



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 8641-2-2014
Expediente H.C.D.: 1163-D-15
Nº de registro: O-16633
Fecha de sanción: 13/08/2015
Fecha de promulgación: 24/08/2015
Decreto de promulgación: 2295-15

ORDENANZA N° 22347

Artículo 1º.- Autorízase al Ente Municipal de Turismo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal Balneario 3 La Perla, de acuerdo con las normas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones que forma parte de la presente como Anexo A

Artículo 2º.- Comuníquese, etc.-

**Monti
Fernández**

**Ciano
Pulti**



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO A **Corresponde Exp. 1163-D-15**
LLAMADO A LICITACION PUBLICA
CLAUSULAS GENERALES

CAPITULO I

LICITACIÓN PÚBLICA DERIVADA DE UNA INICIATIVA PRIVADA

- 1.- Encuadre Normativo de la Licitación
- 2.- Encuadre Conceptual de la Licitación

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO DE LA LICITACIÓN

- 3.- Modalidad, objeto y puesta en valor
- 4.- Terminología
- 5.- Plazos
- 6.- De las ofertas
- 7.- De los oferentes. Requisitos y documentación
- 8.- Inhabilidades
- 9.- Derecho a la información
- 10.- Precio de la contratación y pago de canon
- 11.- Ejercicio anual

CAPITULO III

OFERTA Y EVALUACIÓN

- 12.- Información que debe obtener el oferente
- 13.- Consultas y aclaraciones
- 14.- Lugar de presentación de las ofertas
- 15.- Garantía de oferta
- 16.- Afectación de la garantía de oferta
- 17.- Validez de las ofertas
- 18.- Forma de presentación de las ofertas
- 19.- Apertura de las ofertas
- 20.- Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas
- 21.- Admisión de ofertas
- 22.- Causas de rechazo de ofertas
- 23.- Ampliación de la información
- 24.- Vista e impugnaciones
- 25.- Única oferta

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

- 26.- Evaluación de las ofertas
- 27.- Sobre la adjudicación
- 28.- Desistimiento de oferta
- 29.- Garantía de Contrato
- 30.- Garantía de Obra
- 31.- Forma de constitución de Garantías
- 32.- Devolución de las Garantías
- 33.- Documentación a presentar para la firma del contrato
- 34.- Firma del contrato y entrega de la Unidad

CAPITULO V

CONDICIONES DE LA UNIDAD LICITADA

- 35.- Estado de las Unidades
- 36.- Situación patrimonial de las Unidades
- 37.- Entrega y Recepción de las Unidades
- 38.- Uso y tratamiento del Recurso Arena

CAPITULO VI

CONTRATO DE CONCESIÓN

- 39.- Fiscalización del cumplimiento del contrato
- 40.- Transferencia del contrato



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- 41.- Cesión parcial de Usos Complementarios
- 42.- Habilitación Comercial
- 43.- Modificaciones en las condiciones de desarrollo de la actividad
- 44.- Extinción de la concesión
- 45.- Consecuencia de la extinción del contrato

CAPITULO VII

EXPLOTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA UNIDAD

- 46.- Periodo de explotación
- 47.- Contraprestaciones emergentes
- 48.- Lote de Arena
- 49.- Actividad Comercial
- 50.- Precios
- 51.- Retribuciones al concesionario
- 52.- Obligaciones de los concesionarios en la explotación de la Unidad

CAPITULO VIII

OBRAS A EJECUTAR EN LA UNIDAD

- 53.- Obras propias y Obras Comunes a ejecutar
- 54.- Plan de trabajos y proyecto definitivo
- 55.- Iniciación de los trabajos
- 56.- Incumplimiento de los plazos acordados
- 57.- Plan de trabajos y curva de inversiones
- 58.- Responsabilidad y obligaciones del concesionario en la ejecución de las obras
- 59.- Normas generales para la ejecución de las obras
- 60.- Documentación en obra
- 61.- Solución de divergencias
- 62.- Interpretación de planos y especificaciones
- 63.- Aplicación de documentos técnicos
- 64.- Prorroga de los plazos
- 65.- Documentación conforme a obra
- 66.- Normas sobre seguridad e higiene en el trabajo
- 67.- Certificación de Obra Ejecutada
- 68.- Mantenimiento y Conservación de la Obra
- 69.- Ampliaciones futuras
- 70.- Mayores Costos

CAPITULO IX

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

- 71.- Responsabilidades del concesionario respecto a la Unidad
- 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 y deberes a cargo del concesionario
- 77.- Seguros
- 78.- Publicidad
- 79.- Utilización de espacios para información al público
- 80.- Quejas en la prestación de servicios



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CAPITULO I
LICITACION PÚBLICA DERIVADA DE UNA INICIATIVA PRIVADA

ARTÍCULO 1.- ENCUADRE NORMATIVO DE LA LICITACION

La presente Licitación Pública es realizada en el marco de la Ordenanza N° 19.203 que reglamenta el Régimen Municipal de Iniciativas Privadas en consonancia con lo dispuesto en la Ley Provincial N° 13.810, cuyo trámite se llevara en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.

La normativa referida prevé la posibilidad de que los particulares puedan presentar proyectos de infraestructura u obras y/o servicios públicos a desarrollarse mediante los sistemas de contratación establecidos por la legislación vigente.

En virtud de ello, ha sido presentado un proyecto de infraestructura, obra y servicios públicos, que ha sido previamente declarado admisible por la Comisión de Recepción y Análisis de Iniciativas Privadas, con posterioridad y una vez evaluada su viabilidad económica, financiera, jurídica y técnica ha sido declarado de Interés Público por el Departamento Ejecutivo, promoviendo además el presente llamado a licitación.

Dado que esta licitación es consecuencia de una Iniciativa Privada, corresponde a quien fuera declarado iniciador, una **preferencia** como autor de la misma conforme los términos del artículo 13° de la Ordenanza N° 19.203 y demás derechos que surgen de dicha norma.

ARTÍCULO 2.- ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

La presente licitación afecta a una Unidad Turística Fiscal ubicada en el borde costero del Partido de Gral. Pueyrredon e involucra el espacio público contiguo, conforme el detalle que surge de las Cláusulas Particulares y Anexos gráficos pertinentes del presente Pliego de Bases y Condiciones.

La Iniciativa presentada que motiva esta licitación ha sido evaluada y declarada de Interés Público en virtud de las características de intervención en el ejido urbano, por la adecuación de los edificios preexistentes de la Unidad Turística Fiscal afectada y la actualización de usos y servicios de la propuesta integral formulada.

Los contenidos de la presentación son considerados en este Pliego con nivel de anteproyecto, debiendo respetarse el perfil, el enfoque y las cualidades generales de la propuesta, tanto en estándares y calidad de servicios, como en la definición formal, funcional y material de las obras, pudiendo formularse al momento de la oferta, las adecuaciones que cada presentante estime convenientes.

Conforme surge de la Iniciativa Privada que da lugar a la presente licitación, es requisito respetar y concretar los distintos niveles de intervención de la propuesta integral, debiendo resolver de acuerdo a las pautas planteadas en las Cláusulas Particulares todos y cada uno de los aspectos propios del anteproyecto original.

Entre ellos, debe contemplarse especialmente el encuadre jurídico, arquitectónico, turístico, ambiental y de accesibilidad en los plazos y condiciones definidos en las Cláusulas Particulares basadas en los términos de la Iniciativa propuesta.

Asimismo, en la presente licitación resulta de aplicación la totalidad de la normativa que sobre cada uno de los aspectos involucrados rige en el Partido de Gral. Pueyrredon, debiendo respetarse en todos sus términos las condiciones que se establezcan en cada una de las normas de aplicación.

CAPITULO II
PROCEDIMIENTO DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 3.- MODALIDAD, OBJETO Y PUESTA EN VALOR

La presente licitación tiene por objeto la concesión a título oneroso de la Unidad Turística Fiscal definida en las Cláusulas Particulares, bajo la normativa establecida por la Ordenanza N° 19.203 Régimen de Iniciativas Privadas, la Ley Orgánica de la Municipalidades y normas concordantes, en todas las circunstancias que no hubieran sido expresamente previstas por este Pliego de Bases y Condiciones.

La concesión incluirá:

- a) La construcción y habilitación de las obras propias y de interés público previstas conforme a las especificaciones técnicas y los plazos definidos en las Cláusulas



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Particulares para la Puesta en Valor, Mantenimiento y Explotación Comercial de la Unidad Turística Fiscal y el conjunto donde éste se implanta y sus áreas de expansión.

- b) El uso y explotación comercial de las distintas áreas del sector objeto de la contratación: construcciones fijas, espacio de estacionamiento y áreas de expansión, el mantenimiento de las instalaciones a construir, la infraestructura y equipos, administración y el desarrollo de todas las demás actividades complementarias y subsidiarias.
- c) Su conservación y mantenimiento correctivo y preventivo, incluida la infraestructura edilicia existente en su aspecto conservacionista del patrimonio cultural - turístico, durante todo el plazo de la concesión.
- d) Asegurar la preservación del patrimonio cultural - turístico de tal forma que su espíritu y tipología esencial así como las características urbanas, arquitectónicas y estéticas del paseo, no se vean afectados por las obras de restauración y remodelación que deben realizarse a los fines de su recuperación y de aquellas otras que resulten necesarias para el cambio de uso propuesto.

El Concesionario se obliga expresamente al mantenimiento y conservación de las Áreas Concedidas, desobligando de estas funciones al Municipio y sus dependencias centralizadas y/o descentralizadas a concurrir a esos efectos.

Todos los espacios destinados a paseos, plazoletas, espacios de transición o de comunicación, dentro del sector concesionado serán de uso público.

ARTÍCULO 4.- TERMINOLOGÍA

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

* Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Alcanzar esa condición de accesibilidad requiere que el diseño tenga en cuenta la diversidad en la funcionalidad de las capacidades humanas.¹

* 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 explotación de la concesión.

* Áreas concedidas: Son las áreas especificadas en la Cláusulas Particulares, con las instalaciones y bienes que las integran, incluidas las áreas de expansión.

* Adjudicatario: El oferente al cual se adjudique la presente Iniciativa Privada.

* Bien del Dominio Público: Es el conjunto de bienes de propiedad de una persona pública que, de acuerdo al ordenamiento jurídico, están sujetos a un régimen de derecho público, hallándose destinados a fines de utilidad común. Comprende bienes inmuebles, principales y sus accesorios, bienes muebles, objetos inmateriales y derechos pertinentes. Siendo bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables destinados al uso público.² La Unidad Turística Fiscal cuenta con sectores construidos de uso público y uso restringido, sectores exteriores públicos y arancelados, 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 todos ellos, lo que supone que una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte de este, será de obligatorio cumplimiento el libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma, sin restricciones.

* Canon anual: Gravamen dinerario correspondiente al monto en pesos a abonar por el concesionario como contraprestación por la tenencia y explotación comercial de la Unidad Turística Fiscal concesionada.

* Cesión parcial: Figura jurídica que acredita la celebración de un contrato en el cual el concesionario de una Unidad Turística Fiscal -cedente- cede a un tercero -cesionario- la explotación de actividades complementarias de la misma.

El cedente adquiere responsabilidades solidarias con el cesionario, previa autorización por Acto Administrativo por parte del Municipio de Gral. Pueyrredon.

* Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas: Equipo Técnico Asesor conformado por profesionales y/o idóneos designados por Acto Administrativo y cuya función es la de realizar la apertura de los sobres en el acto de licitación, la evaluación,

¹ ONU Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad – Resolución 61/106 New York, 2006

² Conforme Dromi (2009, págs.846 a 859) y Marienhoff (1992, págs.165-166)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

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 Sr. Intendente Municipal y/o órgano en quien éste delegue el ejercicio de la competencia específica relacionada con la concesión. Para el caso de las Unidades Turísticas Fiscales es el Ente Municipal de Turismo

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

* Contrato de concesión: Instrumento jurídico que formaliza la concesión.

* Equipamiento urbano: Conjunto de instalaciones, objetos, muebles y piezas que facilitan el desarrollo de actividades comunitarias en espacios públicos y que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a dichas actividades. Incluye en su definición a los elementos de uso denominado *mobiliario urbano* (bancos, sillas, bebederos, refugios, cabinas telefónicas etc.) y los elementos de infraestructura urbana necesarios para su accionar (luminarias, cestos de residuos, buzones, señalética, etc.).

* Espacio público: Espacio de uso colectivo donde se formaliza el paseo y el encuentro, supone dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad. Se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que lo convierte en un factor de centralidad. La calidad del espacio público se evaluará sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mezcladora de grupos y comportamientos; por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural. Por ello es conveniente que el espacio público tenga algunas cualidades formales como la continuidad en el espacio urbano y la facultad ordenadora del mismo, la generosidad de sus formas, de su diseño y de sus materiales y la adaptabilidad a usos diversos a través del tiempo.³

* 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.

* Iniciador: Persona Jurídica que ha sido declarada con tal carácter mediante el Acto Administrativo pertinente.

* Monto de Obra de la Oferta: el valor dinerario total que corresponde a la inversión de la propuesta de obra ofertada.

* Obras a Ejecutar: Obras a cargo de la concesionaria especificadas en la propuesta calificada por la Comisión de Evaluación y en el contrato de concesión, ajustada a las cláusulas particulares.

* Oferente o proponente: La Persona Jurídica que formula una oferta en el presente procedimiento de selección, en los términos del artículo 6º de estas Cláusulas.

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

* Toma de Posesión: Acto jurídico mediante el cual la concesionaria se establece en la unidad, comenzando a regir desde su 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.

La 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.

ARTÍCULO 5.- PLAZOS

Todos los plazos se contarán en días hábiles, salvo expresa indicación en contrario.

Todos los plazos se contarán a partir del día siguiente al de la notificación.

Si el vencimiento del plazo correspondiera a un día inhábil, el mismo operará al día siguiente hábil administrativo.

3 Borja, Jordi *El Espacio Público: ciudad y ciudadanía*. Ed. Electra. Barcelona, 2003



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 6.- DE LAS OFERTAS

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 a todas las disposiciones de este cuerpo normativo.

ARTICULO 7.- DE LOS OFERENTES. REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN

Podrán participar del presente llamado a Licitación las Personas Jurídicas, legalmente constituidas, con plena capacidad jurídica a los efectos de esta licitación.

