de Seguridad en Playa C.- Acta Compromiso Instituto de Previsión Social y Municipio de Gral. Pueyrredon
ANEXO XXIV	Reglamentación para Módulo Gastronómico Desmontable
ANEXO XXV	Directrices de Accesibilidad Generales



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

CLÁUSULAS PUNITIVAS

- I. Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones harán pasible al concesionario de las sanciones establecidas conforme las normas que a continuación se determinan. También serán consideradas transgresiones las que configuren violación lo preceptuado en las leyes y ordenanzas de orden público.
- II. A los efectos que trae aparejado 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 vigente a la fecha que se cometa la transgresión.
- IV. Se determina como infracción especial el incumplimiento en el pago de canon en la fecha tope estipulada en el presente Pliego.
- V. Toda sanción de caducidad traerá aparejada 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 el Municipio de General Pueyrredon y/o Entes Descentralizados.
- VI. Constatada una infracción, deberá labrarse un acta, el que se notificará en el domicilio constituido a tales fines por el concesionario.
- VII. Si la infracción constatada es una acción u omisión no susceptible de ser subsanada en el mismo acto, se lo intimará para que lo haga dentro de los tres (3) días hábiles administrativos.
- VIII. Quien pretenda la ampliación del término referido en el párrafo anterior deberá solicitarlo por escrito y dentro de dicho plazo al Municipio de General Pueyrredon.
- IX. En todos los casos, el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles administrativos -a partir de la fecha de notificada el acta de infracción para formular descargo por escrito ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan. Vencido el plazo establecido sin que se formule el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.
- X. 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.
- XI. El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la infracción, no afecta la aplicación de sanción y demás consecuencias.
- XII. 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.
- XIII. Las sanciones impuestas podrán ser recurridas en la forma y tiempos establecidos por la Ordenanza Gral. N° 267 de Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89° y cctes.).
- XIV. Será condición de procedencia y admisibilidad de este recurso, el previo depósito de la multa impuesta, lo que deberá efectivizarse bajo protesto en el plazo señalado en el ítem XIII de las presentes Cláusulas.
- XIV. El recurso presentado sin acreditación del depósito al que se refiere el precedente apartado, será rechazado “in limine”, no pudiéndose considerar interrumpido o suspendido el plazo para recurrir.
- XV. El Municipio de General Pueyrredon, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.
- XVI. Toda sanción firme emanada de los Juzgados Municipales de Faltas será considerada a los fines previstos en la Cláusula II. A esos efectos, las medidas que se adopten serán independientes de las que pueda determinar el Municipio en concordancia con las sanciones tipificadas en el presente.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Tipo de infracción

- a) El falseamiento de Declaración Jurada (Artículo 4º Cláusulas Generales) y de datos solicitados o su no presentación.
- b. La transferencia de los derechos y obligaciones adquiridos sin autorización o por acto jurídico simulado.
- c. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.
- d. El incumplimiento del pago del canon y su actualización si correspondiere.

Sanciones

Para los ítems a, b y c:

Única infracción: corresponde la caducidad, con pérdida de la garantía contractual.

Para el ítem d:

Primera infracción. La falta de pago en término, dentro de los quince (15) días corridos de vencido el plazo establecido devengara intereses moratorios y un recargo del diez por ciento (10%) de su valor, los que deberán ser abonados conjuntamente con el canon. Para la aplicación del interés moratorio y el recargo del diez por ciento (10%) bastará el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de constitución en mora.

Segunda Infracción. Si el concesionario no hiciere efectivo el pago dentro de los quince (15) días corridos de vencido el plazo, se configurará causal de caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato en su totalidad.

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

Toda sanción de caducidad traerá aparejada 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 el Municipio de General Pueyrredon y/o Entes Descentralizados (inciso V, Punitivas)

2. Tipo de Infracción

- a. Incumplimiento injustificado de los plazos de obra.
- b. La realización de obras, modificaciones y/o refacciones en la Unidad no autorizadas.
- c. La falta de prestación del servicio de seguridad en playas a cargo del concesionario.
- d. La falta de presentación por el concesionario de la documentación referida a cesiones parciales de áreas de explotación y de la habilitación de las mismas.
- e. La no contratación de seguros en tiempo y forma.
- f. La falta de constitución de garantías en tiempo y forma y, de corresponder, su actualización.
- g. La falta de pago de multas y/o intereses.
- h. El incumplimiento de los compromisos asumidos al momento de la Oferta en relación a la prestación de servicios de calidad, participación de Entidades con fines culturales y/o recreativos o Empresas comerciales con reconocida trayectoria y prestigio mediante la presentación de alguno de los siguientes instrumentos; a modo de compromiso: Avales Operativos, Alianzas Estratégicas y/o Actas de Intención, y que no sean subsanados en forma inmediata.
- i) Incumplimiento a la legislación laboral vigente especialmente sobre trabajo infantil.

Sanciones

Primer Infracción: Multa graduable entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el dieciséis por ciento (16%) al treinta por ciento (30%) del canon vigente.

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

3.- Tipo de infracción

- a. El incumplimiento de plazos determinados en el presente Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos).
- b. El incumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia de los períodos de actividades (artículo 43º) y presentación de Cuadro Tarifario (artículo 45º) de las Cláusulas Generales.
- c. La realización de publicidad o actividades no autorizadas dentro o fuera de los límites de la Unidad.
- d. No respetar las áreas de arena autorizadas y aranceladas para el desarrollo de actividades económicas y prestación de servicio.
- e. La obstrucción o cierre de los pasos públicos según plano general del sector.

Sanciones

Primer Infracción: Multa graduable entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el diez (10%) y el veinte (20%) del canon vigente.

Tercer Infracción: Multa graduable entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del canon vigente.

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

4. Tipo de Infracción

- a. Falta de limpieza del sector concesionado.
- b. Tránsito a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- c. La falta total o parcial de baños químicos portátiles, cuando estuvieren previstos, durante el período fijado por este pliego.
- d. La falta de mantenimiento de la unidad.
- e. La falta de elementos de seguridad, referidos al sistema de seguridad en playa.
- f. La obstaculización de inspecciones.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Sanciones

Primer Infracción: multa graduable entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) del canon vigente.
Segunda Infracción: multa graduable entre el diez (10%) y el veinticinco por ciento (25%) del canon vigente.
Tercera Infracción: multa graduable entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del canon vigente.
Cuarta Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

5. Tipo de Infracción

a. La no entrega de la unidad por causa de caducidad de concesión, revocación del contrato, expiración del plazo de concesión, y toda otra situación que obligue a la restitución al Municipio de la Unidad según el Pliego de Bases y Condiciones.

Sanciones

Primera infracción: Multa del ciento por ciento (100 %) del canon vigente a la fecha de la sanción.
Segunda infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

6. Tipo de Infracción

a. El incumplimiento de las obligaciones emergentes del presente pliego y que no estuvieren expresamente especificadas en este capítulo.

Sanciones

Primer Infracción: multa graduable entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) del canon vigente.
Segunda Infracción: multa graduable entre el diez por ciento (10%) y el veinticinco (25%) del canon vigente.
Tercera Infracción: multa graduable entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del canon vigente.
Cuarta Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

GRADUACION DE LAS SANCIONES:

Sin perjuicio de otros que pudieren resultar de la consideración de cada caso en particular, las resoluciones que se dicten tomarán en cuenta, como elementos para la atenuación o agravamiento de la responsabilidad de los infractores, los siguientes atenuantes o agravantes cuya enunciación no es taxativa:

Atenuantes

- a) La actitud positiva frente a una verificación de rutina y la colaboración prestada durante su desarrollo.
- b) La adecuada organización, actualización y accesibilidad de las registraciones y archivos de comprobantes.
- c) La buena conducta general observada respecto de sus deberes formales y obligaciones de pago con anterioridad a la verificación.
- d) La ausencia de sanciones firmes, por infracciones a los deberes y obligaciones -formales o materiales- de los responsables.

Agravantes

- a) La actitud negativa frente a la verificación y la falta de colaboración o reticencia activa o pasiva evidenciada durante el desarrollo de la misma.
- b) La insuficiente o inadecuada organización, actualización y accesibilidad de las registraciones y archivos de comprobantes.
- c) El incumplimiento o cumplimiento irregular de sus deberes formales y obligaciones de pago con anterioridad a la verificación.
- d) La reincidencia o reiteración en la comisión de infracciones a los deberes y obligaciones -formales o materiales de los responsables. A estos efectos deberán considerarse todos los antecedentes que registre el infractor.

ANEXO I

OFERENTE

PERSONA FISICA	PERSONA JURIDICA
APELLIDO	RAZON O DENOMINACION SOCIAL
NOMBRES	DOMICILIO CONSTITUIDO
LE/LC/DNI	DOMICILIO REAL
CONYUGE	Nº INS. PERSONERIA JURIDICA
PROFESION	FECHA CIERRE EJERCICIO



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

C.U.I.T	C.U.I.T
N° INSCRIPCION REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO	APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO CONSTITUIDO	N° de DOCUMENTO APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO REAL	ACREDITADO POR
APODERADO	
N° de DOCUMENTO	
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.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO II
CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

A LA MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON

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 _____ convocada por esta Municipalidad y cuyas Cláusulas acepto/aceptamos sin condicionamiento alguno.

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



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

**ANEXO III
INHABILIDADES**

A LA MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRRREDON

Por la presente (razón social o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el citado pliego en el Artículo 4º.

(Lo expuesto precedentemente, revestirá el carácter de Declaración Jurada a los efectos legales que correspondan).

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



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO IV

CARÁCTER DE BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA UNIDAD

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 de la Unidad Turística Fiscal denominada _____, 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 General Pueyrredon a tomar posesión de la Unidad de pleno derecho por vía administrativa, sin previa interpelación extrajudicial o recurrir a acción judicial de ninguna índole.