Quedan excluidas de la presente Licitación Pública como Oferentes:

- Las sociedades en formación, sociedades de hecho o irregulares.
- Las Personas Físicas
- Las Uniones Transitorias de Empresas
- Las Asociaciones Civiles sin fines de lucro
- Los fideicomisos, fundaciones, ni ninguna otra persona física o jurídica que se encuentre comprendida en las causales de inhabilidad establecidas en el art. 8º de las Cláusulas generales del pliego.

7.1. Todos los oferentes deberán:

7.1.1 Fijar al adquirir el pliego, domicilio lega al sólo efecto de la licitación, en el Partido de Gral. Pueyrredon, Pcia. Buenos Aires, y denunciar al presentar su oferta su domicilio real o social según corresponda.

7.1.2 Presentar DDJJ con manifestación de no estar comprendido en las inhabilidades del artículo 8º.

7.1.3 Presentación de certificación que acredite el cumplimiento de la Ley 10.490, en los dos últimos semestres calendarios o copia de la solicitud presentada por la empresa ante el Ministerio de Trabajo. En este último caso, la certificación deberá ser presentada indefectiblemente con anterioridad a la adjudicación.

7.1.4 Adjuntar constancia de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) individualizando el número de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).

7.1.5 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.

7.1.6 Acompañar una reseña documentada respecto a las condiciones económicas, financieras, técnicas y de idoneidad del oferente con respecto a la ejecución del servicio a prestar. Para ello podrán aportar todos los antecedentes y documentación pertinentes, aceptándose antecedentes personales del rubro correspondiente a los miembros del órgano de Dirección de la Sociedad o socios de la misma. En relación a los miembros del órgano de dirección o los socios, los mismos deberán acreditar una antigüedad en la sociedad no menor a dos (2) años al momento de la apertura de la licitación.

7.1.7 Acompañar Recibo de constitución de Garantía de Oferta de conformidad con lo prescrito en los artículos 15 y 31 del presente pliego.

7.1.8 Adjuntar Formulario de Conocimiento y Aceptación del Pliego.

7.1.9 Acompañar recibo de adquisición del pliego.

7.1.10 Presentar certificados de libre deuda expedido por el Municipio de Gral. Pueyrredon, Entes Descentralizados Municipales 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.

7.2 Las Personas Jurídicas deberán presentar:

7.2.1 Copia autenticada del contrato constitutivo, estatutos y reglamentos junto con sus modificaciones 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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.

7.2.2 Balance de los últimos dos (2) ejercicios económicos anuales cerrados con firmas autógrafas en todas sus hojas del Representante Legal y Dictamen del Contador interviniente, certificada su firma por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción en que se encuentre matriculado. Deberán ser presentados con dictamen de auditor, el cual debe consignar en el mismo si surgen o no situaciones desfavorables que puedan afectar en forma significativa la situación patrimonial y/o económico-financiera de la empresa y/o de cada uno de sus miembros. La firma del profesional interviniente deberá estar certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción donde se encuentre matriculado. Todos los estados deberán estar aprobados por los órganos societarios correspondientes acompañando fotocopia certificada del instrumento que así lo dispuso.

7.2.3 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 de Situación Patrimonial 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. Toda la documentación requerida en este artículo deberá contener dictamen emitido por Contador Público con autenticación de firma por el Consejo Profesional competente.

7.2.4 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 Propiedad Inmueble 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.

7.2.5 En caso de invocar titularidad de acciones societarias u otro tipo de valores, deberá acreditar la misma mediante las certificaciones pertinentes, así como también en cuanto a la inexistencia de gravamen y a la libre disposición de los mismos.

ARTÍCULO 8.- INHABILIDADES

No podrán participar de esta Licitación, bajo ninguna forma, aquellos que se encuentren comprendidos en los siguientes supuestos:

8.1 Los deudores morosos impositiva o previsionalmente declarados por autoridad competente nacional y/o provincial. Los deudores que se encuentren a la fecha de apertura de Sobres de Ofertas de esta licitación, comprendidos en planes de regularización de deudas deberán presentar las constancias pertinentes, pudiendo participar de la misma. No se considerará deudor moroso a los efectos de esta licitación, al oferente que a la fecha de Apertura de Sobres de Oferta se encuentre con procesos de impugnación o interposición de recursos administrativos o excepciones planteadas judicialmente y que se encuentren en tramitación y/o sin resolución firme.

8.2 Los deudores morosos del Municipio de Gral. 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.

8.3 Los incapaces para contratar según la legislación vigente.

8.4 Los que hayan sido sancionados con caducidad de la concesión o permiso otorgado por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o sus Entes Descentralizados mientras no se encuentren rehabilitados. En todos los casos, la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes, miembros de Dirección y/o Directores.

8.5 Las sociedades integradas total o parcialmente por agentes al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal, según el régimen de incompatibilidades de la legislación vigente, salvo lo dispuesto por la ley 19.550 respecto de las sociedades anónimas.

8.6 Los inhabilitados por situaciones legisladas en las normas del concurso civil y comercial.

8.7 Los que posean inhibición general de bienes a la fecha de Apertura de Ofertas



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

8.8 Por intermedio del formulario pertinente [Anexo III - Inhabilidades], los proponentes declararán no estar comprendidos en los impedimentos establecidos en el presente. Todo lo declarado en el citado formulario revestirá el carácter de Declaración Jurada. De comprobarse, posteriormente el falseamiento de lo manifestado, el Municipio podrá 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 previa interpelación judicial o extrajudicial, e independientemente de las acciones que puedan resultar pertinentes ante la Justicia en lo Criminal y Correccional competente, sin perjuicio de declarar la inhabilidad del proponente para participar de futuras licitaciones del Municipio por el término de cinco (5) años.

ARTICULO 9.- DERECHO A LA INFORMACIÓN

A partir de la compra del Pliego de Bases y Condiciones, los interesados tendrán derecho de:

- a. Consultar la documentación relativa a la explotación de las áreas concedidas incluidas en el expediente de radicación de la Iniciativa Privada.
- b. Verificar el estado y existencia de los bienes muebles e inmuebles motivo de la presente licitación.

ARTÍCULO 10.- PRECIO DE LA CONTRATACIÓN Y PAGO DE CANON

El oferente propondrá el pago de un canon anual, que deberá ser abonado en una sola cuota, venciendo indefectiblemente el día 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.

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 pliego.

ARTÍCULO 11.- EJERCICIO ANUAL

A los efectos del encuadramiento a las condiciones que rigen la concesión, se establece como ejercicio anual de explotación, el período de doce (12) meses comprendido entre el 1º 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.

CAPITULO III
OFERTA Y EVALUACIÓN

ARTICULO 12.- 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 explotación de la Unidad.

ARTÍCULO 13.- 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 Gral. de Unidades Turísticas Fiscales sita en calle Belgrano 2740 de la ciudad de Mar del Plata o en la dependencia que un futuro la reemplace hasta diez (10) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura de las Ofertas. Las aclaraciones del presente serán emitidas por la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales, de oficio o en respuesta a consulta de los participantes que lo hubieren adquirido y se incorporarán como circulares del Pliego de Bases y Condiciones. En todos los casos las circulares aclaratorias serán comunicadas a todos los participantes que



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

hubieren adquirido el presente Pliego hasta cinco (5) 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.

ARTÍCULO 14.- LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas solo podrán ser recibidas en el lugar fijado para el acto de apertura, hasta el día y hora establecidos para la iniciación del mismo en el Decreto que establezca el llamado a Licitación, el que se considera debidamente notificado con la adquisición del presente pliego.

ARTÍCULO 15.- GARANTÍA DE OFERTA

Cada propuesta deberá acompañarse con un recibo expedido por la Tesorería del EMTUR, donde conste que el oferente ha constituido la Garantía de Oferta, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 31, la que será igual al ciento por ciento (100%) del canon oficial correspondiente a la Unidad. Cualquiera sea la forma en que se constituya la Garantía de Oferta deberá presentar la respectiva documentación en la Tesorería del EMTUR, quien previo dictamen de la Asesoría Letrada del Ente, 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 el oferente mantiene su oferta. Cuando la Garantía de Oferta se constituya a través de una póliza de caución -artículo 31 inc. c-, la expedición del recibo referido anteriormente, hace presumir el cumplimiento de las condiciones establecidas para su emisión en el presente pliego, por lo que no se admitirán impugnaciones relacionadas con su constitución.

ARTICULO 16.- AFECTACIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA

En caso de resultar adjudicatario, el oferente podrá afectar la Garantía de Oferta (conforme a lo previsto en el artículo 29 del Pliego) a cuenta de la Garantía de Contrato.

ARTÍCULO 17.- VALIDEZ DE LAS OFERTAS

Los Oferentes quedan obligados a mantener y garantizar sus Ofertas por el término de ciento veinte (120) días, contados desde la fecha de apertura de Sobres. La obligación de mantenimiento de la Oferta y su garantía correspondiente se renovarán en forma automática sin necesidad de notificación fehaciente, por períodos de treinta (30) días corridos a partir del último vencimiento, si el oferente no hiciere saber su voluntad expresa en contrario con no menos de diez (10) días corridos de antelación al vencimiento de un período determinado.

El incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la Oferta, o la negativa a suscribir el Contrato o a aceptar la adjudicación o cualquier actitud del Oferente que implique similares resultados, aparejará la pérdida de la garantía rendida.

Habiéndose firmado el Contrato y entregado al Concedente la Garantía de Cumplimiento de Contrato, la Garantía de mantenimiento de la oferta será reintegrada a todos los Oferentes. También será devuelta si se dejase sin efecto la Licitación o no se renovase la vigencia de la Oferta.

ARTÍCULO 18.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las Ofertas serán presentadas en un Sobre o envoltorio que contendrá la documentación de la Oferta discriminada en Sobre N° 1 y Sobre N° 2, con indicación única y exclusivamente de la identificación de la Unidad Turística Fiscal a la que se presenta y número de expediente.

Los Sobres deben estar cerrados de manera de mantener su inviolabilidad hasta la apertura oficial.

Las Ofertas en soporte papel se presentarán en hojas formato A4, en original y copia, y una copia en formato digital (pdf), a través de cualquier soporte magnético. Deberán tener sus hojas foliadas correlativamente y con un índice de contenido y Anexos. Las enmiendas, entrelíneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas, en caso contrario se tomarán por no escritas.

Todos los Anexos componentes de la Oferta y toda documentación no presentada en original en soporte papel, deberá encontrarse debidamente certificada por Escribano Público. En caso de intervenir Escribano de otras jurisdicciones, deberá contar con la legalización del Colegio respectivo.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

18.1 Dentro del Sobre Nº 1 deberá colocarse la documentación que se requiere a continuación:

18.1.1 **Anexo I** - Oferente completo y firmado y documentación complementaria.

18.1.2 **Anexo II** - Conocimiento y Aceptación del Pliego completo en todas sus partes y debidamente firmado.

18.1.3 **Anexo III** - Inhabilidades

18.1.4 **Anexo IV** - Carácter de Bien del Dominio Público y Concurrencia a la Unidad - Donación Expresa

18.1.5 **Anexo VI** - Verificación de Deudas por Tributos Municipales

18.1.6 **Ley 10.490** - Certificado que acredite el cumplimiento de la mencionada norma, en los términos dispuestos en el artículo 7.1.3 de este Pliego.

18.1.7 Constancias de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) individualizando el Nº de Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), constancia de inscripción en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) o Convenio Multilateral,

18.1.8 Certificado Fiscal para Contratar, expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), de acuerdo a la Resolución Gral. 1814/05 (AFIP) conforme lo dispuesto en el artículo 7.1.5 del Pliego.

18.1.9 Recibo de Adquisición del Pliego.

18.1.10 Recibo de Constitución de Garantía de Oferta de conformidad con lo prescripto en los artículos 15º y 31º de las Cláusulas Generales del pliego.

18.1.11 Informe dominial del Registro de Propiedad Inmueble, actualizado a la fecha de presentación, respecto de los bienes que integran el patrimonio denunciado.

18.1.12 Certificado de Anotaciones Personales libre de inhibiciones a la fecha de presentación de la oferta, expedido por autoridad registral competente, de acuerdo al último domicilio de la Persona Jurídica y los miembros del órgano de dirección.

18.1.13 Las personas jurídicas deberán aportar copia autenticada del Contrato Constitutivo, Estatutos, Reglamento y Acta de Designación de Autoridades debidamente inscriptos ante los organismos de contralor.

18.1.14 Antecedentes empresariales afines a la actividad a licitar. Acompañar una breve reseña que confirme la idoneidad respecto de la ejecución del servicio a contratar. Para ello podrán aportar todos los antecedentes y documentación pertinentes, aceptándose los antecedentes personales del rubro correspondiente de los miembros del Órgano de Dirección de la Sociedad y sus accionistas. Para el cumplimiento de este recaudo no podrá excederse de las 35 fojas.

18.1.15 Referencias suscriptas por representantes de entidades bancarias, financieras y comerciales, en caso de poseerse.

18.1.16 Constancias de no poseer deuda vigente en los siguientes organismos:

a) Registro Provincial de Deudores Alimentarios de los miembros del órgano de dirección de la Persona Jurídica.

b) Obras Sanitarias SE, respecto de los inmuebles denunciados en la Oferta

c) Agencia de Recaudación de la Pcia. de Buenos Aires (ARBA) respecto de aquellos tributos en los cuales el oferente sea sujeto imponible.

18.2 El Sobre Nº 2 contendrá:

18.2.1 **Anexo V-A** Formulario de Oferta, completo y debidamente firmado

18.2.2 **Anexo V-B** Fundamentación de la Oferta completo y firmado.

18.2.3 **Anexo V-C** Presupuesto de Obra

18.2.4 **Propuesta económico - financiera de la Oferta.**

El Oferente deberá demostrar y fundar acabadamente la ecuación económico-financiera que sustente la factibilidad de su oferta. La misma contendrá:

a. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA A APORTAR

- Información de carácter general, consignado las hipótesis o supuestos sobre los cuales se ha elaborado el procedimiento de cálculo, métodos utilizados para la evaluación económica financiera, financiamiento del proyecto y toda explicación que se considere de interés para fundamentar la propuesta.

- Cálculo proyectado de ingresos y cálculo proyectado de egresos. Para dicho cálculo, cada Oferente tomará el porcentaje correspondiente a su cuota parte del Presupuesto Total de la Obra Común.

- Flujo de fondos netos.

- Metodología de Evaluación: Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR)

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

b. BALANCES

Agregar copia de los estados contables correspondiente al último ejercicio, suscripto por Contador Público y certificada por el Consejo Profesional. Asimismo, deberá presentarse copia de las actas de asambleas que aprobaron los estados contables. En caso de poseer acciones u otros valores similares, deberán acreditar la titularidad de los mismos, mediante certificaciones pertinentes, así como también la inexistencia de gravámenes y la libre disposición de los mismos.

En caso de ser sociedades recién constituidas y que aún no han cerrado su primer ejercicio económico, deberán presentar copia del balance de inicio de igual modo deberá proceder la sociedad si han transcurrido más de seis (6) meses del cierre de ejercicio económico respecto de la fecha de apertura de propuestas. Toda la documentación deberá contener dictamen emitido por Contador Público con autenticación de firma por el Consejo Profesional competente.

c. PATRIMONIO MINIMO

El Oferente deberá demostrar un Patrimonio Mínimo de PESOS UN MILLÓN (\$1.000.000.-), el cual deberá surgir indefectiblemente de los estados contables correspondiente al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público y certificada por el Consejo Profesional.

d. CAPACIDAD FINANCIERA

El oferente deberá demostrar la suficiente capacidad financiera que le permita llevar a cabo el cien por ciento (100%) de las obras comprometidas de acuerdo al Anexo V de la Oferta. A tal fin, podrá valerse de financiación con capital propio, de la financiación con capital ajeno y, especialmente, de aquellos recursos que comprometan individualmente los socios/accionistas de la sociedad oferente.

Entiéndase como capacidad financiera a las posibilidades que tiene la empresa para realizar pagos e inversiones a corto, mediano y largo plazo para su desarrollo y crecimiento, además de tener liquidez y margen de utilidad de operaciones.

En caso de presentación de más de un llamado a licitación o revistiendo el Oferente carácter de concesionario con anterioridad a este proceso y hallándose pendiente la finalización de las obras oportunamente comprometidas, la capacidad financiera y patrimonial exigida será igual a la exigida por la presente licitación 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 de la obra ya efectivizada por el concesionario.

18.2.5 Propuesta de 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 los rubros y actividades que se integren en el desarrollo de la propuesta planteada. 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 contendrán el detalle del personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc. y deberá estar suscripta por el oferente y por un profesional universitario graduado en Turismo.

18.2.6 Propuesta de Calidad Ambiental de la Unidad licitada firmada por un profesional competente en el área.

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

a. PROPUESTA DE OBRAS

La presentación de la propuesta de obras deberá desagregar claramente las Obras Comunes y las Obras Propias a realizar en la Unidad motivo de la presente licitación.

Para el caso de las Obras Comunes será referencial la documentación agregada como Anexo IX del presente Pliego de Bases y Condiciones, para el caso de las Obras Propias deberá dar cumplimiento al encuadre conceptual de la intervención que el Municipio pretenda para la Unidad licitada definido en las Cláusulas Particulares del presente Pliego, respetando los criterios allí contenidos y, como mínimo, los requerimientos, recomendaciones y pautas de intervención establecidas en el Capítulo III - Obras Propias a Ejecutar - Cláusulas Particulares

La propuesta de obras deberá contener la documentación gráfica y escrita necesaria para la comprensión del proyecto presentado.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

La documentación técnica relativa a los planos de la Unidad licitada que se agregan como Anexo IX son indicativos, y contienen la información gráfica de las construcciones edilicias y espacios exteriores existentes.

La presentación de la propuesta deberá determinar en forma clara el esquema de las diferentes áreas destinadas a cada actividad, las que serán volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para lograr un correcto análisis y evaluación de la propuesta, a efectos de su posterior materialización.

b. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación de la propuesta de obra presentada en la Oferta deberá tener nivel de anteproyecto arquitectónico.

Por tratarse de una Oferta desdoblada en Obra Común y Obra Propia se deberán considerar en su presentación individual (por Unidad Turística Fiscal) los siguientes tópicos:

1. documentación gráfica y escrita del Proyecto Integral de Intervención del Sitio Plaza España, donde consten la Planimetría, el Presupuesto de Obra, el Plan de Tareas y Curva de Inversiones y la Memoria Técnico-Descriptiva.

2. documentación gráfica y escrita del Proyecto de Obras a Ejecutar en la Unidad licitada, donde consten la Planimetría, el Presupuesto de Obra, el Plan de Tareas y Curva de Inversiones y la Memoria Técnico-Descriptiva.

Tanto para el Legajo Técnico de la Obra Común como de la Obra Propia deberá contener:

- * Plano de conjunto - Obra Común escala 1:500 / Obra Propia 1:200
- * Planos de la intervención - plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100
- * Presupuesto de Obra discriminado por rubros y locales. Todos los montos deberán expresarse en su Valor Neto sin IVA.
- * Plan de Tareas quincenal y Curva de Inversiones discriminado por rubros.
- * Memoria Técnica Descriptiva, donde consten los criterios adoptados para las obras, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales, terminaciones, y todo otro dato que el Oferente considere válido y/o necesario agregar.
- * Perspectivas peatonales, renders y/o imágenes demostrativas de la obra terminada.
- * Las carátulas deberán contener los siguientes datos:

U.T.F. / OFERENTE / PROFESIONAL INTERVINIENTE / VISADO COLEGIO

Se deberán presentar dos (2) juegos completos de la documentación de la Propuesta de Obras Propias y dos (2) juegos completos de la documentación de la Obras Comunes en formato papel con ajuste a lo dispuesto por la Norma IRAM 4504 para el Plegado de Planos, y copia digital.

De agregar documentación gráfica para exposición de distinto formato y/o terminación, la misma deberá ser incluida como Sobre Nº 2, debidamente cerrado. La misma no se contabilizará como parte de la obligación de las copias enunciadas en el párrafo anterior.

c. CONTRATOS PROFESIONALES

Como parte de la presentación de arquitectura será de exigencia la inclusión de los Contratos Profesionales y Aportes. Para el Acto de Apertura de Ofertas será exigible el contrato por el monto de canon oficial fijado para la Unidad -para el caso de las Obras Propias- y el contrato por el concepto de Ideas Preliminares -para el caso de las Obras Comunes-.

El Contrato Profesional por Anteproyecto con ajuste al Presupuesto de Obras Propias ofertado, deberá ser presentando en el plazo de los tres (3) días hábiles posteriores al Acto de Apertura. El Contrato Profesional referido a las Obras Comunes se completará cuando se conforme el Consorcio Complejo La Perla.

ARTÍCULO 19.- APERTURA DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán abiertas en el día, lugar y hora indicada en el Acto Administrativo por el cual se establece el llamado a licitación, en presencia de la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas, funcionarios designados al efecto e interesados que concurran, labrándose el acta pertinente, en la cual quedará constancia de las Ofertas que han sido presentadas y su admisibilidad *prima facie*. Si el acto fuere suspendido por razones de fuerza mayor, tendrá lugar el 1er día hábil siguiente a la misma hora. Sólo se tomarán en consideración las Ofertas que hayan sido recepcionadas hasta la hora fijada para la apertura. Concluido el Acto, se procederá a la lectura del acta respectiva y a su firma por los funcionarios intervinientes y asistentes al Acto que así lo desearan.

ARTICULO 20.- COMISION DE RECEPCION, APERTURA Y EVALUACION DE OFERTAS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas será designada por Acto Administrativo Municipal y estará integrada por profesionales de distintas incumbencias integrantes del Municipio y tendrá a su cargo el contralor de la Recepción de las Ofertas, la Apertura y la Evaluación de las mismas.

Son atribuciones exclusivas de la Comisión:

20.1 Realizar estos dos únicos actos administrativos:

a. de recepción en el día y hasta la hora fijada de cierre de recepción los Sobres que contengan las Ofertas que participarán de la licitación.

b. de resolución de todas las cuestiones inherentes al Acto de Apertura de Ofertas, con potestad para resolver el rechazo de aquellas Ofertas con incumplimientos vinculados a las causales establecidas en el artículo 22 de las Cláusulas Generales del presente Pliego. Podrá disponer la inadmisibilidad de Ofertas, si así correspondiere, mediante el Acta de Comisión pertinente.

20.2 Realizar actividad de dictamen, que reviste el carácter de Actos de Administración que no pueden ser recurribles mediante recurso alguno, para lo cual la Comisión:

a. Analiza toda la documentación que integran las Ofertas, efectuando todas las averiguaciones pertinentes y formulando todos los requerimientos a los oferentes que considere necesarios a su exclusivo criterio para una correcta evaluación de las Ofertas.

b. Evalúa las Ofertas que resultaren admisibles y aconseja el orden de mérito que alcance cada una de ellas o, en su caso, su desestimación por no alcanzar los puntajes mínimos dispuestos para cada criterio conceptual de acuerdo con las pautas de evaluación establecidas en las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, realizando la pertinente Acta de Comisión, con las conclusiones emergentes del proceso de evaluación allí volcadas.

ARTÍCULO 21.- ADMISION DE OFERTAS

Solo revestirán carácter de Ofertas Válidas las que se ajusten a las disposiciones de este Pliego.

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas está facultada para aconsejar el rechazo de aquellas Ofertas que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo 18º de las presentes Cláusulas Generales con posterioridad al Acto de Apertura de Ofertas, si se comprobara algún incumplimiento que no haya sido advertido en el momento de la apertura de sobres, con el alcance determinado en el artículo 20º.2.

ARTÍCULO 22.- CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS

Serán causales de rechazo de Oferta la omisión o la confección incorrecta de la siguiente documental:

22.1 **Sobre Nº 1** - Anexo I / Anexo II / Anexo III / Anexo IV / Anexo VI

22.2 **Sobre Nº 2**

Superada la instancia de verificación del cumplimiento de la documental constitutiva del Sobre Nº 1, será causal de rechazo la omisión o la confección incorrecta de la siguiente documental integrante del **Sobre Nº 2** - Anexo V-a / Anexo V-b / Anexo V-c

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

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.

La Municipalidad no está obligada 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.

ARTÍCULO 23.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Comisión podrá solicitar a cualquier oferente todo tipo de información complementaria o aclaratoria que considere necesaria a los fines vericatorios. Sólo se admitirá la incorporación a las actuaciones de la documentación expresamente solicitada. La Comisión de Evaluación de Ofertas fijará el plazo para la evacuación de la



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

información requerida entre 3 y 5 días hábiles, teniendo en cuenta la complejidad de la misma. Si la misma no fuera evacuada en término o no cumplimentare a juicio de la Comisión los fines requeridos, se merituará la oferta con las constancias obrantes en las actuaciones.

Cualquier modificación y/o alteración de la Oferta después de presentado el sobre, carecerá de efectos jurídicos oponibles al Municipio de Gral. Pueyrredón, y no se tomará en consideración por la Comisión de Evaluación de Ofertas a los efectos del análisis de la Oferta presentada.

ARTÍCULO 24.- VISTA E IMPUGNACIONES

24.1 VISTA DE LAS ACTUACIONES

Concluidas las tramitaciones administrativas correspondientes a la formación de los expedientes respectivos, la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas notificará por cédula a los Oferentes el cronograma de toma de vista de las actuaciones, con detalle de días y horas asignados.

La Comisión determinará las modalidades y/o mecanismos de obtención de los datos y documentación puesta a la vista que los Oferentes consideren necesarios para la formulación de las respectivas impugnaciones, la que será oportunamente notificada.

La consulta de los actuados se extenderá por tres (3) días consecutivos.

24.2 IMPUGNACIONES

Vencido el plazo establecido como último día para la toma de vistas, podrán ser interpuestas impugnaciones a las Ofertas presentadas en un plazo de tres (3) días hábiles, las que deberán ser presentadas en soporte papel y soporte digital (extensión pdf no fotográfica) ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, en horario administrativo Municipal. La presentación de las respectivas impugnaciones tendrá una erogación de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente.

Las impugnaciones deberán realizarse en forma individual para cada Oferta, a fin de mantener la privacidad de los dichos, sin unificar todas las impugnaciones en una sola presentación. Aquellas presentaciones que no cumplan con los recaudos dispuestos se tendrán por no presentadas.

Como parte de la presentación papel de cada impugnación, deberá acompañarse un escrito original y una copia por cada Oferta impugnada. De las impugnaciones se dará traslado por cédula de notificación a los impugnados quienes podrán responderlas en un plazo de tres (3) días hábiles administrativos.

Las impugnaciones serán dirigidas a la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas y serán resueltas por dicha Comisión como única y última instancia administrativa.

ARTÍCULO 25.- ÚNICA OFERTA

En el caso de que se hubiera registrado la presentación de una sola oferta y esta fuera considerada válida por la Comisión actuante, 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 Gral. 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 de Gral. Pueyrredon a aceptar la misma de pleno derecho (artículo 155 de la Ley Orgánica de las Municipalidades).

CAPITULO IV
PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 26.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Cumplidos los plazos de los artículos 23 y 24, la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación procederá al análisis de las propuestas una vez sustanciadas las impugnaciones. La citada Comisión analizará en primer término la procedencia de las impugnaciones, teniendo facultades para la resolución de las mismas. El acto que resuelva estas últimas será irrecurrible. 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. 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

en el artículo 22, 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 la Municipalidad.

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 exigidos para su validez, no serán calificadas por la Comisión, dejando establecido expresamente dicha circunstancia.

Las Ofertas que no alcancen el puntaje mínimo exigido en uno o más de los criterios de evaluación quedarán fuera del orden de mérito, de lo cual se dejará debida constancia.

ARTICULO 27.- SOBRE LA ADJUDICACIÓN

La adjudicación se otorgará al oferente que haya presentado la Oferta más conveniente a exclusivo criterio de la Municipalidad, 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 determinaran las recomendaciones y, de corresponder, los condicionamientos contenidos en el Acta definitiva.

Si por cualquier causa no se perfeccionara la adjudicación o existieran motivos que autoricen la caducidad de la misma, la Municipalidad de Gral. Pueyrredon podrá otorgar la concesión al mejor calificado entre el resto de los oferentes, siempre que la misma ocurra dentro del primer año calendario contado desde la fecha de sanción del Decreto de adjudicación.