.....
Firma y aclaración **ANEXO V**

OFERTA

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 _____, ubicada en la localidad de Mar del Plata, Partido de General 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 8º 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



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO VI

**FUNDAMENTACION DE LA OFERTA ECONOMICA
(Para el caso de Unidades Turísticas Fiscales Balnearios)**

Conforme lo establecido en el Capítulo II, Artículo 8.4.1 de las Cláusulas Particulares declaro:

UNIDADES DE SOMBRA (UTS)*

(A) TIPO: CARPA CANTIDAD

(B) TIPO: SOMBRILLA CANTIDAD

TOTAL UNIDADES SOMBRA

PRECIO UNITARIO BRUTO CARPA/TEMPORADA \$

(D) PRECIO UNITARIO BRUTO SOMBRILLA/TEMPORADA \$

PRECIO PROMEDIO PONDERADO SOMBRA:

(AxC)+(BxD) / UTS \$

UNIDADES DE SOMBRA A CONSIDERAR:

CANON OFERTADO /PRECIO PROMEDIO PONDERADO = \$

Dicho valor se mantendrá VIGENTE para todo el periodo de concesión y servirá de base para determinar los cánones futuros de acuerdo a:

<p>Canon temporada (N+1) = UNIDADES DE SOMBRA A CONSIDERAR POR TARIFA BRUTA POR TEMPORADA VIGENTE (PPP)**</p>
--

* UTS = Se tomará como base lo especificado en el Artículo 44º de las Cláusulas Particulares y de acuerdo a la modalidad propuesta por el concesionario.

**PPP = Precio promedio ponderado de las unidades de sombra.

.....

Firma y Aclaración



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO VII

DONACIÓN EXPRESA

A LA MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE GRAL. PUEYRREDON

Vengo/venimos (razón social o
apellido y nombre del oferente) por la presente a realizar donación expresa a favor de la Municipalidad de General
Pueyrredon de los muebles, mercaderías, enseres e instalaciones que no se hubieran retirado de la Unidad Turística Fiscal
_____ 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 General
Pueyrredon de la totalidad de las obras ejecutadas como así también de las instalaciones que en ellas fije y de las mejoras
introducidas durante el período de la concesión en la Unidad Turística Fiscal concesionada, como así también de la
totalidad de las obras, instalaciones y equipamiento fijo y móvil que forman parte de las Obras Comunes previstas y
realizadas por el **Consorcio Complejo Playa Grande**, del cual soy/somos parte integrante, para la fecha en que resulte
exigible la entrega de éstas.

.....

Firma y aclaración

ANEXO VIII

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
_____ del Partido de General 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



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO XIII
VALORACIÓN Y RECOMENDACIONES DE INTERVENCIÓN PATRIMONIAL

ANEXO IX

PROYECTO INTEGRAL INTERVENCIÓN COMPLEJO PLAYA GRANDE – DETALLE

- Plano Planta de Techos Tramo 1
- Plano Planta de Techos Tramo 2
- Plano Planta Nivel Arena Tramo 1
- Plano Planta Nivel Arena Tramo 2
- Vistas y Cortes del Conjunto



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO XVII

NORMAS DE HABILITACIÓN EN UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES

I.- Gastronomía

a) Restaurante

Abarca todo lo que es la elaboración de comidas. Las medidas mínimas exigidas deberán ajustarse a lo especificado en el Reglamento Gral. de Construcciones – Ordenanza N° 6.997 y será de obligatorio cumplimiento lo siguiente:

- Tendrá ventilación directa al exterior. Contará con 2 luces de emergencia y 2 matafuegos tipo ABC de 5 Kg.
- Sector Elaboración (Cocina): ventilación directa al exterior, ventilación mecánica que garantice 4 renovaciones del volumen de la cocina por hora, friso sanitario (Azulejo) h: 2.10 m., bajos mesadas estarán con puerta o azulejados, cielloraso de yeso y pintado de color claro, preferentemente blanco, pileta con agua a dos temperaturas (fría y caliente), rejilla de baldeo, cámara desengrasadora, luz de emergencia
- Matafuegos: 2 (dos): 1 tipo BC y otro ABC colgados en lugar visible y de fácil acceso mediante grampas a una altura de 1.5 mts
- Campana sobre los elementos de cocción ubicado de manera tal, que la persona no quede dentro de la campana, la misma estará conectada a un conducto que rematará a los 4 vientos, 2 m sobre el edificio lindero más alto o el propio.
- Depósito: se ubicará toda la mercadería sobre tarimas, deberá tener luz de emergencia y matafuego tipo ABC de 5 Kg.

- Sanitarios para Públicos

Se calculará de acuerdo al Coeficiente de Ocupación, en el caso de los restaurantes es de 3 m²/persona.(Ord.11662)

Superficie del local en m ²	Cantidad artefactos hombres			Cantidad artefactos mujeres	
	inodoro	orinal	lavabo	inodoro	lavabo
hasta 250 m ²	1	1	1	1	1
De 251 a 500 m ² .	1	2	1	2	1
De 501 a 750 m ²	2	2	2	2	2
De 501 a 1000m ²	2	3	2	3	3

Los servicios sanitarios para el público contarán con acceso directo desde los locales, por antebañ exclusivo.

Caballeros: (tendrán 3 ambientes: Ante Baño, Mingitorios y Baño)

Damas: (Tendrán 2 ambientes: Ante Baño y Baño)

Cada ambiente tendrá: Superficie mínima: 1 m² y Lado mínimo: 0.80 mts

- antebañs: Las dimensiones mínimas del ambiente serán las que permitan instalar la cantidad exigida de artefactos, considerando un ancho mínimo de 0,60m. para cada lavabo y el espacio necesario para el batido de la puerta.
- mingitorios: Entre los mismos se colocarán divisiones impermeables y opacas, separados entre sí 60 cm. como mínimo y con una saliente mínima de 35 cm. contarán con ventilación directa al exterior.
- baños: (donde se ubicarán los retretes o inodoros) estarán separado de la antecámara por pared completa con puerta de cierre total, sin ninguna otra abertura, salvo las ventilaciones reglamentarias.

- Sanitarios de Personal:

Todos los comercios gastronómicos donde se elaboren comidas o se manipulen alimentos deberán contar con sanitarios exclusivos para el personal para cada sexo.

Cuando el total del personal empleado en un solo turno se halle entre:

1 a 10: un inodoro y un lavabo por sexo.

11 a 20: un inodoro por sexo, 2 lavabos y un mingitorio.

Se aumentará: un inodoro por sexo por cada 20 personas o fracción; un lavabo y un mingitorio por cada 10 personas o fracción de 10;

- duchas: se colocará una ducha por sexo, por cada diez (10) personas ocupadas, anexas a vestuarios.

- vestuarios y/o guardarropas: El vestuario y/o guardarropas se calcularán a razón de 0,50 m² por persona, con una superficie mínima de 3,00 m² y lado mínimo de 1,50 m, siendo obligatorio prever este local cuando en el establecimiento y/o comercio trabajen más de cinco (5) personas por turno. Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo debidamente identificados

Dar cumplimiento a la Ordenanza 13.007 (capítulo VI del Reglamento Gral. de Construcciones), por lo que deberán contar con acceso por rampa y baños para discapacitados. www.concejomdp.gov.ar

b) Comidas para llevar (Fast Food)

Si tiene sector para comer en el lugar respeta las mismas condiciones que el inciso a) restaurante. Si no tiene consumición en el local, se omitiría el requisito de baños públicos, pero no el de personal, tampoco requeriría salón comedor.

c) Restaurante con posibilidad de realizar Show en Vivo (músico/s, solista, banda, etc.)

Deberá contar con: Certificado de Antisiniestralidad expedido por el Dpto. de Bomberos de la Policía de la Pcia. de Buenos Aires, informe por profesional matriculado de Aislamiento Acústico (con la que va a tener que contar el local) y el pago de SADAIC.

d) Bar.

Lleva las mismas condiciones que el inciso a) restaurante, solo que la actividad se remite a la venta de sándwiches calientes, no puede dar minutas ni comidas al plato, se permiten las picadas, aunque se pide que figure en el rubro solicitado.

e) Bar con Show en Vivo.

Se remite a lo indicado en el inciso c) y puede solicitar el rubro o tramitar el permiso por la Ordenanza N° 14.000.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

f) Heladería.

Como requisitos principales, se solicita:

sanitarios para personal, se exime del baño para público, siempre que la superficie del local no supere los 150 m².

cielorraso de yeso, pintado de color claro

Friso sanitario (Azulejo) hasta 2,10 mts de altura todo el sector detrás de mostrador, donde se manipulan los alimentos,

Una pileta de agua a 2 temperaturas (fría y caliente)

Una rejilla de baldeo

Personal debe usar uniforme y cofia

Ventilación directa al exterior

Una Luz de emergencia

Matafuegos: ABC colgados en lugar visible y de fácil acceso mediante grampas a una altura de 1.5 mts

Si el local tiene sector elaboración, se pide lo mismo que en el restaurante para este ambiente.

Si hubiera consumición en el local, se piden los sanitarios para público.

g) Cafetería / Confeitería con expendio de café y otras bebidas.

Para el caso de los café-expendio, solo puede comercializar sándwiches fríos, café con facturas, pastelería y todo tipo de bebidas, al salón. Se le requiere lo mismo que al del restaurante, se pide:

- un sector lavavajillas de superficie de 10 m²,

- cielorraso de yeso, pintado de color claro

- friso sanitario (Azulejo) hasta 2,10 mts de altura todo el sector detrás de mostrador, donde se manipulan los alimentos,

- una pileta de agua a 2 temperaturas (fría y caliente)

- una rejilla de baldeo

- el personal debe usar uniforme y cofia

- ventilación directa al exterior

- luz de emergencia

- matafuegos: 2 (dos): 1 tipo BC y otro ABC colgados en lugar visible y de fácil acceso mediante grampas a una altura de 1.5 mts

- sanitarios públicos y personal, como en el inciso a) restaurante, y puede pedir el espectáculo como el bar y el restaurante.

h) Parrilla.

Para venta de todo tipo de carnes al asador o a la parrilla, ensaladas y papas fritas, solo cuando es solicitado.

Los requisitos estructurales son los mismos que el salón comedor, el **sector Parrilla**, debe tener:

- Puertas en mueble leñero

- pileta de agua a 2 temperaturas, fría y caliente

- Azulejado a 2,10 mts de altura todo el sector lindero a la parrilla y donde se troza las carnes.

- Cielorraso de yeso y pintado de color claro, preferentemente blanco.

- Pileta con agua a dos temperaturas (fría y caliente)

- Rejilla de baldeo

- Cámara desengrasadora.

- Luz de emergencia

- Matafuegos: 2 (dos): 1 tipo BC y otro ABC colgados en lugar visible y de fácil acceso mediante grampas a una altura de 1.5 mts

i) Venta de Bombones o Bombonería.

Venta de todos los productos derivados del chocolate, bombones, chocolate en rama, con formas, etc. Requisitos: sanitarios de personal sin duchas.

II.- Indumentaria.