ARTÍCULO 28.- DESISTIMIENTO DE OFERTA

Cuando un oferente desistiera de su oferta antes de transcurrido el período de mantenimiento, tal actitud implicará la pérdida automática de la respectiva garantía, sin derecho a reclamo alguno.

ARTICULO 29.- GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir y acreditar, como condición previa a la firma del contrato y entrega de la Unidad, una Garantía de Contrato que será igual al cien por ciento (100%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días de notificado. Esta Garantía 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 cien por ciento (100%) 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 30.- GARANTÍA DE OBRA

Notificada la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir y acreditar dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos ante la Municipalidad:

30.1 una Garantía de Obra Propia igual al cien por ciento (100%) del monto determinado en el Plan de Trabajos, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad.

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, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto en la oferta aprobada.

30.2 una Garantía de Obra Común igual al cien por ciento (100%) de la cuota parte que corresponda a cada oferente sobre la Obra Común, monto determinado en el Plan de Trabajos, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad.

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, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto en la oferta aprobada.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Contra la presentación de la certificación de la etapa realizada y aprobada, se procederá a la devolución de dicha garantía, contra la presentación correspondiente a la etapa siguiente. Sólo se considerará certificación a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente al momento de su emisión.

El atraso en el cumplimiento de dicha obligación hará pasible al adjudicatario de las sanciones previstas en el presente pliego. Esta garantía mantendrá su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones contraídas.

ARTÍCULO 31.- FORMA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Las garantías previstas en el pliego podrán constituirse en alguna de las formas enumeradas en el presente artículo, deberán responder a lo especificado en la Ordenanza N° 14.228, artículo 1º incisos a, b y c y normas concordantes y serán depositadas en la Tesorería del EMTUR.

31.a Cheque certificado, transferencia o giro librado contra una institución bancaria con sucursal en la ciudad de Mar del Plata.

31.b Fianza bancaria a otorgarse sin reservas ni limitaciones, como principal pagador y hasta la extinción total de las obligaciones cuyo cumplimiento cubra, renovable anualmente, 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.

31.c Póliza de caución, la que deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto Nacional N° 411/69 y Decreto Municipal N° 218/82. Las pólizas deberán ser acompañadas de la certificación efectuada por Escribano Público de las firmas de quienes la suscriben y de la personería y facultades que les asisten para obligar a la entidad aseguradora.

Deberán satisfacer los siguientes recaudos:

31.c.1 Instituir al Ente Municipal de Turismo o el organismo que en el futuro tenga a su cargo la administración de las Unidades Turísticas Fiscales como asegurado, sin reservas ni limitaciones y con expresa renuncia al beneficio de excusión.

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

31.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.

31.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.

31.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.

31.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.

31.c.6 Estipular que el siniestro quedara 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 requerida.

31.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.

31.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.

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

31.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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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 31.c.10 y dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, el concesionario deberá constituir una nueva garantía en las mismas condiciones que en 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.

Cualquiera sea el instrumento que se utilice para la garantía, el mismo deberá referenciar el número de expediente municipal por el cual se tramita su forma de constitución.

ARTÍCULO 32.- DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

La devolución de las garantías constituidas en las formas previstas en el artículo 31inc. a) se efectuara mediante la emisión de cheque "no a la orden" y cruzado para depositar, a nombre de quien se emitió el respectivo recibo de ingreso. La devolución de las garantías constituidas para la presente licitación se encuentra sometida a las siguientes estipulaciones según su caso:

32.a De Oferta

32.a.1 Vencido el plazo de mantenimiento de ofertas y su respectiva prórroga.

32.a.2 Resuelta su no adjudicación o rechazo consentido.

32.a.3 Notificada la adjudicación y cumplido el depósito de Garantía de Contrato en la Tesorería del EMTUR.

32.b. De Contrato: Será reintegrada a pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez recibida de conformidad la unidad, siempre que el concesionario no adeude cánones, sanciones o no existan infracciones o sanciones pendientes de resolución y previa presentación de:

32.b.1 Constancia de pago de la totalidad del canon correspondiente.

32.b.2 Constancia de no adeudar suma alguna en concepto de sanciones.

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

32.b.4 Constancia extendida por Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, certificando libre deuda del concesionario.

32.b.5 Constancia de recepción definitiva por parte de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon de la Unidad bajo inventario y con detalle del estado en que se recibe.

32.c. De obra: Será reintegrada a pedido de parte interesada previa certificación final de obra o de etapa de obra, según corresponda, por parte del organismo o dependencia Municipal competente.

ARTÍCULO 33.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

El oferente presentará dentro de los cinco (5) días de notificada la adjudicación:

33.a Constancia de pago del canon.

33.b Recibo expedido por la Tesorería del EMTUR donde conste haber depositado la Garantía de Contrato (artículo 29) y de Obra (artículo 30).

33.c Certificado fiscal para contratar vigente.

33.d Inscripción al Registro Público de Comercio o Registro Dirección de Personas Jurídicas.

En caso de incumplimiento de lo solicitado en el presente artículo o en los artículos 29 y/o 30, la Municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación con pérdida del Depósito de Garantía de Oferta.

ARTICULO 34.- FIRMA DEL CONTRATO Y ENTREGA DE LA UNIDAD

Cumplidos los requisitos detallados en los artículos 29, 30 y 33, se confeccionará el contrato.

El adjudicatario deberá suscribir el mismo dentro de los tres (3) días hábiles contados a partir de que fuera intimado al efecto, quedando obligado al sellado del contrato dentro de los tres (3) días hábiles contados desde el mismo momento de la referida suscripción.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

La Unidad se entregará indefectiblemente una vez cumplidos estos requisitos. En caso de inobservancia de los mismos, será dejada sin efecto la adjudicación, con pérdida de la garantía.

El período de concesión comenzará a regir a partir de la firma del Acta de Entrega de la Unidad al concesionario.

CAPITULO V
CONDICIONES DE LA UNIDAD LICITADA

ARTICULO 35: ESTADO DE LAS UNIDADES

Las Unidades de explotación objeto de esta licitación, se entregarán en las condiciones en que se encuentran, que el oferente declara conocer y aceptar por la sola proposición de oferta.

Serán condiciones a respetar en la concesión de la Unidad los siguientes preceptos:

35.1. la Unidad es un bien del dominio público, la concesión de la misma no modifica dicho estado, por lo que el concesionario deberá mantener y respetar el carácter público de la misma.

35.2. por su carácter de concesión pública, la Unidad cuenta con áreas aranceladas y áreas de uso público, 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 son parte integrante de las áreas indicadas precedentemente.

35.3. El Municipio determinará para cada Unidad Turística Fiscal el esquema de distribución y asignación de espacios públicos y arancelados. El concesionario deberá presentar como parte de la propuesta el esquema definitivo 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 36: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LAS UNIDADES

La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, como así también las instalaciones que en ellas fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión, pasarán, a la finalización del contrato, a ser propiedad de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, 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 placares 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 37: ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LAS UNIDADES

En todos los casos en que correspondiera tanto la recepción de la Unidad por parte del concesionario como la toma de posesión de la Unidad por parte de la Municipalidad, a través del organismo competente, ésta se realizará mediante acta inventario, donde constará expresamente el estado en que se la recibe. El concesionario asume el carácter de depositario regular al tomar posesión de la Unidad.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTICULO 38: USO Y TRATAMIENTO DEL RECURSO ARENA

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

Se deberá ajustar el tratamiento del *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 Unidad deberá contar previamente a su ejecución con la aprobación del Organismo Provincial competente y la conformidad del Municipio de Gral. 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 VI
EL CONTRATO DE CONCESION

ARTÍCULO 39.- 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 un futuro la reemplace, con auxilio de los organismos competentes de la Municipalidad de Gral. 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 explotación.

ARTÍCULO 40.- TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

El concesionario no podrá transferir total o parcialmente la concesión, sin previa autorización expresa y escrita del Departamento Ejecutivo.

Para acceder a dicha autorización deberán cumplirse los siguientes requisitos:

40.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.

40.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.

40.c Que haya transcurrido como mínimo desde la adjudicación un plazo equivalente al plazo de ejecución de las obras propuestas y hasta tanto no se cuente con el Acta de Recepción Definitiva de Obra de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas Particulares para tal ítem.

40.d Para las ulteriores transferencias la autorización será facultad exclusiva del Municipio, exigiendo en todos los casos los requisitos establecidos en el artículo 40.b. El Municipio resolverá a su solo e inapelable criterio si acepta la transferencia del contrato.

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

40.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 la transferencia en curso.

40.g El cedente y el 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 mediante cédula a ambas partes.

40.h Queda establecido que el perfeccionamiento de la transferencia del contrato de concesión solo será autorizado en el período comprendido entre los meses de abril a octubre inclusive.

ARTÍCULO 41.- CESION PARCIAL DE USOS COMPLEMENTARIOS.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

41.1 CESIÓN PARCIAL

La única modalidad por la que se admitirá la delegación de la explotación de las actividades complementarias definidas para la Unidad concesionada, será a través de la figura de cesión parcial de derechos de explotación de usos.

La cesión parcial será autorizada por Acto Administrativo de la dependencia con incumbencias, para lo cual, el concesionario cedente deberá presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales la siguiente documentación:

a) Contrato de cesión parcial - 3 copias.

b) Plan de Acciones a desarrollar por el cesionario en el sector cedido, el que deberá ajustar su uso y desarrollo a lo aprobado en la Oferta, Acto Administrativo de Adjudicación y contrato de concesión.

c) Plano de ubicación del local en la Unidad - esc. 1:200

La cesión parcial implica la solidaridad de los derechos y obligaciones que surgen del contrato de concesión aplicado exclusivamente para la explotación de los usos cesionados a un tercero, quienes, por el solo hecho de suscribir el contrato, serán responsables solidarios ante el Municipio de las obligaciones derivadas del mismo y emergentes de la parte cedida del contrato de concesión en curso.

Sin perjuicio de la solidaridad dispuesta, queda explícitamente aclarado que el concesionario será el principal responsable del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que emergen del contrato de concesión y no podrá oponerle al Municipio ninguna cláusula del contrato de cesión que limite su ámbito de aplicación independientemente de las estipulaciones contractuales que lo vinculen con su cesionario.

Todas las obligaciones emergentes del contrato de concesión se encuentran a cargo del concesionario, y las cláusulas contractuales que éste estipule con el tercero o cesionario solo serán operativas entre las partes e inoponibles al Municipio.

41.2 ALCANCES

La cesión parcial es un contrato celebrado entre partes con aprobación de la autoridad de aplicación. El contrato de cesión parcial se celebrará entre el concesionario titular de la concesión de la Unidad y un tercero que adquiere la calidad de cesionario parcial.

Con el fin de mantener los estándares de calidad de los locales cuya cesión se pretende y evitar las situaciones de precariedad en las instalaciones, equipamiento, propuesta de servicios y situación de los trabajadores en relación de dependencia, el contrato de cesión parcial deberá celebrarse por un período mínimo de veinticuatro (24) meses. 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, fijado en el contrato de concesión.

Sin perjuicio de ello, si con justa causa debidamente acreditada, el concesionario requiriera autorización para celebrar un contrato por un plazo menor al indicado precedentemente, la autoridad de aplicación podrá autorizarlo en forma expresa, previa verificación del cumplimiento de los recaudos exigidos para una explotación comercial de plazo mayor.

De verificarse alguna anomalía en el desarrollo de las actividades emergentes de dichos contratos, la autoridad de aplicación podrá revocar la autorización de la cesión parcial sin que ello genere al concesionario y/o al cesionario derecho a reclamo de ninguna naturaleza.

En ningún caso el cesionario podrá ceder a un tercero los derechos emergentes de su contrato de cesión, prohibición que deberá encontrarse expresamente prevista en el contrato. La verificación del incumplimiento de esta condición dará lugar a la caducidad de la concesión.

41.3 APLICACION

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

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.

Deberá dejarse constancia a través del respectivo contrato de cesión parcial de uso que el cesionario asume, comparte y participa de la totalidad de las obligaciones asignadas



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

al concesionario de la Unidad que resulte aplicable de la actividad a desarrollar por el mismo.

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 a las pautas mínimas de exigencia obligatoria que dispondrá la Dirección General de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en un futuro la reemplace.

Como parte de la documentación a presentar, el cedente deberá abonar los Derechos de Cesión Parcial en la Tesorería del EMTUR 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 cuales 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.

ARTÍCULO 42.- 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.

ARTICULO 43.- MODIFICACIONES EN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

43.1 ALTERACIÓN DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

-por modificaciones topográficas, pérdida de la cosa concesionada o hechos extraordinarios-

En caso de producirse modificaciones en la topografía del terreno o alteraciones de cualquier tipo en el predio 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 artículo 44.1, o continuar con la actividad de la Unidad Turística 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.

Para el caso específico de la destrucción total o parcial de los edificios por causas naturales o por hechos imputables a terceros será exigible para la continuidad de la concesión la reconstrucción total de las estructuras edilicias afectadas. Caso contrario, el concesionario podrá optar por la rescisión del contrato de concesión.

43.2 ALTERACIÓN EN LA ACTIVIDAD COMERCIAL REGULAR

-por tareas de construcción de reparación de escollera-

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.

43.3 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 44.- EXTINCIÓN DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las siguientes causales:

44.1. **Sin pérdida** de la Garantía Contractual:

44.1.1 Vencimiento del plazo de concesión.

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

44.1.3 Por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.

44.1.4 Destrucción total o parcial de las obras, cuando proviniere de caso fortuito si el concesionario optare por no reconstruirlas.

44.2. **Con pérdida** de la Garantía Contractual:

44.2.1 Por incumplimiento a las obligaciones emergentes del contrato de concesión.

44.2.2 En los casos de sanciones aplicadas al concesionario conforme lo preceptuado por el Capítulo XVI - Infracciones y Sanciones.

44.2.3 Cuando por dolo, culpa o negligencia, produzca daño grave al inmueble.

44.2.4 Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto y/o autorizado por el Municipio.

44.2.5 Por declaración judicial de quiebra o extensión de quiebra.

44.2.6 Por disolución de la persona jurídica.

ARTÍCULO 45.- CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO

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.