Comprende la venta de Ropa de Hombre y/o + Mujer, Calzado Hombre o Mujer, Indumentaria Deportiva. Se encuadran todos en el rubro Venta de Prendas de Vestir – Accesorios – Indumentaria deportiva y artículos deportivos – Calzados

III.- Entidades Financieras/Bancarias.

a) Sucursal de Banco.

De acuerdo a su superficie, si supera los 150 m² se solicitará baños públicos.

Para todos los casos de menor superficie se remite al inciso b).

b) Sucursal de Tarjeta de Crédito.

El rubro se solicita como Oficina de Prestamos Personales o Créditos personales con fondos propios. Se remite al inciso b).

c) Créditos Personales.

Se remite al inciso b).

IV.- Actividad Deportiva.

a) Gimnasio:

Implica todas las actividades deportivas que se desarrollan en el mismo, sean estas: indoor, spinning, Pilates, aparatos, aerobics, etc. Admite la venta de bebidas gaseosas o aguas envasadas, no barra o café.

El sector duchas y vestuario, se calcula a razón del Factor (coeficiente) de Ocupación, en el caso de los gimnasios es igual al del inciso a) restaurante: 3 m² por persona.

Los instructores deben contar con certificados profesionales o matricula o título. (Ordenanza N° 18.276)

b) Natatorio:



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Se habilitan teniendo en cuenta el Decreto Provincial 3181/07. Se exige guardavidas con Libreta habilitada.

V.- Cuidado del Cuerpo y Belleza.

a) Centro de Estética.

Incluye al spa, masajes, cosmetología, solo se discrimina el rubro Camas solares, porque estas tienen una habilitación particular. Se requieren sanitarios de personal y públicos. Los sectores privados o box, deben contar con friso impermeable a 2,10 mts de altura.

Se solicitan los títulos profesionales de las personas que atienden al público

b) Peluquería Hombre y/o + Mujer.

Las peluquerías se habilitan para uso exclusivo de corte y peinados. El equipamiento consiste en: un sillón lava cabezas con agua a 2 temperaturas, y se exige el título profesional de la persona que atiende. Por salud pública, se pide un esterilizador de bolillas de cuarzo. Requiere baño y antebaño, cuando la superficie del local supera los 25 m2 se solicita un sanitario mas.

c) Salón de Belleza.

Este rubro comprende las actividades de Peluquería, Depilación y Manicuría.

El sector depilación, deberá estar separado de la atención al público. Contará con sillón lava cabezas con agua a 2 temperaturas, se utilizaran ceras descartables caso contrario deberá acondicionar un sector con friso impermeable y pileta de agua a 2 temperaturas.

Se exige contar con títulos profesionales.

VI.- General.

a) Polirrubro (Drugstore)

Para venta de cigarrillos, golosinas, artículos de bazar, regalaría, mercería, perfumería, todo en pequeña escala. No se permiten la venta de Alimentos de elaboración in situ y esta prohibida por Ordenanza Municipal.

b) Perfumería:

Se puede pedir solo el rubro o anexo al de Farmacia (las farmacias las habilita la provincia, no la municipalidad, salvo en el caso que se anexe otro rubro, igualmente se inspecciona el rubro que se anexa y no la farmacia)

c) Venta de Telefonía Celular y/o Centros de Atención al Público:

Venta de Telefonía Celular y accesorios. Para el caso de atención al público de Empresa de Telefonía en particular, se agrega el rubro: Oficina administrativa de empresa telefónica.

d) Locutorio con Internet:

El rubro a solicitar es Locutorio Telefónico con servicio de Internet y juegos en red.

Estos rubros tienen ordenanza propia que son la Ordenanza N° 14.125 y modificatoria 16.761 y la de juegos en red es la Ordenanza N° 16.030.



ANEXO
REGLAMENTO DEL CONSORCIO DE CONCESIONARIOS
DEL SECTOR PLAYA GRANDE

ARTICULO 1°.- DENOMINACION - OBJETIVOS

El consorcio se denominará "**Consortio Complejo Playa Grande**". El mismo es conformado por los firmantes con el objeto de que sus normas sirvan de base para las relaciones que entre sí deberán mantener sus miembros, así como para lograr de esta forma la presencia de un ente único que como agrupación, represente de manera unificada los intereses del sector ante el municipio, y respecto a terceros vinculados con el quehacer de los concesionarios y/o que realicen tareas en las áreas comunes del Complejo.

El Consorcio tendrá como objetivos la administración, mantenimiento, explotación y preservación de los espacios comunes que integran el Complejo. Además de la realización de obras comunes a que alude el **Capítulo IV de las Obras Comunes** del presente pliego de bases y condiciones y a los que sean propuestos a partir de la iniciativa impulsada por cada uno de sus integrantes u órganos directivos.

ARTICULO 2°.- DOMICILIO LEGAL

El domicilio legal del mismo queda constituido en la calle de esta ciudad. Su representación estará a cargo de un Administrador, quien resultará designado de conformidad con las previsiones del artículo 15° del presente Reglamento.

ARTICULO 3°.- CAPACIDAD JURIDICA

El Consorcio en su condición de persona jurídica de derecho público no estatal, con individualidad jurídica, financiera, contable y administrativa, tiene plena capacidad legal de conformidad con las disposiciones del Código Civil sobre la materia, para realizar todos los actos jurídicos y celebrar todos los contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto y funciones.

ARTICULO 4°.- REGIMEN LEGAL

El Consorcio Complejo Playa Grande en su carácter de ente de derecho público no estatal, estará sujeta a las normas legales de derecho público, respecto de las funciones relacionadas con intereses públicos, en especial aquellas funciones de naturaleza pública que le sean expresamente delegadas aplicándose en cuanto a las restantes funciones las disposiciones del derecho privado, al margen de las normas emergentes del presente Reglamento.

ARTICULO 5°.- CONFORMACION DEL CONSORCIO

El Sector Playa Grande se encuentra integrado por áreas comunes de uso público y por las unidades explotadas por los concesionarios del mismo, sitas en dicho espacio. Estas últimas constituyen áreas de explotación exclusiva de cada adjudicatario.

Las alícuotas de participación de cada concesionario son las que a continuación de establecen.

El total del Consorcio Complejo Playa Grande se divide en 11 cuotas partes.

a) GRUPO I - UNA CUOTA PARTE (BALNEARIO INTEGRAL)

- Balneario 1
- Balneario 2
- Balneario 3
- Balneario 4b
- Balneario 6
- Balneario 7
- Pileta Solarium

b) GRUPO II - CUOTA DE 0.80 (SOLO ACTIVIDAD BALNEARIO)

- Balneario 5

c) GRUPO III - CUOTA DE 0.75 (SOLO ACTIVIDAD BALNEARIO)

- Balneario 4 A
- Balneario 0

d) GRUPO IV - CUOTA DE 0.25 (LOCAL COMERCIAL

□□Local 44/45

e) GRUPO V - CUOTA DE 0.20 (LOCAL COMERCIAL)

□□□□□□Local 5

f) GRUPO VI - UNIDADES CON ACTIVIDADES DIFERENCIADAS



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

☐☐Balneario 8 = Cuota de 0.50

☐☐Estacionamiento = Cuota de 0.25

☐☐Edificio Normandie = Cuota de 0.25

☐☐Escollera Norte = Cuota de 0.25

ARTICULO 6º.- AREAS COMUNES. DEFINICION Y DETERMINACION

Se entiende por **áreas comunes** del Complejo Playa Grande, a todos los espacios físicos de uso comunitario que no involucran actividad comercial propia de cada unidad turística fiscal. Dichos espacios estarán comprendidos en las obligaciones contraídas por el Consorcio en relación a su construcción/ejecución de obras, mantenimiento, conservación e higiene.

Las áreas comunes están establecidas y señaladas en el **Anexo X Esquema de Zonificación** y se corresponden con:

1. Paseo Peatonal Público, nivel inferior.
2. Paseo de Esculturas.
3. Plazoletas, equipamiento urbano y elementos componentes de los distintos circuitos de señalización y publicidad.
4. Superficies verdes, parquizaciones, veredas, espejos de agua y ornamentaciones artísticas.
5. Dársenas de carga y descarga, ascenso y descenso de discapacitados,
6. Estacionamiento de motos y bicicletas, ascenso y descenso de pasajeros.
7. Instalaciones de energía eléctrica, iluminación del conjunto y de la Playa.
8. Accesibilidad del Complejo. Desarrollo y mantenimiento de rampas y/o sistemas
9. Mecánicos de traslados para personas discapacitadas.
10. Instalaciones de desagües pluviales y cloacales.
11. Todo otro espacio destinado al uso común no señalado precedentemente.

El uso de las cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con las limitaciones indicadas en el Pliego de Bases y Condiciones que se utilizó para la licitación y adjudicación de las unidades del sector y que forma parte de cada uno de los contratos individuales de concesión. El destino de los mismos será el que funcionalmente le corresponde en razón del uso atribuido.

ARTICULO 7º.- FACULTADES DEL CONSORCIO

A los fines del cumplimiento de su objeto, el Consorcio podrá:

a) Designar sus autoridades, en un todo de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.-

b) Representar los intereses comunes de sus miembros formulando peticiones, celebrando reuniones, actuando ante autoridades administrativas tales como Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Ministerios, Secretarías y Direcciones Provinciales, Cámaras de Diputados y Senadores de la Provincia de Buenos Aires; Municipalidad del Partido de General Pueyrredon, Secretarías, Direcciones, Concejo Deliberante; Ministerios, Secretarías y Direcciones Nacionales; Cámaras de Diputados y Senadores de la Nación. Especialmente podrán presentarse ante la Secretaría de Turismo de la Nación, de la Provincia de Buenos Aires, Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires, así como cualquier otro ente oficial, nacional, provincial y/o municipal. En este aspecto, la enumeración precedente se considera meramente enunciativa y no limitativa.

c) Mantener una permanente comunicación con la administración Municipal coadyuvando en el logro de los fines específicos de ambas instituciones, suscribiendo con ésta todos los acuerdos, convenios y contratos que resultaren convenientes para el Consorcio y sus integrantes.

d) Poder realizar todo tipo de actos jurídicos a través de sus autoridades estatutarias, inclusive las determinadas en los artículos 1.881 y sus concordantes del Código Civil.

e) Abrir cuentas corrientes, cajas de ahorro, efectuar imposiciones a plazo fijo y, en fin realizar todo tipo de operaciones de las comunes en el mercado bancario y en el mercado financiero.

f) Establecer montos en concepto de cuotas mensuales, semestrales, anuales y/o con la periodicidad que la asamblea establezca que se aplicarán al cumplimiento de sus fines específicos del consorcio, así como percibir los fondos que provengan de la explotación publicitaria de espacios comunes, conformándose de esta forma el patrimonio del Consorcio.

g) Establecer las sumas de dinero que deberán ser abonadas por los consorcistas con cargo a la integración de un fondo o depósito de garantía. La utilización de estos fondos sólo será viable ante situaciones de urgencia financiera que requieran inmediata solución y previa conformidad expresa del Administrador y del Consejo de Administración reunido especialmente a estos efectos. La disposición de fondos así realizada deberá ser posteriormente informada a la Asamblea. Dichos fondos podrán ser afectados únicamente para la realización de obras o mantenimiento de los espacios y áreas de usos comunes.

h) Independientemente de las facultades que le asisten al Municipio como autoridad de aplicación del Pliegos de Bases y Condiciones, el Consorcio Complejo Playa Grande posee facultades para exigir a cada consorcista el estricto cumplimiento de las disposiciones del Reglamento del Consorcio, bajo apercibimiento de aplicar sanciones internas a los incumplidores.

Queda entendido que los incumplimientos con las obligaciones del Pliego de Bases y Condiciones que puedan ser generadoras de sanciones hacia el concesionario, deberán implicar la existencia de una controversia previa entre ellos, generadora de un perjuicio para el resto de los concesionarios, o al menos para un grupo de ellos mayor de dos.-



- i) Conferir poderes generales, especiales y revocarlos. La decisión respecto del otorgamiento de mandatos deberá ser autorizada por el Consejo de Administración por mayoría simple de sus miembros.-
- j) Designar personal en relación de dependencia, contratar servicios profesionales y/o cualquier otro auxiliar, personal o empresa que en calidad de permanente y/o transitorio resulte menester contratar para el cumplimiento de los objetivos del consorcio.-
- k) Idéntica facultad respecto de personas físicas y/o jurídicas que fuere menester contratar para la ejecución de los trabajos correspondientes a los sectores comunes que caen bajo su administración, pactando con ellos las retribuciones correspondientes. Cuando por la magnitud de la obra, el Consejo de Administración considerare necesario convocar a una licitación o concurso de precios, así lo hará saber al Administrador, a fin que mediante esta convocatoria se logre el mejor precio para la ejecución de los trabajos.-
- l) Para mejorar la operatividad y conseguir optimizar los resultados de la gestión, se podrán constituir comisiones internas de trabajo, cuyo número y cantidad de integrantes serán establecidos por el Consejo de Administración en decisiones que se adoptarán por mayoría simple.
- m) Realizar estudios, proyectos, planificación y marcar estrategias operativas, tendientes a lograr la jerarquización de las áreas comunes, así como las zonas aledañas que puedan incidir en el Conjunto del Complejo.
- n) Administrar y disponer de su patrimonio. A tales fines, comprar, vender, gravar, disponer, ceder, transferir y/o de cualesquiera otra manera realizar actos jurídicos respecto de bienes muebles, insumos, materiales y sin limitación de cantidad y calidad.-
- o) Establecer su estructura de funcionamiento. Para ello designará a la figura del Administrador y Auxiliares, y conformará anualmente el Consejo de Administración cuyo funcionamiento será ad honorem.
El total del costo operativo y de funcionamiento administrativo de la referida estructura será determinado por la Asamblea Anual para el próximo ejercicio, estableciéndose dicho costo en hasta el diez por ciento (10%) de la totalidad de ingresos mensuales que recaude el Consorcio para el cumplimiento de todas las obligaciones comunes establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones correspondiente.
- p) Realizar explotación publicitaria dentro del sector que administra, previa autorización por parte del municipio, ante quien deberá presentarse un Programa de Explotación, y otros detalles que hacen a la puesta en marcha y ejecución del plan publicitario.
Todo de acuerdo a lo especificado en el **Capítulo VII Publicidad y Actividades Promocionales** de las Cláusulas Particulares del presente pliego.
- q) Las facultades precedentemente mencionadas constituyen una enumeración meramente enunciativa y no limitativa, entendiéndose que el Consorcio a través de sus autoridades queda facultado para realizar todos los actos, contratos, acciones y demás operaciones que consideren resulten necesarias para el cumplimiento de sus objetivos y para el mejoramiento de las áreas concesionadas y sus linderos que a la fecha forman parte del Complejo Playa Grande.-

ARTICULO 8°.- OBLIGACIONES DEL CONSORCIO

Son obligaciones del Consorcio:

a) Realización de las **Obras Comunes** especificadas en el **Capítulo IV** de las Cláusulas Particulares del presente pliego.

b) Programas de Mantenimiento y conservación, referidos a los siguientes ítems:

Basura & Limpieza

Espacios Verdes

Espejos de Agua

Iluminación

Reparaciones

Asimismo deberán llevar adelante las tareas de conservación y mantenimiento de todo otro espacio no especificado precedentemente y que resulte de necesidad para el funcionamiento de servicios y sectores comunes que integran el Consorcio.

c) **Lote de Arena.**

Puesta en marcha y ejecución anual del Programa de mantenimiento del lote de arena de uso público.

Para el cumplimiento de esta obra de obligatoria ejecución, el Consorcio Complejo Playa Grande propondrá la modalidad de completamiento de arena mediante la presentación de un Programa de Sembrado de Arena Anual Controlado, el que deberá estar avalada por Profesional con incumbencias y Certificación de la Dirección Provincial de Hidráulica.

Todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16° de las Cláusulas Particulares.

d) **Libros**

El Consorcio llevará su contabilidad en libros y será estructurada de modo que refleje claramente: El Estado Patrimonial a través de las evoluciones del activo y pasivo. El desenvolvimiento financiero y presupuestario.

Los resultados del ejercicio mediante la concentración de ingresos y gastos de explotación. La acumulación de los déficit y superávit en la Cuenta "Pérdidas y Ganancias". La contabilidad explotación se organizará con las normas técnicas correspondientes al tipo similar de la empresa privada y la contabilidad financiera se ajustará a las modalidades de la administración pública.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

Será parte de esta obligación la confección de la documentación que a continuación se detalla y que deberá ser presentada anualmente, considerándose como fecha de cierre el 30 de junio de cada año. La documentación será presentada en un plazo máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

La documentación requerida será:

- . Balance General
- . Inventario
- . Estado de Resultado y demás cuadros anexos.

Conjuntamente con el Balance General se procederá a la confección de la memoria anual que deberá contener una descripción del estado del Consorcio, con mención de las diferentes secciones en que opera, y los proyectos en curso de ejecución. Dicha memoria deberá hacer especial referencia a:

Los gastos e ingresos cuando no estuvieran discriminados en el Estado de Resultado u otros cuadros anexos.

El Balance General, previo control, será remitido por el Consejo de Administración, a cada uno de los miembros del Consorcio Complejo Playa Grande, para su conocimiento, antes del treinta (30) de agosto de cada año, para su posterior aprobación por parte de la Asamblea General Ordinaria.

e) Obligación de rendir cuentas al Municipio.

Antes del 31 de octubre de cada año el Consorcio deberá rendir cuentas ante el Municipio acreditando el cumplimiento de las obligaciones que la caben de acuerdo al presente Pliego de Bases y Condiciones.

f) Seguridad de los Espacios Comunes del Complejo

Coordinar con el Municipio de Gral. Pueyrredon el desarrollo de un Esquema de Seguridad de los Espacios Comunes durante todo el año, el que será definido en forma consensuada y coparticipada.

ARTICULO 9°.- ACTIVIDAD PUBLICITARIA Y PROMOCIONAL

El consorcio podrá llevar adelante actividades publicitarias y promocionales de conformidad a lo previsto en el artículo 7, inciso p) del presente Reglamento, a lo especificado en el **Capítulo VII – Publicidad y Actividades Promocionales** de las Cláusulas Particulares del presente pliego y al resto de la normativa vigente en la materia en el ámbito municipal.-

La realización de actividades publicitarias y promocionales habrá de contar con la previa conformidad del Consorcio y el Programa de Actividades a desarrollar deberá ser presentado ante la Autoridad de Aplicación del pliego para su evaluación y autorización previa al desarrollo de las acciones pretendidas.

ARTICULO 10°.- IMPEDIMENTOS

Los concesionarios, ya sea individual o conjuntamente, no podrán:

1. Efectuar modificaciones o alteraciones en las áreas comunes determinadas en el Artículo 6° del presente Reglamento.
2. Arrojar Basuras, residuos u otros objetos fuera de los sitios destinados a tal fin.
3. Colocar letreros, pancartas y/o carteles ocupando áreas comunes, que no sean los específicamente definidos en el **Capítulo VII Publicidad y Actividades Promocionales**, en los artículos referidos a los *Circuitos Publicitarios*.
4. Producir o permitir la producción de ruidos, olores y/o cualquier otra molestia a terceras personas.-
5. Usar, ceder, locar o conceder el uso y/o goce de los espacios comunes bajo su responsabilidad con fines diferentes a los específicamente previstos.
6. Perturbar de cualquier otro modo la tranquilidad de los consorcistas, ejercer actividades que comprometan la seguridad del sector o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el mismo.-
7. Llevar adelante todo otro acto no mencionado precedentemente y que implique un perjuicio o riesgo para los integrantes del consorcio, usuarios del Complejo y/o que pudiere afectar el interés público.

ARTICULO 11°.- CONTRIBUCION DE LOS CONSORCISTAS

Todos los concesionarios, en la proporción de sus alícuotas, deberán soportar las cargas y contribuciones que se especifican a continuación:

- 1) Gastos de administración.
- 2) Gastos de conservación y reparación de áreas comunes.
- 3) Costos de los seguros que eventualmente se contraten para resguardar riesgos del sector en sus partes comunes, laborales o de cualquier otra índole.
- 4) Importes que resultaren de servicios públicos prestados respecto de áreas comunes.-
- 5) Expensas Ordinarias, conforme lo establecido por el artículo 13 del presente.
- 6) Expensas Extraordinarias cuya efectivización sea resuelta por la Asamblea de integrantes del Consorcio.
- 7) Constitución y aumento del Fondo de Reserva, de conformidad con lo establecido por el artículo 12 del presente.
- 8) Todo otro gasto efectuado por el Administrador en ejercicio de sus funciones y dentro de sus atribuciones específicas.
- 9) Impuestos, tasas, contribuciones y demás emolumentos fiscales de cualquier naturaleza que incidan sobre partes comunes.
- 10) Salarios del personal ocupado en beneficio de las áreas comunes, honorarios del administrador y erogaciones de carácter social accesorias a los mismos.
- 11) Constitución de Garantía de Obra en función de las obligaciones antedichas.
- 12) Servicio de vigilancia del sector, cuya contratación será impulsada por el Consorcio a través de las modalidades que a tales fines resuelvan sus órganos directivos e incluirá entre otros aspectos el control de acceso y egreso vehicular del sector.
- 13) Todo otro gasto que resulte derivado de la existencia de dichas áreas comunes y que no se encuentre previsto expresamente en la enumeración anterior.