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 Gral. Pueyrredon de conformidad con el Formulario de Donación Expresa incorporado como Anexo del Presente Pliego.

CAPITULO VII

EXPLOTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 46.- PERÍODO DE EXPLOTACIÓN

La Unidad tendrá actividades que respeten el principio de régimen anual, con usos que aseguren el funcionamiento de la misma durante todo el año, pudiendo utilizar parte de la infraestructura y equipamiento en forma reversible (verano/invierno) y/o proponer la propia para cada caso.

No se admitirán situaciones de precariedad físicas y/o funcionales. Deberá contar con equipamiento y personal profesional idóneo para las actividades propuestas.

Será de obligatorio cumplimiento mantener durante todo el año la totalidad de las áreas de esparcimiento, instalaciones y equipamiento destinado al uso público en perfectas condiciones de uso, siendo su responsabilidad evitar precariedades tanto en cerramientos temporales de áreas no utilizadas como en la limpieza y mantenimiento 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.

ARTÍCULO 47.- 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.

ARTÍCULO 48.- LOTE DE ARENA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

La Unidad cuenta con sectores de arena para uso comercial y sectores de arena para uso público -conforme la Ordenanza N° 4568 de Categorización de Balnearios y cctes- no pudiendo el concesionario dar otro uso que no sea el indicado.

En el sector señalado como arena pública, el concesionario no podrá instalar unidades de sombra en ninguna modalidad, no podrá restringir el uso de la misma al público concurrente ni podrá cercar sectores de superficies para fines comerciales.

Asimismo, el concesionario deberá garantizar el libre acceso a la Unidad del público usuario, debiendo mantener despejados los caminos y/o senderos de llegada a la arena.

ARTÍCULO 49.- ACTIVIDAD COMERCIAL.

La explotación comercial deberá ajustarse a los lineamientos generales de las disposiciones vigentes para el tipo de uso, establecidas por organismos nacionales, provinciales y/o municipales.

En caso de incorporar servicios complementarios u opcionales no contenidos en la oferta, los mismos deberán ser autorizados por la Autoridad de Aplicación, previa presentación de la documentación que corresponda por parte del concesionario.

En caso de locales gastronómicos, además de lo antes mencionado, deberán ajustar su funcionamiento de acuerdo a los requerimientos que la Secretaría de Seguridad, Justicia Municipal y Control determine de acuerdo a la normativa de aplicación

ARTICULO 50.- PRECIOS

Los precios que se podrá cobrar por la prestación de los servicios que se ofrecen serán libremente fijados por el concesionario, en todas las actividades que se desarrollen en la Unidad. Los mismos, deberán ser amplia y convenientemente difundidos para el pleno conocimiento de los usuarios, pudiendo el organismo de aplicación determinar los lugares y formas convenientes a tal efecto.

ARTÍCULO 51.- RETRIBUCIONES AL CONCESIONARIO

Por la explotación y uso de la Unidad Turística Fiscal, el concesionario percibirá las tarifas, precios, derechos, comisiones o cualquier otro tipo de retribuciones que se fijen, en un todo de acuerdo con las leyes, reglamentos, Pliego de Bases y Condiciones, y el respectivo contrato, en virtud de la utilización de las instalaciones y servicios pertenecientes a la Unidad o cualquier otro concepto que legítimamente corresponda y sea expresamente autorizado por la Municipalidad.

ARTICULO 52.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN LA EXPLOTACIÓN DE LA UNIDAD

El concesionario tomará las medidas para que todos los servicios inherentes a la explotación de la Unidad, incluida la limpieza del sector, se presten en forma debida e ininterrumpidamente durante la temporada mínima de explotación exigida, ello sin perjuicio de lo preceptuado por los artículos 73, 74 y 75 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 Gral. Pueyrredon.

El concesionario deberá permitir el acceso al público en general a instalaciones sanitarias para cada uno de los sexos.

CAPITULO VIII
OBRAS A EJECUTAR EN LA UNIDAD

ARTICULO 53.- OBRAS PROPIAS Y OBRAS COMUNES A EJECUTAR

La presente licitación se realiza en razón de la presentación de una Iniciativa Privada que mereciera la declaración de interés público por parte del Municipio y que incluye un proyecto integral de intervención discriminado en Obras Comunes y Obras Propias a ejecutar en la Unidad.

53.1 OBRAS COMUNES



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Las Obras Comunes deberán respetar la planimetría agregada en el Anexo IX del presente Pliego, admitiéndose los ajustes que cada Oferente entienda necesarios para la correcta articulación con las Obras Propias de cada Unidad.

53.2 OBRAS PROPIAS DE LA UNIDAD

Las Obras Propias serán las que el Oferente estime necesarias de realizar para la puesta en valor y renovación de las instalaciones y servicios dentro del perímetro de la Unidad asignada.

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 caminos de acceso destinados al tránsito público, incluido el pasaje de entrada que conduce al sector.

ARTICULO 54.- PLAN DE TRABAJOS Y PROYECTO DEFINITIVO

La documentación técnica incluida en el pliego tiene carácter de anteproyecto siendo de exclusiva responsabilidad del concesionario la confección de los planos ejecutivos. De acuerdo a las especificaciones obrantes en los Capítulos pertinentes 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 treinta (30) días posteriores a la notificación de la adjudicación, el legajo técnico de obra.

El proyecto original de la Oferta podrá ajustarse al momento de la presentación del Legajo Técnico de Obra para su evaluación y aprobación, sea por incremento o disminución de superficie hasta un veinte por ciento (20%) y/o de adecuación de la propuesta edilicia, y deberá contar con la autorización de la autoridad competente.

La ampliación de superficie o modificación arquitectónica en el proyecto original que amplíe los espacios de explotación comercial darán lugar al ajuste del canon a pagar, en proporción a la ecuación económica financiera propuesta por el oferente al momento de la licitación.

En ningún caso se admitirán -a través de la presentación del Legajo Técnico de Obra- modificaciones de la obra que desnaturalicen la propuesta original o modifiquen sustancialmente las características de la obra y/o de los usos que fueron planteados al momento de la oferta.

Superada dicha instancia se considerará el proyecto presentado como definitivo, no pudiendo realizar modificaciones al mismo salvo consideraciones técnico-constructivas producidas por vicios ocultos.

54.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO DE OBRAS PROPIAS DEFINITIVO

La documentación gráfica y escrita del Proyecto Definitivo deberá ser presentada en soporte papel (por triplicado) y soporte digital (extensión dwg) para su aprobación y autorización previa al inicio de obras y contendrá:

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

54.1.2 Plano 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., con carátula reglamentaria según Anexo "Carátula Reglamentaria".

54.1.3 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.

54.1.4 Presupuesto de Obra discriminado por rubros y locales.

54.1.5 Plan de Trabajos y Curva de Inversiones discriminado por rubros y locales.

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

54.1.7 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.

54.1.8 Plan de Factibilidad de Servicios aprobado por Obras Sanitarias SE según el Reglamento General del Servicio Sanitario vigente.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

por Proyecto visado por el Colegio Profesional respectivo, y las constancias de pago de aportes previsionales.

54.2. LEGAJO TÉCNICO DE OBRA

Aprobado el Proyecto de Obras Definitivo, el concesionario deberá dar cumplimiento a la presentación de los siguientes elementos gráficos y constancias complementarias:

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

54.2.2. Plano de electricidad firmado por profesional competente, con visación del Consejo Profesional de Ingeniería.

54.2.3. Planilla de locales.

54.2.4. Plano de instalación de gas firmado por matriculado y aprobado por organismo competente.

54.2.5. Plano de carpintería escala 1:20.

54.2.6. Planos de detalles considerados necesarios.

54.2.7. Cálculos y planos de estructuras firmados por un profesional competente.

54.2.8. 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.

54.3 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS COMUNES

Con la adjudicación de la Unidad Turística Fiscal, y para el caso de corresponder según la licitación, se dará inicio a los plazos de presentación de la documentación técnica correspondiente a las Obras Comunes, conforme lo establecido en este Capítulo.

A tal efecto, las Áreas con incumbencia notificarán de la documentación a presentar y los plazos de presentación de la misma.

54.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Por tratarse de una concesión pública, la totalidad de las obras a ejecutar se ajustarán a los contenidos de la Ordenanza 6997 - Reglamento Gral. de Construcciones y cctes, a las normativas municipales complementarias y a las disposiciones y reglamentaciones de índole provincial y/o nacional que sobre el particular sean de aplicación.

ARTÍCULO 55.- 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 54.2 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.

ARTÍCULO 56.- 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

correspondientes, podrá resolver no hacer lugar a la solicitud de habilitación de la unidad, hasta el cumplimiento de los trabajos requeridos.

ARTÍCULO 57.- 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.

57.1 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. Asimismo, tampoco podrán ser invocadas como motivo para compensar obligaciones de ninguna otra naturaleza, salvo autorización expresa del Municipio.

ARTÍCULO 58.- RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN 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 la correcta ejecución de 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 o las especificaciones no se mencionen los detalles necesarios al efecto.

El concesionario realizará todas las gestiones y/o trámites de las obras a ejecutar ante las autoridades correspondientes, cumpliendo 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.

58.1 OBLIGATORIEDAD DE EJECUCIÓN DE OBRA

El concesionario es el único y exclusivo responsable de la ejecución en tiempo, en forma y de acuerdo a las reglas del arte de la totalidad de las obras comprometidas y autorizadas, no pudiendo ceder ni transferir dicha obligación parcial o totalmente a terceros. La



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

detección de dicho incumplimiento hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones previstas.

Asimismo, de verificarse obras no autorizadas, no podrá alegar ni transferir responsabilidades a terceros, sean estos el director de obra, el representante técnico, los contratistas y/o subcontratistas, cesionarios parciales o cualquier otra persona afectada directa o indirectamente a la concesión a su cargo.

ARTÍCULO 59.- NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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 60.- 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 61.- SOLUCION DE DIVERGENCIAS

Cualquier divergencia que ocurriese en relación al Proyecto de Obra Definitivo aprobado entre el concesionario y la autoridad a cargo de la inspección, será resuelta en primer término por la Dirección Gral. 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 62º: 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 63.- APLICACIÓN DE 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:

- 63.1. el contrato.
- 63.2. el Legajo Técnico de Obra aprobado.
- 63.3. el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
- 63.4. las Órdenes de Servicio emitidas por la Inspección de Obra por Actas de Inspección.
- 63.5. los Planos y diagramas que la Dirección de Obra entregue al Municipio, como información complementaria o aclaratoria.
- 63.6. las especificaciones técnicas.
- 63.7. los planos de detalles y generales, en ese orden, que sirvieron de base para la licitación firmados por ambas partes contratantes.

ARTÍCULO 64.- PRÓRROGA DE LOS 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.

ARTÍCULO 65.- 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,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

presentarán los avances anuales y a la finalización total los planos correspondientes a la totalidad de la obra.

ARTÍCULO 66.- 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 48.2 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.

ARTÍCULO 67.- CERTIFICACION DE OBRA EJECUTADA

La presente licitación admite la ejecución de las obras comprometidas en etapa única o por etapas diferenciadas cuyo detalle surge del Plan de Tareas y Curva de Inversiones presentado.

Las obras a ejecutar se afectarán al siguiente régimen de cumplimiento:

67.1 CERTIFICACIÓN DE ETAPA CUMPLIDA

Para el caso de la ejecución de la obra en más de una etapa, se emitirá una Certificación que acredite la ejecución completa de cada una de ellas a los efectos de la determinación del cumplimiento del avance de obras y la adecuación de las garantías pertinentes (artículo 30 y cctes.)

Se consideran terminadas las obras de la etapa prevista cuando se constate:

- a. la ejecución de todos los trabajos previstos de acuerdo con los documentos aprobados.
- b. el cumplimiento de las exigencias derivadas de las órdenes impartidas por la Inspección de obra.

67.1.a 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 emitirá la Certificación correspondiente, debiendo el concesionario ejecutar los trabajos pendientes para poner la obra en condiciones de ser recibida.

67.2 CERTIFICACIÓN DEFINITIVA DE EJECUCIÓN DE OBRAS COMPROMETIDAS

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 la Certificación de Obras Ejecutadas Definitiva, la que será firmada por la Inspección y el Representante Técnico del concesionario, en original y tres (3) copias.

Con la Certificación Definitiva de Obra, el concesionario podrá solicitar la devolución de la Garantía de Obra.

ARTÍCULO 68.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA

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.

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.

ARTICULO 69.- AMPLIACIONES FUTURAS

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

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 54º: Plan de Trabajos y Proyecto Definitivo y concordantes; toda



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescripto en este artículo queda sujeta a demolición.

ARTICULO 70.- 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 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 IX
OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ARTÍCULO 71.- RESPONSABILIDADES DEL CONCESIONARIO RESPECTO A LA UNIDAD

Los únicos responsables del cumplimiento de las ordenanzas municipales y del presente Pliego, serán en forma directa e indelegable los concesionarios.

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

ARTÍCULO 72.- 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, 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 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.

ARTÍCULO 73.- 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.

73.1 MANTENIMIENTO EDILICIO

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 a 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.

73.2 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

efluentes cloacales, efluentes de cocinas y baños, y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Dicho Plan deberá adecuarse a lo establecido en el presente Pliego - 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.

73.3 MANTENIMIENTO DE AREAS EXTERIORES

Las áreas destinadas a 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 el mantener habilitados los sectores de uso público durante todo el año calendario, los que serán atendidos por personal a cargo del concesionario.

ARTÍCULO 74.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Como parte de las obligaciones asumidas al momento de la contratación, el concesionario deberá dar cumplimiento a los siguientes ítems:

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 Gral. 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 y Estudio de Impacto Ambiental, 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Será de aplicación lo enunciado en el Capítulo VIII - Obras a Ejecutar en la Unidad de las 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.

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.

ARTÍCULO 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 41, los cesionarios parciales 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

ARTÍCULO 76.- EROGACIONES Y DEBERES A CARGO DEL CONCESIONARIO

Son a cargo del concesionario, las erogaciones por:

76.1. Impuestos, tasas y/o contribuciones de carácter nacional, provincial y municipal que correspondieran a la actividad comercial y usos concedidos.