ARTICULO 12°.- FONDO DE RESERVA

Se constituirá un Fondo de Reserva, que consistirá en una suma de dinero cuyo importe anual será fijado por la Asamblea General Ordinaria. Este fondo será integrado por los concesionarios en proporción a las alícuotas que les correspondan



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

para el pago de gastos extraordinarios que no admitieren demoras en su realización y que no pudieren ser solventados con los importes correspondientes a Expensas Comunes.

ARTICULO 13°.- OBLIGACION DE PAGO

Dentro de los diez (10) días corridos de comenzado el período correspondiente, cada concesionario deberá tener al día la pertinente liquidación por Expensas Comunes, como asimismo el monto que corresponda para reponer, constituir o aumentar el Fondo de Reserva. Asimismo, y dentro del plazo que oportunamente se establezca deberá hacer lo propio respecto a los valores que puedan resultar fijados en concepto de Expensas Extraordinarias. La mora en el pago de los montos respectivos se producirá en forma automática, sin necesidad de intimación previa alguna y por el mero transcurso del plazo fijado para su pago. Operada la misma, el concesionario deberá abonar las sumas adeudadas, con más un interés punitivo igual al que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires para descuentos de documentos comerciales a treinta (30) días. Dicho interés se capitalizará mensualmente, y se deberá en todos los casos, ya sea que el Administrador acepte pagos atrasados o medie ejecución judicial. Adeudadas dos (2) cuotas correspondientes a Expensas Comunes, Expensas Extraordinarias o Fondo de Reserva y previa intimación fehaciente, se perseguirá el cobro de lo adeudado por vía judicial. Se conviene en acordar el carácter de título ejecutivo a la certificación de importes adeudados en tal concepto extendido por el Administrador. El consorcista ejecutado no podrá oponer otras excepciones que las de pago total o parcial o espera, en función de documentos extendidos por el Administrador.

Como parte de las acciones del Administrador, corresponderá la notificación al Municipio de General Pueyrredon del concesionario en mora a efectos de proceder a aplicar, correlativamente, las sanciones previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 14°.- AUTORIDADES DEL CONSORCIO

Son autoridades del presente Consorcio:
1. La Asamblea General de Concesionarios.
2. El Consejo de Administración.
3. El Administrador

ARTICULO 15°.- ADMINISTRADOR. FUNCIONES. FORMA DE ELECCION - VIGENCIA DE MANDATO

El Administrador es el representante legal del Consorcio, y sujetará todos sus actos a las reglas del Mandato, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 1869 y concordantes del Código Civil. Deberá llevar adelante una gestión que priorice el logro de los objetivos comunes por sobre los intereses particulares de cada integrante, para lo cual será el encargado de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que le caben a los consorcistas. Su designación la efectuará la Asamblea, la que además fijará su remuneración, y la vigencia de su gestión será de tres (3) años. La elección o remoción del Administrador será resuelta por la Asamblea, con la mayoría de los dos tercios (2/3) de votos presentes. La designación no podrá recaer en una persona física o jurídica que forme parte del Consorcio.

ARTICULO 16°.- CONSEJO DE ADMINISTRACION: DESIGNACION - VIGENCIA DE MANDATO - FACULTADES

El control técnico-administrativo del Consorcio será llevado adelante por un Consejo de Administración, integrado por cinco (5) miembros designados por la Asamblea.

Dicho Consejo deberá contar en su conformación con la representación como mínimo de una (1) de las Asociaciones Civiles sin fines de Lucro que tengan a su cargo las Unidades Turísticas Fiscales Balnearios 0, 1 y 2 y que conforman el Consorcio Complejo Playa Grande.

Ejercerá la vigilancia y fiscalización de todo el quehacer técnico-administrativo, y constituirá órgano de consulta del Administrador, no pudiendo desempeñar funciones ejecutivas que entorpezcan la gestión administradora. La designación la efectuará la Asamblea, y sus miembros durarán un (1) año en su cargo y no percibirán sueldo ni retribución de ningún tipo: la designación recaerá en personas físicas o jurídicas que integren el Consorcio y posean domicilio real de esta ciudad, requiriéndose la mayoría fijada en el Artículo 15° del presente (dos tercios 2/3 partes). En el caso de personas jurídicas, éstas designarán un representante ad hoc para cumplir esta tarea en su nombre y representación. Sustituirá al Administrador en los casos de ausencia o vacancia, adoptando las medidas necesarias hasta el reintegro del mismo a sus funciones, o a la designación de su sucesor. El Consejo será presidido por uno de sus miembros (en el caso de ser una persona jurídica, ésta designará un representante ad hoc para cumplir esta tarea en su nombre y representación), quien será elegido en la primera reunión que efectúen, debiendo reunirse a tales fines la mayoría indicada precedentemente.-

ARTICULO 17°.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA: CONVOCATORIA - QUORUM

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, entre los días.....y.....del mes de..... La convocatoria será realizada mediante notificación fehaciente dirigida con diez (10) días corridos de anticipación al domicilio constituido de los concesionarios. La misma será llevada adelante por el Administrador, quien comunicará los puntos del Orden del Día a ser tratados en la reunión. La asamblea sesionará válidamente en primera convocatoria con la presencia de un número de consorcistas que represente las dos tercios (2/3) partes de los votos. Si no se reuniera el quórum establecido transcurrida una (1) hora desde la fijada para la convocatoria, se sesionará con los consorcistas presentes. En dicha Asamblea será considerada la rendición de cuentas e informes relativos al ejercicio vencido, como asimismo el resto de los puntos que sean integrados en el Orden del Día.-

ARTICULO 18°.- ELECCION DE PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Constituida la Asamblea en legal forma, se procederá a elegir entre los presentes a un consorcista que lleve adelante las funciones de Presidente de la misma. Las decisiones que se adopten en tal convocatoria se harán constar en un Libro de Actas que se llevará al efecto, y será suscripto por dos(2) asambleístas previamente designados. Dentro de los 10 (diez) días hábiles de concluida la respectiva reunión, será remitida copia fiel de lo actuado a la totalidad de integrantes del Consorcio. Las decisiones que se adopten y que no requieran mayorías especiales serán resueltas por la mitad más uno de los votos presentes computables en la Asamblea. Sin perjuicio de ello, se requerirán las siguientes mayorías para decidir las cuestiones que se enuncian a continuación:

a. De la mitad más uno, para:



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

1. Establecer reglas de procedimiento para el desarrollo de deliberaciones.-
2. Resolver toda otra cuestión no incluida en el punto 2) del presente como asimismo todo otro asunto de interés menor.

b. De las dos terceras partes, para:

1. Elegir o remover al Administrador.
2. Elegir o remover a los miembros del Consejo de Administración.
3. Resolver la realización de inversiones o mejoras.
4. Otorgar poderes especiales.

c.- De la reforma del Reglamento del Consorcio Playa Grande.

Cualquier proyecto de modificación total o parcial del presente Reglamento, deberá estar aprobada por las cuatro quintas (4/5) partes de los integrantes del consorcio. Dicha aprobación no implica la aplicación automática del mismo.

El procedimiento de obligatorio cumplimiento para su formalización deberá respetar los siguientes pasos administrativos:

- 1.- Presentación formal del proyecto ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales debiendo acompañar copia certificada del acta de reunión del consorcio que aprobó la referida modificación y Proyecto definitivo.
- 2.- Aprobación del Departamento Ejecutivo.
- 3.- Autorización del Honorable Concejo Deliberante.
- 4.- Con la notificación a la totalidad de los concesionarios integrantes del Consorcio, deberá formalizarse una nueva Asamblea que de formalización a la aplicación del Reglamento modificado.

Para todos los casos, cada Consorcionista podrá hacerse representar en la Asamblea por un Mandatario designado mediante Carta Poder, con firma debidamente certificada por Escribano Público, y - si correspondiere- con legalización del Consejo Profesional respectivo. El Mandatario sólo podrá representar a un máximo de tres (3) consorcistas, y en tal carácter no podrá en ningún caso presidir la Asamblea.-

ARTICULO 19°.- COMPUTO DE VOTOS

Los votos que se emitieren por los concesionarios se computarán asignando a cada uno de ellos el porcentual indicado en el artículo 5° del presente.

ARTICULO 20°.- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

El consorcio podrá sesionar en Asamblea Extraordinaria en los supuestos previstos a esos fines en este reglamento, o cuando así lo determine el Administrador, o cuando se lo requiera el Consejo de Administración, o un mínimo de consorcistas que represente el veinticinco por ciento (25%) del total de votos computables, o cuando razones debidamente fundadas así lo justifiquen. La convocatoria deberá ser efectivizada con una anticipación de cinco (5) días corridos, mediante notificación dirigida al domicilio constituido por los consorcistas. El procedimiento para deliberar, el quórum para su constitución legal, la fijación de las mayorías necesarias para la aprobación de las respectivas resoluciones, cómputo de los votos y decisiones que se adopten, serán regidas por las mismas normas previstas en el presente reglamento por la Asamblea General Ordinaria (artículos 17° a 19°).-

ARTICULO 21°.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

El Administrador ejercerá sus funciones como mandatario del Consorcio en la forma establecida por el Artículo 15° de este Reglamento.

Sin perjuicio de lo estipulado en tal normativa, tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

1. Ejecutar las resoluciones que emanen de Asambleas del Consorcio.
2. Hacer cumplir el presente reglamento.
3. Abonar con los fondos del consorcio las cuentas y/o gastos que se originaren por el uso de las áreas y servicios comunes.
4. Llevar adelante las medidas necesarias para concretar la recaudación de las cuotas fijadas por la Asamblea en concepto de contribución a los gastos comunes.
5. Ordenar y abonar toda reparación necesaria en las áreas comunes.
6. Llevar un Libro de Administración y otro de Actas, debidamente rubricadas por autoridad competente, en los que quedará consignado el detalle de sumas obladas para sufragar los gastos del Consorcio, los ingresos y Actas y Resoluciones de Asambleas de Consorcionistas.
7. Llevar un Registro de consorcistas, consignando sus nombres y domicilios, debiendo dejar constancia en el mismo de toda modificación que al respecto se produjera.
8. Remitir al domicilio constituido por los mismos, con un mínimo de diez (10) días corridos de anticipación a la fecha señalada para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido, así como también un presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero.
9. Certificar las deudas por Expensas Comunes, Extraordinarias o de Fondo de Reserva y - en su caso - la copia de las actas correspondientes.
10. Verificar las infracciones al presente reglamento, procediendo según sus propias atribuciones.
11. Llevar un libro de reclamos de los concesionarios, el que deberá quedar en la Administración y donde se asentarán las quejas que éstos desearan formular.
12. Realizar las citaciones para las Asambleas, según sean estas ordinarias o extraordinarias por medio fehaciente, y observando los recaudos fijados en el presente reglamento.
13. Representar al Consorcio ante los organismos públicos e instituciones privadas en relación a todas las cuestiones atinentes al cumplimiento de su cometido.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

14. Confeccionar y remitir a cada uno de los concesionarios una liquidación de gastos comunes en forma bimestral, agregando a dicho envío un estado de las Cuentas Generales de su gestión, con indicación del destino dado a los fondos utilizados, fondos remanentes para su uso como reserva y eventual colocación de éstos.
15. Llevar la contabilidad del Consorcio.
16. Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal dependiente del Consorcio de las directivas que se le impartan.

ARTICULO 22°.- DEBERES DE LOS CONSORCISTAS

Son obligaciones y deberes de los consorcistas:

1. Cumplir en su integralidad las normas del presente Reglamento.
2. Abonar en término los montos que correspondan en concepto de Expensas Comunes, Expensas Extraordinarias, Fondo de Reserva y toda otra erogación que se disponga en beneficio del Consorcio.
3. Concurrir a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de consorcistas.
4. Informar al Administrador respecto de cualquier anomalía que se produzca en los espacios que integran el Sector Playa Grande.
5. Comunicar al mismo todo cambio de domicilio constituido.
6. Ejecutar de inmediato en la unidad cuya explotación le fue concedida los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás consorcistas, siendo responsable de los perjuicios resultantes de su incumplimiento o cumplimiento tardío de dicha obligación.
7. Dar cumplimiento a toda resolución que oportunamente determine la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de consorcistas.

ARTICULO 23°.- CESION DE UNIDADES - EFECTOS

Para el supuesto de que un consorcista transfiriere la o las unidades que le hubieren sido adjudicadas, estará obligado a denunciar como parte integrante y condición esencial del acto de transferencia el presente reglamento, debiendo obtenerse la declaración expresa de sometimiento al mismo por parte del cesionario. Este adquirirá idénticos derechos y obligaciones que los que fueran atribuidos al exconsorcista, con la misma proporción y alcance que aquellos. Será también condición esencial para la validez de todo acto de transferencia, la certificación emanada del Administrador del Consorcio, de la que surja que el exconsorcista se encuentra al día en el pago de sus gastos comunes e integrados en su totalidad al Fondo de Reserva que le correspondiere.

Para la validez de todos estos actos, se deberá requerir la previa autorización expresa y por escrito de la Municipalidad.-

ARTICULO 24°.- UNIFICACION DE REPRESENTACION

Si una Unidad perteneciera a más de un titular, cualquiera sea el número de ellos, deberá unificarse la representación. Cada unidad tendrá los votos que resulten de lo dispuesto en los Artículos 19° y 5° del presente, independientemente de la cantidad de titulares de la misma.

ARTICULO 25°.- RESOLUCION DE DIVERGENCIAS EN LA GESTION

Todas las desavenencias y/o cuestiones que se suscitaren entre los concesionarios, o entre éstos y el Administrador y/o el Consejo de Administración, o entre estos dos últimos órganos; y que estén referidas a la gestión, administración y operatividad del consorcio; serán resueltas exclusivamente por la Asamblea. El tratamiento de la cuestión en la forma prevista precedentemente será condición esencial para que pueda intentarse acción judicial posterior.-

ARTICULO 26°.- SEGUROS

Sin perjuicio de los seguros de contratación obligatoria establecidos en los respectivos Pliegos de Bases y Condiciones para cada uno de los integrantes del Consorcio, éste deberá constituir Seguros de Responsabilidad Civil durante todo el período de su duración, por hechos cumplidos por sus dependientes sobre pertenencias de terceros o que se produzcan sobre la persona de los mismos, en virtud de las obras y/o tareas de mantenimiento a que se obliga a través del presente. A esos fines, deberá constituir dicho seguro en cualquier compañía inscrita en el Registro Municipal de Entidades Aseguradoras (Ordenanza N° 7.180 y Decreto N° 1.868). La contratación del mismo deberá quedar formalizada, como plazo máximo, dentro del lapso de 10 (diez) días hábiles desde la conformación del Consorcio. Dentro de dicho lapso deberá presentarse la póliza respectiva ante la Dirección de Recursos Turísticos. Su duración será por todo el período de funcionamiento del mismo, hasta la extinción total de las obligaciones cuyo cumplimiento cubre. Podrá contratarse por períodos anuales, debiendo en todos los casos ser utilizado anualmente, y podrá ser renovable por períodos consecutivos, debiendo constituirse la renovación antes del vencimiento respectivo. En cualquier caso, deberá acreditarse antes del 30 (treinta) de septiembre de cada año la vigencia de la póliza para la temporada siguiente. Los montos a cubrir serán los máximos que determine el ente asegurador, los que deberán ser acreditados ante el municipio, debiendo ajustarse anualmente a satisfacción de la Municipalidad, de acuerdo a las variaciones que establezca la autoridad de aplicación.-

Las pólizas se emitirán o endosarán a favor de la Municipalidad de General Pueyrredon debiendo establecer expresamente el sometimiento a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial Mar del Plata. La compañía aseguradora deberá constituir domicilio en el Partido de General Pueyrredon, como asimismo renunciar al beneficio de excusión en forma expresa. Las pólizas no podrán ser anuladas y/o modificadas sin el previo conocimiento de la Municipalidad debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la notificación fehaciente que la aseguradora curse al municipio en tal sentido. Tal condición deberá constar en la propia póliza o en la certificación que expida la aseguradora. Dentro de dicho lapso el Consorcio deberá contratar un nuevo seguro en idénticas condiciones que las establecidas precedentemente. Las firmas contenidas en las pólizas respectivas deberán encontrarse certificadas por



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

notario público, quien dejará constancia además, del cargo e instrumentos de los que resulta que el firmante posee aptitud para obligar a la compañía aseguradora, debiendo si correspondiere, existir la correspondiente legalización del Colegio Profesional pertinente si el escribano actuante fuere de extraña jurisdicción.

Asimismo, deberá acreditarse la constitución de Seguros de Riesgos de Trabajo en relación al personal que se desempeña bajo dependencia del Consorcio, resultando observables al respecto y en lo que resulte aplicable las normas citadas precedentemente. A los fines de dicha diligencia, deberá ser presentado ante la Dirección de Recursos Turísticos, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de la notificación al municipio de la conformación del Consorcio, el contrato de afiliación a una A.R.T. con certificación de firmas y personería de quienes suscriben la documentación por la misma por medio de notario público, requiriendo además, si este último fuese de extraña jurisdicción, la legalización del Colegio Profesional competente. En dicho plazo, deberá agregarse también la constancia de la autorización para que la A.R.T., funcione como tal, expedida por autoridad competente y, en su caso, el recibo de pago del contrato. En este último, se agregará una cláusula que establezca que el contrato no podrá anularse, rescindirse y/o de cualquier modo, cesar en su cobertura, sin una previa notificación fehaciente a la Municipalidad de General Pueyrredon, con una antelación de treinta (30) días hábiles. Dentro de este plazo, el concesionario deberá acreditar la celebración de un nuevo contrato en las condiciones señaladas ut supra. El incumplimiento de lo expuesto hará pasible a los consorcistas de las infracciones contractuales previstas en los respectivos Pliegos de Bases y Condiciones de Playa Grande.

ARTICULO 27°.- GARANTIA DE OBRAS COMUNES

Sin perjuicio de la obligación fijada en el Capítulo II de las Cláusulas Particulares del presente pliego, los concesionarios deberán constituir una garantía de obra equivalente al porcentaje de alícuota que le corresponde en el Consorcio en concepto de obras comunes.

La misma, deberá quedar constituida dentro de los 10 (diez) días hábiles de efectuada la comunicación al municipio respecto a la conformación del Consorcio. A esos fines, podrá recurrirse a los modos previstos en el artículo 27 Cláusulas Generales, de los Pliegos de Bases y Condiciones del Sector en cuestión. Contra la presentación de la certificación aprobada y realizada se procederá a la devolución de dicha garantía, a pedido del consorcista.

El incumplimiento de lo expuesto precedentemente hará pasible a los consorcistas de las infracciones contractuales previstas en los Pliegos de Bases y Condiciones antes mencionados.

ARTICULO 28°.- PLAZO DE VIGENCIA

El plazo de duración del Consorcio se extenderá durante todo el lapso de vigencia de los contratos de concesión de las Unidades Turísticas Fiscales que lo conforman, y hasta la efectiva restitución de las U.T.F. al Municipio y en tanto y en cuanto hayan sido cumplimentadas la totalidad de las obligaciones previstas en el pliego y que no existan reclamos pendientes por parte de los consorcistas, del Municipio o de terceros por el plazo de un año desde la finalización de la vigencia de los contratos de concesión.

ARTICULO 29°.- OBRAS COMUNES - CESION AL MUNICIPIO

La totalidad de las obras y mejoras que resulten emergentes de la ejecución del presente pasarán a integrar el dominio de la Municipalidad de General Pueyrredon una vez culminados los mismos, sin derecho a reclamo alguno por parte de los consorcistas.

A tales fines, y a través del **Anexo VII Donación Expresa**, éstos deberán efectivizar la respectiva donación a favor de dicha comuna.