76.2. Todos los servicios y gastos emergentes del ejercicio de las actividades comerciales o usos (gas, energía eléctrica y todo otro no especificado en el presente).

76.3. Servicio de seguridad en playa, en los casos que corresponda.

76.4. Estudios y proyectos que resulten necesarios para la modificación y/o intervención de la propuesta comprometida, los que contarán con la intervención de las dependencias municipales, provinciales y/o nacionales con competencia en el tema.

76.5. Financiamiento de tareas de mantenimiento destinadas a recuperar espacios de arena, en los casos que las Clausulas Particulares así lo determinen.

En virtud de lo expresado en el artículo 11 - Ejercicio Anual / Cláusulas Generales que establece la fecha del 30 de junio de cada año como cierre del ejercicio anual, el concesionario deberá presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales una certificación expedida por Contador Público y legalizada por el respectivo Consejo Profesional donde se acredite que no registra deuda exigible del tipo laboral, previsional y fiscal. La antedicha certificación se deberá presentar dentro de los diez (10) días posteriores a la citada fecha de corte de la información.

ARTICULO 77.- SEGUROS

El concesionario deberá contratar Seguros de Responsabilidad Civil e Incendio durante todo el período de la concesión, por hechos cumplidos por su persona, por sus dependientes y cesionarios parciales -en el supuesto del artículo 41- 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

77.1. FORMALIZACIÓN DEL SEGURO

Será contratado por el adjudicatario en cualquier compañía de seguros inscrita 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 valuación que efectúe la Dirección de Obras Públicas para la reconstrucción del edificio existente.

77.4 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 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.

Las pólizas deberán consignar como período a cubrir indefectiblemente del 1º de julio de cada año al 30 de junio del año siguiente, debiendo acreditar las respectivas constancias con anterioridad al vencimiento de la contratación anterior.

ARTÍCULO 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 Municipio se reserva el derecho de llevar a cabo actividades publicitarias y/o campañas de difusión institucionales dentro del sector concesionado en la modalidad que ésta instrumente, sin que ello implique derecho a reclamo o indemnización alguna por parte del concesionario.

ARTICULO 79.- UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA INFORMACIÓN AL PÚBLICO

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 80.- QUEJAS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El concesionario estará obligado a instalar en lugar público y visible de todos los concurrentes a la Unidad la cantidad de carteles indicadores que estipule para cada caso el Municipio, en los que se informe los lugares donde se podrán formular las quejas en un libro *ad hoc* 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Corresponde Exp. 1163-D-15

INICIATIVA PRIVADA COMPLEJO LA PERLA
INTRODUCCIÓN - ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

CLÁUSULAS PARTICULARES
U.T.F. BALNEARIO 3

CAPITULO I

CONTENIDO DE LA LICITACION

- 1.- Lineamientos generales. Iniciativa Privada
- 2.- Contenido de la licitación
- 3.- Descripción de la unidad licitada
- 4.- Interpretación de normas
- 5.- Acciones, usos y obras de interés común

CAPITULO II

PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

- 6.- Canon anual
- 7.- Período de la concesión
- 8.- Garantías

CAPITULO III

OBRAS PROPIAS A EJECUTAR

- 9.- Marco conceptual de la Intervención
- 10.- Memoria descriptiva
- 11.- Pautas para la propuesta de obras
- 12.- Obras mínimas a ejecutar
- 13.- Proyecto definitivo / Plazo de ejecución de obras
- 14.- Materiales
- 15.- Control y responsabilidad de obras y servicios
- 16.- Mantenimiento general
- 17.- Valor testigo de obra

CAPITULO IV

ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

- 18.- Marco referencial
- 19.- Actividades permitidas
- 20.- Actividad gastronómica
- 21.- Actividad comercial
- 22.- Actividad en lote de arena
- 23.- Depósitos
- 24.- Publicidad
- 25.- Actividades recreativas
- 26.- Alcances del régimen anual
- 27.- Obligaciones del concesionario

CAPITULO V

PUBLICIDAD Y ACTIVIDADES PROMOCIONALES

- 28.- Marco conceptual
- 29.- Enfoques de la propuesta publicitaria
- 30.- Actividad publicitaria y promocional
- 31.- Mantenimiento y renovación
- 32.- Autorización previa
- 33.- Derechos a abonar
- 34.- Faltas, inobservancias y sanciones

CAPITULO VI

SUSTENTABILIDAD

- 35.- Marco conceptual
- 36.- Sistemas ambientales endógenos
- 37.- Gestión del recurso aguas
- 38.- Gestión del recurso energético



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

39.- Sistemas alternativos

CAPITULO VII

ACCESIBILIDAD

- 40.- Marco Conceptual
- 41.- Definiciones
- 42.- Alcances
- 43.- Normas consideradas para la confección del presente
- 44.- Requerimientos funcionales y dimensionales

CLAUSULAS PARTICULARES
CONSORCIO LA PERLA

CAPITULO VIII

INICIATIVA PRIVADA COMPLEJO LA PERLA

- 45.- Contenido general
- 46.- Lineamientos de aplicación
- 47.- Incumbencias

CAPITULO IX

CONSORCIO COMPLEJO LA PERLA

- 48.- Alcances del consorcio
- 49.- Conformación
- 50.- Objetivos. Ámbito de actuación
- 51.- Áreas comunes. Uso admitido
- 52.- Facultades
- 53.- Obligaciones. Certificación de cumplimiento
- 54.- Régimen sancionatorio
- 55.- Garantías

CAPITULO X

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN PLAZA ESPAÑA

- 56.- Consideraciones generales
- 57.- Propuesta de integración Museo - Plaza
- 58.- Materialización de la propuesta

CAPÍTULO XI

OBRAS COMUNES

- 59.- Encuadre general
- 60.- Pautas generales
- 61.- Obras comunes a ejecutar
- 62.- Proyecto definitivo. Plazo de ejecución de obras
- 63.- Responsabilidad de obras y servicios
- 64.- Mantenimiento general
- 65.- Control y supervisión de obras
- 66.- Valor testigo de obra

CAPITULO XII

USOS Y ACTIVIDADES EN ESPACIOS COMUNES

- 67.- Usos y actividades
- 68.- Actividades propias de la explotación comercial
- 69.- Actividades públicas

RÉGIMEN PROCEDIMENTAL

CAPITULO XIII

EVALUACIÓN DE OFERTAS

- 70.- Evaluación de las ofertas
- 71.- Metodología de evaluación de las ofertas
- 72.- Calificación y rechazo de las ofertas



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- 73.- Oferta más conveniente.
- 74.- Variaciones en la oferta de obra común

CAPITULO XIV

DERECHO DE PREFERENCIA

- 75.- Alcance. Beneficiario
- 76.- Procedimiento para la selección de ofertas
- 77.- Procedimiento para el ejercicio de la preferencia
- 78.- Metodología de cálculo para la evaluación de las ofertas relativas a la Iniciativa Privada
- 79.- Condiciones a cumplir para el ejercicio de la preferencia
- 80.- Caducidad de pleno derecho
- 81.- Adjudicación

CAPITULO XV

CLAUSULAS PUNITIVAS

CAPÍTULO XVI

INFRACCIONES Y SANCIONES

- a.- Régimen sancionatorio individual
- b.- Régimen sancionatorio consorcio
- c.- Graduación de las sanciones



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

INTRODUCCIÓN - ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

1. MARCO CONCEPTUAL

La Iniciativa Privada Complejo La Perla - Plaza España propone formalizar una intervención física de escala urbana que involucra al borde costero constituido por el Complejo Edificio La Perla (1985), obra original del arquitecto Clorindo Testa, asociado a los arqs. Juan Genoud y Osvaldo Álvarez Rojas, y el predio correspondiente a la Plaza España.

COMPLEJO EDIFICIO LA PERLA

El bloque edilicio se conforma con 4 Unidades Turísticas Fiscales y fue pensado para albergar los denominados Balneario 1, Balneario 2, Balneario 3 y Balneario 4. Está ubicado en el sector costero fundacional de la ciudad de Mar del Plata -Partido de Gral. Pueyrredon- sobre el Paseo Costanero Patricio Peralta Ramos entre las proyecciones de calle 11 de Septiembre y calle Ayacucho.

El Complejo La Perla es una estructura edilicia integral que puede caracterizarse:

- . desde el aspecto físico, es un bloque homogéneo que responde a una tipología lineal, desarrollada en forma paralela al borde costero a lo largo de aprox. 700 m. lineales.
- . desde el aspecto funcional, es un complejo que contiene servicios públicos y arancelados, con desarrollo de actividades tematizadas relacionadas con el esparcimiento, la recreación y las actividades de playa.
- . desde el aspecto estético-estilístico, aporta al sector una impronta de masividad dada tanto por la propuesta de continuidad como por los materiales utilizados, en tanto que por sus líneas de resolución formal pretende asimilarse a las condiciones quebradas del medio natural donde está inserto.
- . desde el aspecto urbano, se plantea como el interregno entre la ciudad y la playa, buscando una síntesis entre lo urbano y lo natural, pretendiendo provocar y absorber las interferencias propias de las actividades disímiles que allí se conjugan.

PLAZA ESPAÑA

Está delimitada por Avda. Libertad, Bvard. Patricio Peralta Ramos y calle Catamarca. Se caracteriza por ser un amplio espacio público donde está radicado el edificio del Museo Municipal de Ciencias Naturales *Lorenzo Scaglia*, y cuya estructura general reconoce una zonificación por actividades.

Con el presente llamado a licitación se pretende consolidar un cuerpo de preceptos de planificación comunes al sector de manera que las acciones que se produzcan en dicho sitio urbano conlleven criterios compartidos y cuya lectura identitaria sea en respuesta directa a sus áreas de relación.

En todos los casos, las acciones y propuestas a desarrollar en estas Unidades deberán adscribir a los contenidos de la norma IRAM 42100 y cctes.

Para el desarrollo de la propuesta deberán respetarse los siguientes tópicos:

a - MAR DEL PLATA 12 MESES

Con la renovación y actualización de la propuesta integral de todo el año se apunta a mejorar, jerarquizar y enriquecer los usos y alternativas de actividades para los próximos años en el sector.

Inserto en un barrio que cambió el perfil -de ser habitado netamente en temporada de verano por turistas a la radicación permanente de vecinos-, el sector a intervenir se ha consolidado como un espacio de uso masivo que requiere reformular la infraestructura de servicios general, el equipamiento urbano y los espacios de uso público. Se suma a ello que con los feriados puente, las escapadas de fin de semana y la provisión de usos y servicios de régimen anual para residentes y visitantes se modifica, además, la vieja postura del turismo de "sol y playa".

La propuesta para el sector se sostiene en el desarrollo de usos variados, complementarios entre sí, que abarquen los rubros gastronómico, comercial, deportivo, recreativo y de servicios y que logre alcanzar los objetivos de generar un flujo de usuarios durante todo el año al sector. Para ello se deberá dar especial tratamiento al desarrollo de actividades de uso comunitario y servicios, durante todo el año y cuya esencia sea la "reversibilidad" física de espacios entendida ésta como la multiplicidad y



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

adaptabilidad de los usos y actividades en cada uno de los parámetros que conforman la propuesta.

Se entiende aquí el concepto de reversibilidad 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 implican prever que los edificios y sus áreas de uso al aire libre cuenten con el tratamiento de protección y variación correspondientes.

b- COMPLETAMIENTO DE LA PROPUESTA

La intervención tiene como objetivo modificar la estructura físico - espacial del sitio para reconvertir el área para su 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.

Se prevé como propuesta de completamiento los siguientes ítems:

* servicios públicos

- la incorporación de baterías de baños públicos de uso libre y gratuito.
- la asignación de espacios con destino a actividades de régimen anual, de manera de fortalecer el objetivo de darles condición de visibilidad y, simultáneamente, poder ejercer un efectivo control sobre la actividad.

* usos y actividades

- prever la reversibilidad espacial, dotando a los espacios físicos de distintos destinos y/o rubros según la época del año.
- reconversión de la estructura comercial existente, siendo el objetivo depurar y potencializar la explotación locativa y eliminar situaciones de precariedad.

* sustentabilidad de la propuesta

Se plantea la revisión integral de las infraestructuras existentes (plaza y balnearios), la prestación de servicios y la provisión de equipamiento ajustado a los parámetros que establece la norma IRAM 42100 y cctes.

Asimismo, se deberá agregar tecnología de vanguardia a las estructuras tradicionales que certifiquen la adscripción a la sustentabilidad de los sistemas constructivos, la recuperación ambiental y el mantenimiento de standards de calidad conforme la normativa de aplicación.

* accesibilidad universal de la propuesta

Como elemento dominante de la intervención, se pretende optimizar y construir un sitio de accesibilidad universal, con desarrollo de todas aquellas variables que permitan la inclusión social sin restricciones, que se constituyan en modelo a seguir en la resolución de conflictos específicos y plantee variantes de excelencia a la apropiación del sector por parte de un público usuario integrado.

La accesibilidad universal de la intervención Complejo Integral La Perla es una consigna que atraviesa toda la propuesta, su cumplimiento es de carácter obligatorio y conlleva la adaptación de espacios públicos y propios de las actividades a realizar.

A estos componentes concretos hay que agregarle que la ciudad ha recuperado el uso del espacio público costero y la mirada hacia el mar, en virtud del desarrollo del denominado *Corredor Saludable* que se ha constituido en epicentro de actividades comunitarias del sector.

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



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

c- OBJETIVOS

Son objetivos principales de la presente licitación:

- * otorgar identidad al sitio, en concordancia con el desarrollo particular del área de pertenencia.
- * promover la articulación entre la ciudad, el Corredor Saludable y el Complejo La Perla a partir de propuestas de actividades afines a las demandas del colectivo turístico-recreativo.
- * consolidar el uso anual en las actividades propias de las Unidades,
- * reconvertir la condición periférica del borde costero a intervenir, convirtiéndolo en un espacio accesible con una actitud integradora.