ARTICULO 30°.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES – SANCIONES

Encontrándose los integrantes del consorcio sometidos a las previsiones contenidas en los Pliegos de Bases y Condiciones que rigen la explotación de las Unidades Turísticas Fiscales del Sector Playa Grande, todo incumplimiento del presente será motivo de infracción contractual y aplicación de sanción, según corresponda, de conformidad a la normativa prevista al respecto en dichos pliegos.

ARTICULO 31°.- REGIMEN SANCIONATORIO

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que emergen del presente será causal de infracción, a cuyo fin resultarán aplicables las sanciones que el presente Reglamento estipule para sus integrantes.

ARTICULO 32°.- SANCIONES

A los efectos de sancionar los eventuales incumplimientos que pudieran registrarse por parte de alguno de los integrantes del Consorcio, una vez constituido el mismo los órganos internos con competencia definirán un régimen sancionatorio interno.

Complementariamente a las sanciones previstas en dicho régimen, se incluirá expresamente la obligación del consorcio de comunicar al Municipio dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos el incumplimiento constatado. Siendo pasible el concesionario denunciado de la aplicación de las sanciones previstas en el **Capítulo III** del Consorcio, Artículo 20 de las Cláusulas Particulares.

ARTICULO 33°.- DEBER DE REGULARIZAR

En todos los casos las medidas a aplicar resultaran absolutamente independientes del deber de regularizar en forma inmediata la situación que diera origen a la sanción.

ARTICULO 34°.- RESOLUCION DE CUESTIONES NO REGLADAS

Toda cuestión no prevista en el presente reglamento y que se suscite en relación a la ejecución del mismo será resuelta por la Asamblea de consorcistas. En relación a ello, toda decisión al respecto deberá resultar concordante con las previsiones contenidas en los Pliegos de Bases y Condiciones que rigen la explotación de las Unidades Turísticas Fiscales del Sector Playa Grande, las que serán aplicables supletoriamente y en lo que no resulte incompatible, en los supuestos no citados en dicho reglamento.

ARTICULO 35°.- INTERVENCION – DISOLUCION Y LIQUIDACION



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredón

El Departamento Ejecutivo Municipal, a pedido de la autoridad de aplicación del pliego o por denuncia de cualquiera de los integrantes del Consorcio podrá disponer la intervención del Consorcio, en los supuestos en que el Consejo de Administración realice actos o incurra en omisiones que pongan en peligro grave al mismo.

La intervención durará el plazo necesario para la regularización de la situación, el que no podrá exceder de ciento veinte (120) días hábiles administrativos, debiendo el Municipio, cumplido dicho plazo y previo a la declaración de finalización de la intervención, dejar constituido un Consejo de Administración con carácter provisorio, el que tendrá mandato hasta tanto sea electo uno nuevo por la Asamblea convocada a tales fines.-

La disolución del Consorcio deberá ser dispuesta por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo preverse en la norma legal lo necesario para su liquidación, destino de sus bienes y aplicación de sanciones.

ARTICULO 36°.- VACANCIA – EFECTOS

De no adjudicarse cualquiera de las Unidades Turísticas Fiscales que integran el Complejo, o de resultar vacante cualquier unidad de las ya adjudicadas será la autoridad de aplicación la que determinará la modalidad supletoria para subsanar la situación emergente.

La decisión que al respecto tome el Municipio deberá, previamente a su aplicación, contar con el consenso del Consorcio Complejo Playa Grande.

ARTICULO 37°.- CONSTITUCION DE DOMICILIO - JURISDICCION

Para todos los efectos legales emergentes del presente, las partes constituyen los domicilios especiales que seguidamente se indican, donde serán válidas todas las notificaciones y diligencias que allí se efectivicen, sometiéndose asimismo a la Jurisdicción de los Tribunales Competentes en lo Contencioso Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO XXIII A **SEGURIDAD en PLAYAS**

I.- Operativo de Seguridad en Playa Grande.

El Operativo Integral de Seguridad de Bañistas de Playa Grande estará **coordinado** por el Consorcio Playa Grande en sus aspectos estructurales y articulado con las obligaciones particulares de cada concesión en términos de responsabilidades del personal a cargo de cada uno de ellos.

A fin de dar marco al presente esquema de intervención en los aspectos de seguridad de bañistas, se definen los siguientes tópicos generales, a saber:

- 1) El sector Playa Grande es una Unidad Modular, por lo cual la organización del Operativo Integral de Seguridad de Bañistas involucra a todas las Unidades Turísticas Fiscales por igual.
- 2) La intervención en caso de rescate en cualquier punto del frente costero supone la participación asociada de los guardavidas del sector, lo que evidencia la imposibilidad de individualizar áreas propias.
- 3) La evolución en las modalidades de rescate incorpora como parte del equipamiento a los vehículos acuáticos, capaces de accionar desde el mar con posibilidad de reducir el tiempo de aproximación al accidentado.
- 4) Los puestos de control, supervisión y refugio sobreelevados de guardavidas pueden ser compartidos, en virtud de lo enunciado precedentemente.
- 5) El Sistema de Seguridad Sanitaria es común al Complejo Playa Grande, con asiento en la Unidad Turística Fiscal Escollera Norte, y sus elementos componentes son de uso común para el Operativo de Seguridad de Bañistas.
- 6) El Operativo Integral de Seguridad de Bañistas se desarrollará desde el día 15 de noviembre al 15 de abril del año siguiente o hasta la Semana Santa, si esta fuera posterior.

II.- Cantidad y Distribución del Personal Guardavidas

La situación emergente de la nueva dinámica para el Sector (sembrado anual controlado, mantenimiento de un porcentaje de arena seca para uso público y cantidad de unidades de sombra igual para todos los Balnearios) indica la necesidad de reordenar los puestos de guardavidas, la cantidad de guardavidas afectados al Sistema y disponer su distribución acorde a las necesidades del frente costero.

A partir de estos preceptos, se entiende necesario establecer la equidad entre los balnearios del sector, por lo cual cada Unidad Turística Fiscal Balneario deberá contar con tres (3) guardavidas diplomados y con reválida al día para puestos en arena.

El Operativo Integral de Seguridad en Playas tendrá puestos fijos de control y supervisión y una bajada náutica que se definen en el **Anexo XXIII b** del presente Pliego.

La totalidad de los guardavidas deberán responder en forma conjunta al Operativo, sin discriminación de áreas, lotes o contratantes. El Consorcio Complejo Playa Grande deberá proveer al sistema de cuatro (4) guardavidas con carnet de timonel, los que serán afectados a las tareas de seguridad en el agua con manejo de las motos de agua. Los mismos cumplirán sus objetivos divididos en dos turnos. En todos los casos, se ajustará el sistema a los conceptos contenidos en la Ordenanza 14269 y Decreto Provincial n° 27/89.

III.- Elementos componentes del Operativo Integral de Seguridad de Bañistas

III.a El **Consorcio Complejo Playa Grande** será quien provea al Operativo Integral de Seguridad de Bañistas de los siguientes elementos:

- . dos (2) motos acuáticas con camillas de rescate y con sus correspondientes trailers.
- . boyados de demarcación y seguridad.
- . un (1) carro eléctrico adaptado para el traslado de accidentados.
- . cabinas para guardavidas, de acuerdo a la ubicación definida en el Anexo XXIII B.

III.b Cada **Concesionario** deberá proveer a su personal guardavidas con quince (15) días de anterioridad al inicio de sus funciones de:

1.- **Indumentaria**, conforme a la normativa vigente y que contiene:

- . dos (2) short de baño color rojo bermellón
- . un (1) par de zapatillas blancas
- . un (1) par de ojotas blancas
- . dos (2) remeras manga corta y dos (2) remeras musculosas rojo bermellón
- . un (1) buzo frizado rojo bermellón
- . un (1) bolso de 40 lts (mínimo) rojo bermellón
- . una (1) campera rompevientos rojo bermellón
- . dos (2) gorras con visera rojo bermellón
- . un (1) par de anteojos de sol con sistema antirreflex.

En todos los casos, la indumentaria a proveer deberá ser de primera calidad, buena confección y materiales acordes a la exposición constante al clima marítimo del personal guardavidas.

2.- **Equipamiento Complementario**, el que será utilizado en forma común y solidaria por los guardavidas de cada concesión:

- . un (1) equipo de binoculares
- . dos (2) equipos de comunicación



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- . un (1) botiquín de primeros auxilios completo (incluye férula, cuello y boquilla)
- . tres (3) salvavidas de mano tipo torpedo, uno (1) salvavidas tipo rosca, uno (1) malacate y uno (1) rollo de sogas náutica de 300 mts.

IV.- Obligaciones del Personal Guardavidas

Como parte de sus obligaciones, el personal Guardavidas deberá asegurar el buen estado de mantenimiento y conservación de todo el equipamiento que se les suministre, realizando los procedimientos de rutina necesarios para tal fin.

Serán solidarios en cada Puesto de:

- . la preservación y tutela del equipamiento complementario enunciado en el punto 2;
- . el equipamiento común provisto por el Consorcio Playa Grande;
- . deberán responder por roturas o extravíos impropios de la actividad; y
- . efectivizar denuncias en caso de hurto, robo o destrucción.

Será obligatorio en forma personal de:

- . el uso de la indumentaria provista por su empleador, a fin de su identificación como personal afectado al Operativo Integral de Seguridad de Bañistas;
- . acatar los horarios de trabajo; y
- . respetar los puestos asignados.

V.- El concesionario deberá contratar los seguros pertinentes por accidentes de trabajo de los guardavidas a su cargo. Dicho seguro deberá cumplir con las prescripciones del Artículo 77º - Cláusulas Generales del presente Pliego.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO XXIII B

PLANO de SEGURIDAD EN PLAYA ANEXO XXIV

REGLAMENTACION MODULOS GASTRONÓMICOS DESMONTABLES

El desarrollo de actividades gastronómicas en el Complejo Playa Grande, en los sectores de arena de uso público durante la temporada alta, se plantean a través de dos modalidades: venta ambulante y en módulo desmontable.

La instalación de módulos desmontables está restringida a las Unidades Turísticas Fiscales Escollera Norte y Balneario 8, en la cantidad de uno (1) por Unidad, los que deberán adecuar su estructura física y su destino comercial a lo enunciado en el presente Pliego de Bases y Condiciones y las especificaciones que en lo particular determina el presente Anexo.

Previo a su ejecución, se deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la documentación gráfica y escrita que avale su adscripción a los requerimientos que a continuación se detallan.