Se entienden como objetivos secundarios a concretar con la presente licitación:

- * redefinir el concepto de temporada alta en las Unidades Turísticas Fiscales componentes del Complejo La Perla.
- * definir usos particulares por Unidad a fin de fortalecer la complementariedad.
- * adecuar todas las instalaciones existentes o a construir a los preceptos de la Norma IRAM 42100 y las Directrices de Accesibilidad General.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CLÁUSULAS PARTICULARES
UNIDAD TURÍSTICA FISCAL BALNEARIO 3

CAPÍTULO I
CONTENIDO DE LA LICITACION

ARTÍCULO 1.- LINEAMIENTOS GENERALES. INICIATIVA PRIVADA

La presente licitación pública es consecuencia de la Iniciativa Privada presentada por las firmas **JUAN SALVI y HNO. S.R.L., BUNKER S.R.L., ZEO S.R.L. y SALIMAR S.A.** en el marco del expediente N° 13597-9-2013 Cpo. 1, Cpo. 2 y Cpo. 3 que diera lugar a la declaración de Interés Público por medio del Decreto N° 1561/14 y a la inscripción en el Registro de Iniciativas Privadas mediante Resolución N° 450/14 de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

En virtud de ello, la firma **ZEO S.R.L.**, última concesionaria de la U.T.F. Balneario 3 La Perla adquiere el carácter de iniciador en los términos de la Ordenanza 19.203, por lo que se deja constancia que en el presente llamado a licitación rigen los términos de dicha normativa, conforme el desarrollo que se efectuará en las cláusulas siguientes.

La aplicación de la Ordenanza 19.203 en el presente llamado incluye un Proyecto Integral de Servicios y Obras -Propias en la Unidad y Comunes en espacios públicos-, debiendo ser respetadas las pautas, parámetros y lineamientos generales que en las presentes Cláusulas Particulares y Anexos se dispongan.

El presente proceso licitatorio comprende la revisión de la estructura edilicia, funcional y económica de la Unidad Turística Fiscal Balneario 3 La Perla, ubicada en Bvard. Marítimo Patricio Peralta Ramos entre proyección Avda. Libertad y calle Maipú. Para ello, se deberá formalizar una Propuesta Turística Integral que deberá incluir un Proyecto Arquitectónico y Urbanístico, un Plan de Desarrollo de Servicios Turísticos y una Oferta Canongiaría expresada en moneda de curso legal.

1.1 SITUACIÓN ACTUAL

La Unidad se encuentra ubicada en un sector urbano central con alta demanda de usos, con una estructura edilicia de valor arquitectónico, integrante del Complejo La Perla (Testa, Genoud y Álvarez Rojas, 1985), compuesta por espacios de uso común, infraestructura de apoyo a la actividad de balneario y locales comerciales, y cuya implantación supone un flujo intenso de usuarios y un aprovechamiento intensivo de espacios construidos y no construidos.

La actual disposición en la trama urbana, su relación con el entorno inmediato, su oferta de usos y actividades requiere actualización. A tal fin, la propuesta incluida en la Iniciativa Privada que da motivo a este llamado a licitación, hace una revisión integral del sitio, evalúa fortalezas y debilidades de los edificios del Complejo en su totalidad y sus partes, potencializa sus oportunidades de acción a partir de una visión de conjunto e interviene en la reformulación de los espacios públicos aledaños (Plaza España / Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos).

1.2 PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

La propuesta a realizar en la Unidad compromete a los futuros operadores a desarrollar los siguientes ítems:

- a nivel del Sitio, potencializar el uso de espacios a favor de las actividades públicas y comunitarias. Deberá formularse una intervención que cumpla con el principio básico de la administración de bienes del dominio público, otorgándole el carácter público pertinente.
- a nivel del Corredor Turístico La Perla, desarrollar actividades y usos comunitarios, obras de enlace con las Unidades del sector (paseos, senderos, etc.), tratamiento sustentable de residuos y agua, etc.
- a nivel de la Unidad Turística Fiscal, realizar desarrollos sustentables de actividades que prevean la generación de puestos de trabajo, capacitación de personal y formulación de actividades comprometidas con la sociedad.

ARTÍCULO 2.- CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal denominada **Balneario 3 La Perla**, para el desarrollo de actividades



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

comerciales y comunitarias, provisión de servicios e infraestructura que en este Pliego se detallan, con las especificaciones que en cada caso se indiquen en los Capítulos correspondientes.

2.1 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 revisión de los espacios de uso de la Unidad para la prestación de servicios turísticos, recreativos, comerciales, actividades culturales, deportivas, de esparcimiento, sanitarios públicos, publicidad y actividades complementarias que pudieran proponerse respetando en todos los casos el régimen anual de los mismos.
- 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 III de las Obras Propias.
- la materialización del Proyecto Urbanístico Plaza España, en su calidad de integrante del Consorcio Complejo La Perla, de acuerdo a las condiciones y especificaciones planteadas en el Capítulo XI de las Obras Comunes.
- la redefinición de la propuesta turística integral, ajustada a las políticas turísticas planteadas por el 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, deberán estar enunciados en la propuesta turística y las deberá validar con antecedentes, estadísticas, datos concretos, precisos y reales.

2.2 Nuevos servicios públicos.

- Baños Públicos del Complejo para los sectores públicos, cuya ubicación y detalle se encuentran especificados en el Proyecto Urbanístico Plaza España.
- Puesto Sanitario en Módulo Sanitario Nº 2

La asignación de estos espacios deberá respetar la propuesta incluida en la documentación gráfica - Anexo IX, con revisión de los espacios necesarios para el fijación de un puesto sanitario que operará como punto fijo del Operativo Médico Asistencial previsto por este Municipio.

2.3 Calidad de uso de espacios en cada Unidad

- Reversibilidad espacial, 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.
- 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.

En caso de que el concesionario, durante el período de concesión, pretendiera anexar otra actividad no propuesta 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 del Acto Administrativo de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales.

ARTÍCULO 3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal **Balneario 3 La Perla** está ubicada en Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos entre proyección Avda. Libertad y calle Maipú, identificada en el Plano de Conjunto de la Unidad Turística Fiscal.

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 una superficie total del predio de aprox. 19.000 m² donde se encuentran implantadas las construcciones fijas compuestas por un edificio central de



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

usos públicos y arancelados distribuidos en dos niveles, y un lote de arena seca ubicado entre los Espigones 2 y 3 del sector.

3.1 PREFERENCIA

El presente llamado a licitación está afectado por una Cláusula de Derecho de Preferencia, conforme la Ordenanza N° 7994 y sus actos derivados, y Ordenanza 19203 a favor de la firma **ZEO S.R.L.** con domicilio legal en la calle Vieytes 548 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 XIV - Derecho de Preferencia del presente Pliego.

3.2 BIEN DEL DOMINIO PUBLICO

Se deja expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien del dominio público de la Unidad, por lo que las actividades, usos, acciones y servicios a desarrollar o ejecutar en la misma estarán condicionados por la pertenencia del predio a la Administración Pública Municipal, siendo el presente pliego la normativa de aplicación especial sobre él.

La totalidad de las cosas, elementos y acciones implantadas o ejecutadas en la Unidad estarán subordinadas al bien público, lo que supone que la propuesta a formular deberá priorizar el libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma.

ARTÍCULO 4.- INTERPRETACIÓN DE NORMAS

El orden de aplicación de los contenidos del Pliego de Bases y Condiciones será el siguiente:

- * en primer término, la concesión se ajustará a toda la normativa comprendida en el presente Pliego de Bases y Condiciones;
- * de no existir tipificación sobre algún tópico en el Pliego, serán de aplicación las normativas de aplicación general para el Partido de Gral. Pueyrredon.
- * 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 5.- 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.

CAPITULO II PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 6.- CANON ANUAL

6.1 INTRODUCCION

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

Para cada ítem particular enunciado precedentemente, se han definido los parámetros particulares con los cuales se regirá 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.

6.2 CANON OFICIAL

El precio oficial de la concesión es de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000.-)

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.

6.3 CANON DE CONCESIÓN (N)

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 10º de las Cláusulas Generales, se establece como precio el canon ofertado.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Atento a las condiciones particulares planteadas con relación al período de gracia otorgado (artículo 6.5), el concesionario iniciará el pago de canon anual conforme dicho inciso y con las previsiones establecidas en el artículo 6.4.

6.4 DETERMINACIÓN CANON SUBSIGUIENTES A LA OFERTA Y HASTA LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO (N+1)

A partir del segundo año de concesión el monto de la prestación a cargo del concesionario se establecerá en base a un valor cuya determinación surgirá del siguiente esquema:

$$\text{CANON ANUAL (N + 1)} = \text{Unidades de Sombra a Considerar} \\ \times \text{Tarifa Bruta por Temporada VIGENTE (PPP)}$$

Unidades de Sombra a considerar: la cantidad resultará de la siguiente fórmula:
CANON OFERTADO (N) / PRECIO PROMEDIO PONDERADO*

* Valor definido como número entero en el Anexo V- Fundamentación de la Oferta, y corresponde al alquiler de unidades de sombra (carpa/sombrilla) por temporada.

Tarifa Bruta Unidad de Sombra/Temporada: Será el importe facturado a consumidor final por el servicio de alquiler de sombra (carpa y/o sombrilla) por temporada.

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 1 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 Gral. 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.

6.5 PERÍODO DE GRACIA

Las condiciones específicas del presente llamado a licitación pública incluyen la obligatoriedad de la ejecución de obras públicas cuyo detalle se incluyen en el Capítulo XI - Obras Comunes de las Cláusulas Particulares Consorcio La Perla.

Las Obras Comunes estarán -en forma proporcional- a cargo del concesionario de la presente Unidad Turística Fiscal, por lo que se otorga un período de cuatro (4) años de gracia en el pago del canon anual.

Este beneficio no afecta a la redeterminación anual del monto de canon -de acuerdo al procedimiento fijado en el artículo 6.4- el que servirá para la actualización de la garantía de contrato y demás valores concomitantes.

ARTÍCULO 7.- PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión vencerá a los treinta (30) años, contados a partir de la fecha de recepción de la Unidad por parte del concesionario. De operar el vencimiento de contrato dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 31 de marzo del año siguiente, éste será prorrogado en forma automática hasta esta última fecha, con cargo al concesionario de abonar el canon anual pertinente 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 este Municipio.

7.1 OPCION DE PRÓRROGA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Si el Municipio a su exclusivo criterio así lo determinara podrá proponer al concesionario una opción de prórroga del contrato de concesión de hasta diez (10) años, previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante. Esta facultad estará condicionada por la acreditación del cumplimiento por parte del administrado de todas las obligaciones emergentes del contrato.

La opción de prórroga enunciada no es automática ni un derecho adquirido por la adjudicación de la Unidad.

ARTÍCULO 8.- GARANTÍAS

El concesionario deberá completar en tiempo y forma la constitución de las garantías de contrato y de obra de conformidad con lo especificado en las Cláusulas Generales, Capítulo IV - Procedimiento para la adjudicación. Su incumplimiento hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el Pliego, Capítulo XVI - Infracciones y Sanciones.

CAPITULO III
OBRAS PROPIAS A EJECUTAR

ARTÍCULO 9.- MARCO CONCEPTUAL DE LA INTERVENCIÓN

El presente proceso licitatorio tiene por objeto revisar en forma integral la estructura edilicia, urbanística y paisajística de la Unidad Turística Fiscal **Balneario 3 La Perla** a fin de ajustarla al desarrollo de una propuesta turística de 12 meses, con provisión a la comunidad de una nueva y contemporánea infraestructura de servicios y equipamiento, incorporar tópicos de sustentabilidad y accesibilidad total y proponer nuevos espacios de uso social y comunitario.

Las ideas rectoras, los contenidos, las definiciones y los detalles que aquí se enuncian se corresponden con la propuesta integral de la Iniciativa Privada Complejo La Perla, las que deberán estar contenidas en el proyecto arquitectónico que se presente para la Unidad.

El Proyecto Integral deberá dar respuesta a los siguientes ítems:

1. la puesta en valor y actualización integral de las construcciones de la Unidad, con ejecución de las obras específicas para la realización de las actividades propuestas, el tratamiento del predio completo con aporte de permeabilidad física y perceptiva en el eje ciudad-mar, circulaciones peatonales accesibles, tratamiento del borde sobre Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos, definición de interfaces de uso (vehículo-peatón, ascenso-descenso y protección de pasajeros de transporte público), equipamiento urbano, etc.
2. la reformulación de las áreas verdes, de circulación peatonal internas y de equipamiento urbano en el marco de un Plan Ambiental Sustentable con incorporación de espacios de uso público y mantenimiento general, con desarrollo del concepto de plazas públicas controladas.
3. el tratamiento luminotécnico general, con desdoblamiento en sistemas: alumbrado general de seguridad y paseos peatonales.

La totalidad de las obras a ejecutar 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 10.- MEMORIA DESCRIPTIVA

En la definición del proyecto integral para la Unidad deberá formularse la correcta articulación con los contenidos de la Iniciativa Privada marco, considerando la redistribución física y funcional de las actividades a proponer, la incorporación de usos compatibles con el lugar y respetar la valoración urbano - paisajística del sitio, recuperando el sector para el uso público.

10.1 CONDICIÓN DEL SITIO

La Unidad, en su condición de frentista de la Plaza España, adquiere especial relevancia en la continuidad ciudad-playa. Por tal razón, la transversabilidad será un elemento fundamental en la resolución del proyecto de intervención particular a formular.

Deberá, pues, compatibilizarse la condición de la estructura edilicia que se desarrolla en forma paralela al barranco original y que, salva la diferencia de altura entre el ejido urbano y el sector de arena, por escaleras, rampas y montacargas, con el eje transversal que lo une con la plaza.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Será condición básica de la presente licitación:

- . reformular la totalidad de las estructuras de ventilación, chimeneas y expulsión de gases y humos a fin de obtener la mayor permeabilidad visual posible hacia el mar -referente ineludible del borde costero marplatense.
- . adecuar los paseos peatonales de borde (veredas), intermedios e inferiores a las actividades desarrolladas por el Corredor Saludable, tanto en sus dimensiones (anchos, pendientes de rampas, señalización) como en su definición formal y material (tratamiento de solados, iluminación, equipamiento).
- . estructurar los servicios básicos (baños, estaciones deportivas, áreas de descanso) de manera progresiva y complementaria, de modo de otorgar al sector condiciones mínimas de operatividad anual.

10.2 CONDICIÓN EDILICIA

Las construcciones, los paseos, el equipamiento y las actividades en las áreas exteriores propias de la Unidad objeto de la presente licitación responden a la propuesta de usos preexistentes.