1.- CARACTERÍSTICAS MATERIALES

Los módulos gastronómicos desmontables previstos para la actividad gastronómica en arena deberán respetar las siguientes características:

1. apoyarse sobre platea desmontable de madera o material resistente, nivelada y con anclaje del módulo.
2. utilizar materiales 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.
3. tener uniformidad en la selección de los colores, texturas y formas, debiendo integrarse de manera armónica con las cualidades del conjunto.
4. contar con las instalaciones mínimas requeridas para el desarrollo de la actividad propuesta. El tendido de instalaciones desde las bocas habilitadas hasta el módulo deberán efectuarse en caños galvanizados debidamente protegidos y aislados, ubicadas en canales de hormigón con tapa destinados a tal fin, a una profundidad de 1.00 m
5. contar con 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.
6. no se admitirá ningún tipo de publicidad sobre el módulo que se aparte de lo especificado en el presente Anexo en el ítem - Publicidad.

No obstante el carácter desmontable de los módulos, los mismos no ofrecerán una imagen de precariedad que vaya en desmedro de las cualidades ambientales del sector.

Queda expresamente prohibido:

- a) Sobreelevarlos a través de plataformas, tarimas o cualquier otro elemento.
- b) Desarrollar actividades en el módulo que no estén expresamente autorizadas por el Municipio, como aquellas que provoquen ruidos molestos o cualquier otra perturbación que vaya en perjuicio de la actividad específica de la Unidad.

Los módulos planteados deberán prever:

- a) La identificación del rubro,
- b) La uniformidad en su forma, dimensión, materialidad y color,
- c) El equipamiento necesario para la prestación del servicio, garantizando las condiciones de salubridad, seguridad e higiene previstas en las normas vigentes.

Los materiales a utilizar en la ejecución del módulo gastronómico desmontable serán los siguientes:

- Cubierta

Placa tipo fenólica o similar de 25 mm, con tratamiento de protección para exposición marina, cubrejuntas en todas las uniones y terminación con pintura sintética color arenisca.

- Estructura techo

Tirantes - madera dura 2" x 4" cepillada

Dintel continuo / coronamiento - madera dura 2" x 4" cepillada

- Estructura de sostén

Parantes - madera dura 2"x 6" cepillada

- Cerramientos verticales

Paneles verticales fijos - placa tipo fenólico 18 mm, con tratamiento de protección para exposición marina, cubrejuntas en todas las uniones y terminación con pintura sintética color piedra arenisca.

Barra atención - tabla madera dura 1 1/2" x 2" cepillada.

Paneles abatibles - placa tipo fenólico 18 mm, con tratamiento de protección para exposición marina, cubrejuntas en todas las uniones, bisagras libro y terminación con pintura sintética color piedra arenisca. Barras de sujeción fe Ø 8 mm con ganchos Zócalo - tabla madera dura 1/2" x 3".

- Plataforma

Tirantes - madera dura 2" x 6"

Entablonado - madera dura 3/4" x 6" cepillada



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

- Terminaciones

Los elementos fenólicos, de madera, cubrejuntas, etc. deberán tener tratamiento de protección para exposición marina y pintura esmalte sintético color piedra arenisca.

Todos los elementos metálicos (elementos de sujeción, bisagras, etc.) deberán contar con protección antióxido.

- Instalación eléctrica

Deberá realizarse el tendido en caños PVC reforzado rígido adosado con grampas a estructura de sostén, con instalación de cajas en PVC reforzado y conductores de cobre con cubierta PVC tipo antillama. Se proveerá de un tablero seccional en el módulo con interruptor termomagnético automático.

1.a Condiciones mínimas y específicas de seguridad

El módulo desmontable deberá contar con:

- matafuegos tipo ABC de 10 kg. colocado en forma reglamentaria.
- en su interior: tablero eléctrico con llave termomagnética, disyuntor diferencial y descarga a tierra con jabalina en la base del módulo. Todo conducto deberá estar canalizado reglamentariamente en el interior del módulo, no se permitirá la presencia de cables a cielo abierto y/o sin protección.
- la provisión de electricidad al módulo se realizará por sistema de canalización subterránea, desde tablero principal del edificio principal o desde medidor (según corresponda).

1.b Normas Generales

- Dado el carácter desmontable del modulo, todos los elementos de sujeción, amarre, fijación, anclaje y/o arriostamiento de piezas deberán permitir su despiece.
- Deberá asegurarse durante todo el período de actividad, el correcto mantenimiento de todos los elementos componentes del módulo desmontable.
- En todos los casos deberán respetarse, además de lo pautado en estas especificaciones técnicas, lo establecido en la normativa vigente para cada rubro en particular.
- Deberá proveerse de cestos de residuos en la cantidad de 1 cesto cada 50 m², en el sector exterior del módulo, a fin de asegurar la higiene del sector involucrado.

2.- ACTIVIDAD GASTRONÓMICA PERMITIDA EN MÓDULO

Dependerá de los usos planteados en cada Pliego de Bases y Condiciones para la actividad, y serán de aplicación todas las normas vigentes que sobre la actividad rigen en el Partido de Gral. Pueyrredon, sean estas de orden nacional, provincial y municipal, no pudiendo alegar el concesionario en ninguna circunstancia desconocimiento de las mismas.

Serán requisitos básicos para la habilitación y funcionamiento de los módulos el cumplimiento obligatorio de los siguientes puntos:

- contará con provisión de frío suficiente para su funcionamiento en el caso de la venta de macedonias (ensaladas de frutas), helados envasados, sandwiches envasados, lácteos y sus derivados, pudiendo aprobar la autoridad de aplicación la elaboración de licuado y/o jugos naturales de frutas.
- se podrá comercializar todo tipo de producto alimenticio envasado en origen, ej.: galletitas, golosinas, bebidas sin alcohol en cualquiera de sus variantes.
- contará con pileta con provisión constante de agua fría y caliente (80°C), permitiéndose la instalación de un termo eléctrico con capacidad suficiente para una correcta higienización de los elementos de trabajo, y desagüe aprobado de las piletas.
- la autoridad de aplicación podrá aprobar la venta de panchos y choclo hervido si dentro del módulo se dispone de un espacio sanitariamente apto. Dicho espacio deberá respetar el siguiente detalle: friso reglamentario, construido en material aprobado, liso, lavable y no poroso (a modo de ejemplo, podrá utilizarse machimbre de PVC, material vinílico simil Decorflex o Wega, etc.), mesadas construidas en material liso y no porosos, debiendo incluir una pileta de acero inoxidable o PVC con profundidad y capacidad suficiente (min. 0.20 m.) que permita el correcto lavado de los utensilios de trabajo (vasos de licuadoras, pancheras, ollas, etc.)
- no depositará mercaderías en el piso, y solo tendrá las materias primas necesarias para la jornada laboral.
- mantendrá la higiene del sector y de los elementos de trabajo.
- el personal de la elaboración deberá contar con carnet habilitante de manipulador de alimentos, certificado de salud y vestimenta de color claro, preferentemente blanca, inclusive gorra o cofia.
- La Unidad Turística Fiscal deberá disponer de servicio sanitario exclusivo (baño, antebañó) para quienes trabajen en los módulos.

2.a. Requisito particular

Queda terminantemente prohibida la venta, entrega, provisión y/o expendio de cualquier tipo de bebida alcohólica o que contenga alcohol en su preparación (tragos, cócteles, etc.), siendo dicho incumplimiento motivo de revocación del permiso y habilitación otorgados.



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

2.b Publicidad

Se podrá realizar publicidad comercial en el módulo de acuerdo a las siguientes pautas:

- 1.- Se podrá aplicar publicidad estática a la superficie inferior del módulo en todo su perímetro tomando como máxima la altura del mostrador de atención al público; no podrá exceder -bajo ninguna circunstancia- dicho límite.
- 2.- No se admitirá publicidad de ningún tipo ni modalidad en techos y paramentos verticales exteriores e interiores por encima del límite antedicho.
- 3.- Previo a la realización de cualquier acción publicitaria, deberá presentarse ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la documentación gráfica y el detalle pertinente por escrito para su evaluación y, de corresponder, su autorización con una antelación mínima de siete (7) días.

ANEXO X

a) ESQUEMA DE ZONIFICACION

b) ESQUEMA DE AREAS VERDES

ANEXO XI

PLANO DE CONJUNTO LOTES DE ARENA

ANEXO XII PLANOS DE LA UNIDAD TURISTICA FISCAL

ANEXO XIV MODELO DE MARQUESINA

ANEXO XV MODELO DE EXPANSION COMERCIAL

ANEXO XVI CIRCUITOS PUBLICITARIOS

ANEXO XVIII

ARCHIVO FOTOGRÁFICO HISTÓRICO PLAYA GRANDE

Imágenes fotográficas en soporte digital

Obrante a fs. 750 del Expediente n° 11320-0-2009 Cpo. 4 del Departamento Ejecutivo (Expte, n° 1840-D-2010 del H.C.D.)

ANEXO XIX

CIRCUITO HISTORICO PATRIMONIAL PLAYA GRANDE – DETALLE Animación Gráfica en Soporte Digital

Obrante a fs. 748 del Expediente n° 11320-0-2009 Cpo. 4 del Departamento Ejecutivo (Expte, n° 1840-D-2010 del H.C.D.)

ANEXO XX

VIDEO PRESENTACION PROPUESTA COMPLEJO PLAYA GRANDE –DETALLE - ANIMACION/AUDIOVISUAL EN SOPORTE DIGITAL

Obrante a fs. 749 del Expediente n° 11320-0-2009 Cpo. 4 del Departamento Ejecutivo (Expte, n° 1840-D-2010 del H.C.D.)

ANEXO XXI

IMÁGENES REFERENCIALES Imágenes fotográficas en soporte digital



Municipalidad del Partido
de General Pueyrredon

ANEXO XXIII B

**PLANO DE SEGURIDAD EN PLAYA
Incluido en el Anexo XVI**

Obrante a fs. 743 del Expediente n° 11320-0-2009 Cpo. 4 del Departamento Ejecutivo (Expte, n° 1840-D-2010 del H.C.D.)

ANEXO XXIV

RELAMENTACION PARA MÓDULO GASTRONÓMICO DESMONTABLE

ANEXO XXV

DIRECTRICES DE ACCESIBILIDAD GENERALES

Obrante a fs. 961 del Expediente n° 11320-0-2009 Cpo. 4 del Departamento Ejecutivo (Expte, n° 1840-D-2010 del H.C.D.)

ANEXO XXIII C-

ACTA COMPROMISO INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y MUNICIPIO DE GRAL. PUEYRREDON