A efectos de la formulación de una propuesta contemporánea, se deberá revisar la totalidad de las construcciones existentes, en términos de ajuste funcional, espacial, formal y con una respuesta efectiva a lo sustentable y la accesibilidad.

La intervención a proponer deberá demostrar un necesario equilibrio entre una creativa actualización de espacios arquitectónicos y la responsabilidad de aportar y expresar condiciones y programas que respeten y optimicen las condiciones medio ambientales del sitio.

10.3 PLANTEO TÉCNICO

El desafío esencial es el de asignarle al sitio una propuesta contemporánea que cumpla con todos los parámetros que se encuentran vigentes sobre accesibilidad y sustentabilidad, previendo una permanente tarea de control y mantenimiento durante todo el período de la concesión.

El/los edificios y todos los espacios exteriores propios de la Unidad serán provistos de instalaciones cuya tecnología deberá aplicar todas las especificaciones que sobre ahorro y reducción de energías se prevén en el Capítulo VI - Sustentabilidad y que permita que sector en su totalidad tenga un óptimo nivel de confort, consumo y seguridad.

Será de exigencia:

- . Ejecutar las obras edilicias, de infraestructura y equipamiento con técnicas, tecnologías y materiales de 1ra calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.
- . Prever áreas de uso público para el desarrollo de las actividades propias, asegurando la utilización de las áreas comprometidas con uso anual durante todo el año.
- . Respetar las pautas y criterios enunciados en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo, como así también los emplazamientos que para cada caso defina este Municipio.
- . Ofrecer franqueabilidad y accesibilidad a todos los espacios de acuerdo a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida.
- . revisar todos los espacios cubiertos propios de la concesión, ajustando las áreas de uso y servicios al destino comercial que para caso se plantee a las condiciones que exige la normativa en vigencia.

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 lo pautado en los artículos sucesivos en relación a las construcciones a ejecutar, tanto para la propuesta edilicia como para las modificaciones exteriores 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.

ARTÍCULO 11.- 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 este Capítulo, no pudiendo alterar ni modificar las mismas sin autorización previa, expresa y por escrito del Municipio de Gral. Pueyrredon.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

11.1 IMAGEN

La Unidad cuenta a la fecha con un tratamiento integral apropiado al entorno de pertenencia -Complejo de Balnearios La Perla, Testa, Genoud, Álvarez Rojas, 1985- y una Propuesta Integral de Intervención denominada Proyecto Urbanístico Plaza España 2014, por lo que toda intervención a proponer deberá sostenerse en una correcta adscripción a las cualidades ambientales del recurso natural y construido, relacionando armónicamente los espacios, compatibilizando la propuesta en todas sus características físicas, formales y funcionales, respetando y optimizando las condiciones del sector.

El tratamiento que se propongan para las construcciones fijas deberán ajustarse al concepto de arquitectura reversible de mínimo impacto ambiental verificable.

Los elementos tales como tanques de agua, chimeneas, tirajes, etc. deberán integrarse a las cualidades generales de la propuesta de modo que su presencia no sea evidente. A tal fin, deberá disponerse de los mecanismos técnicos y mecánicos necesarios para su correcto funcionamiento.

La revisión de las cualidades estéticas y estilística de la propuesta deberá dar respuesta al entorno de intervención, priorizando la neutralidad y la minimización de elementos.

11.2 OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

Las obras de arquitectura, infraestructura y equipamiento a ejecutarse en la Unidad deberán respetar los siguientes requisitos:

a. se tomará como nivel +/- 0,00 el nivel de cordón vereda del Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos, a partir del cual se ajustarán todas las alturas de las construcciones a desarrollar.

b. se deberán respetar las alturas y niveles previstos en el Código de Ordenamiento Territorial, Reglamento Gral. de Construcciones y toda la normativa que sea de aplicación sobre los locales construidos y su destino.

c. será de obligatorio cumplimiento la requisitoria de máxima permeabilidad visual, debiendo adecuar la obra construida a tales efectos, realizando las obras que sean necesarias para respetar esta requisitoria.

d. se deberán resolver las uniones y contactos físicos entre edificio y ciudad, los vacíos y aire/luz existentes, las conexiones verticales y horizontales, de manera de optimizar y mejorar su calidad ambiental, su resolución constructiva y las cualidades generales de los espacios resultantes.

Si durante el período de explotación el concesionario pretendiera ejecutar obra nueva que implique modificación de superficies útiles, deberá presentar ante el Municipio de Gral. 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.

11.3 ZONIFICACIÓN Y USO DEL PREDIO

Tal como se especifica en el artículo 3.2 de las presentes Cláusulas Particulares, la Unidad es un bien del dominio público, lo que implica mantener la condición de transitabilidad pública en forma constante. No podrá aplicarse el derecho de admisión a los espacios de uso público gratuito, quedando el mismo asignado solamente a aquellos espacios que se definan como arancelados.

En su propuesta, el oferente deberá incluir un plano de zonificación de usos y actividades donde consten las áreas de uso público, su interrelación con el medio urbano y las áreas afectadas a la comercialización arancelada, todo ello afectando en forma equilibrada porcentajes de superficie destinada a cada ítem.

La delimitación de zonas no significa exclusión. No podrán utilizarse límites duros tipo vallas, muretes y/o parapetos de cierre, debiendo proponerse a tal fin el tratamiento formal y paisajístico que otorgue al predio una lectura de continuidad espacial, sin segregaciones.

11.4 ACCESIBILIDAD

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

La Unidad deberá contar con medios de traslado que permitan a las personas con capacidades diferentes el tránsito, permanencia y utilización de la totalidad de los espacios de uso público y arancelado. Para ello, deberá articular los procedimientos,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

metodologías y personal capacitado que sean necesarios para dar cumplimiento al parámetro de accesibilidad universal previsto en el Pliego.

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

11.5 MATERIALIDAD

Todos los materiales y técnicas a utilizar en las obras, deberán ser de primera calidad sostenidos en desarrollos tecnológicos y podrán ser de origen nacional o importado, a elección del concesionario. En el caso de incorporación de materiales de importación, el concesionario asumirá todos los gastos derivados (desde su provisión hasta su efectiva y real puesta en obra). Igual consideración se tendrá para las áreas exteriores, el equipamiento urbano y la infraestructura.

Para el caso de obra nueva, se deberá dar cumplimiento a los siguientes ítems relevantes:

- . estructura resistente 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 con tratamiento de terminación que resuelva las condiciones de exposición al clima marítimo.
- . carpintería exterior de aluminio anodizado o PVC doble contacto, de primera marca.
- . Vidrios DVH (doble vidriado hermético).
- . Cubiertas con sus correspondientes aislaciones, desagües y terminaciones.
- . Cielorrasos aplicados y suspendidos ignífugos.
- . Pisos interiores antideslizantes y de alto tránsito para todos los locales.
- . Todos los materiales, las instalaciones y los medios de elevación mecánica (ascensor y escaleras) serán de primera calidad y observarán todas las disposiciones que regulan su aprobación.

11.6 AREAS DE USO

La condición de bien del dominio público de la Unidad implica la realización de todas las tareas de acondicionamiento que permitan el libre tránsito, circulación y permanencia de los concurrentes a la totalidad de las instalaciones de la Unidad.

A tal fin deberá darse cumplimiento a los siguientes ítems:

a. Accesos Públicos

Se deberá identificar y estructurar los accesos públicos peatonales y de ascenso-descenso vehicular al sector, desde el nivel vereda hasta la arena húmeda. Para ello, deberá señalizarse su localización y desarrollo, siendo responsabilidad del concesionario que las piezas sean realizadas, instaladas y mantenidas en correctas condiciones físicas y de lectura durante todo el lapso de la concesión por el concesionario.

Las obras a ejecutar deberán ajustarse a lo descripto para tal caso en el Capítulo VII - Accesibilidad, Asimismo, deberá proveerse de:

- iluminación general e iluminación antivándalos específica que acompañe el desarrollo de la traza de los mismos.
- parquización y forestación del sector.

b. Playa Pública

El sector deberá respetar los porcentajes que establezca el presente pliego para la instalación de sombra fija y playa de uso público, debiendo el concesionario proveer a esta última de equipamiento consistente en sanitarios públicos para ambos sexos y sanitarios para discapacitados, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 13007 y cctes. A tal efecto, el concesionario deberá disponer de un área con baterías sanitarias destinadas al uso público y gratuito, con acceso directo e independiente desde el exterior.

c. Áreas de uso

La concesionaria deberá respetar las áreas definidas en la zonificación de origen, esto es:

1. áreas públicas: serán de uso libre y gratuito, y no podrán ser utilizadas por la concesionaria para ninguna actividad arancelada propia ni otro destino. Dichas áreas deberán contar con sanitarios públicos para ambos sexos y sanitarios para discapacitados, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 13007 y cctes.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

2. área arancelada en arena: será el lote donde se ubiquen las unidades de sombra aranceladas y las actividades recreativas, de esparcimiento, culturales y/o deportivas a proponer, con equipamiento específico.

3. áreas aranceladas en edificios: locales para el desarrollo de actividades comerciales, ajustadas a la normativa específica que para cada rubro se determine.

11.7 ESPACIOS EXTERIORES

En la formulación general de la propuesta de uso y ocupación de todo el sector, deberá ponerse especial énfasis en el tratamiento de los espacios exteriores.

A tal efecto, deberá presentar un Plan de Parquización y Forestación con detalle técnico de especies, tratamiento de suelos y sistema de irrigación. Deberá incluirse el mantenimiento y sustitución de especies deterioradas, con preeminencia de implantación de especies locales, sin perjuicio de incorporar otras exóticas que garanticen su adaptación y cumplan con las condiciones físico-funcionales de la propuesta general.

11.8 EQUIPAMIENTO

En el diseño del equipamiento para todo el sector que comprende la Unidad deberá considerarse el respeto por las cualidades generales del conjunto y su impacto en el paisaje. Deberán adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores que se integren a los edificios y paseos impidiendo distorsiones o agresiones físicas y/o visuales de cualquier tipo.

Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para todos los elementos del equipamiento del sector: señalización orientativa e informativa, iluminación, bancos, cestos de residuos, etc.

11.9 CERTIFICACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Será obligación contar con una Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Obras, la que de acuerdo a la Ley Provincial 11723, deberá ser analizada por la Dirección Gral. de Gestión Ambiental del Ente Municipal de Obras y Servicios Urbanos (ENOSUR) a efectos de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

Dicha Certificación deberá ser presentada como parte del Legajo Técnico de Obra especificado en el artículo 54 de las Cláusulas Generales.

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

ARTÍCULO 12.- OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR

Para su puesta en valor se deberán ejecutar en el sector todas las obras propuestas en la documentación técnica aprobada respetando superficies, plazos y montos. Estas se llevarán a cabo observando las condiciones planteadas en el Pliego de Bases y Condiciones, las Ordenanzas específicas vigentes, el Reglamento Gral. de Construcciones, las Especificaciones Técnicas Generales Tipo, la Ordenanza 13007 y toda otra norma de aplicación que afecte el desarrollo de las actividades en la Unidad.

12.1 OBRA EXISTENTE

La Unidad Turística Fiscal cuenta con construcciones fijas cubiertas, semicubiertas y descubiertas con destino comercial y de servicios cuya planimetría se encuentra agregada como Anexo IX del presente pliego.

El proyecto a desarrollar deberá contener la recuperación física y perceptiva de las visuales de la costa natural. La obra resultante deberá poseer una calidad ajustada a las exigencias enunciadas en el presente pliego.

Deberán ejecutarse todas las acciones necesarias para la adecuación espacial de las superficies útiles de la Unidad, la anexión de nuevos usos y actividades, con la obligación de actualizar la totalidad de las obras a los criterios de arquitectura sustentable y accesible.

Como parte de las tareas de puesta en valor de la Unidad se deberán retirar todos los elementos que se encuentren a la vista o semienterrados en los sectores exteriores de la Unidad (fragmento de hormigón, troncos y tablas de madera, alambres, etc.)

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

12.2 OBRA DE OBLIGATORIA EJECUCIÓN

El concesionario deberá ejecutar en la Unidad Turística Fiscal un proyecto arquitectónico integral que permita el desarrollo de las actividades propuestas a partir de los parámetros que se incorporan en el presente artículo.

La puesta en valor de las obras existentes y/u obras nuevas a ejecutar supone ajustar todas sus condiciones y características a las pautas, parámetros y obligaciones de hacer que se especifican en el presente pliego. A tal fin, deberá preverse en el Plan de Tareas a presentar el detalle de obras existentes a restaurar y obras nuevas a construir, según corresponda a la propuesta presentada, y deberá respetar el código de colores asignado a cada acción en la planimetría componente del proyecto.

12.2.a. Pautas

- permeabilidad visual - se deberá verificar que las construcciones de la Unidad respondan a la condición establecida en este Pliego de permeabilidad visual, con tratamiento de sus límites a tal efecto y, de corresponder, revirtiendo su condición actual.
- relocalización y/o adecuación de locales - se deberá reestructurar la disposición general de locales conforme a la necesaria adecuación normativa que el pliego exige de los espacios de uso.
- reconversión espacial del predio - la zonificación y distribución de los usos y sus localizaciones deberán ser revisadas y ajustadas a la pertinente integración de la Unidad a la Iniciativa Privada Complejo La Perla. Todas las construcciones responderán al precepto de apertura física y espacial a la comunidad.
- atento a lo sensible del sector en relación a la incorporación de construcciones nuevas, deberá tenerse especial consideración en el estudio y determinación de las mismas, su impacto visual y su armonía con el entorno inmediato.
- formulación de áreas descubiertas y semicubiertas para uso público, (plazoletas con juegos / terrazas accesibles tipo mirador y demás áreas complementarias necesarias para el correcto funcionamiento del/los edificios.
- tratamiento de todos los espacios de acuerdo a las disposiciones específicas que sobre seguridad, salubridad e higiene, sean de exigencia. Entre otros: disponer de sectores de acopio y depósito de mercadería cubiertos, de manera de evitar que dichos elementos queden a cielo abierto generando suciedad y vistas inapropiadas; cabinas y/o refugios para instalaciones, etc.

12.2.b Programa de obras

El programa del proyecto arquitectónico surgirá de la propuesta oportunamente ofertada por el concesionario. Todos los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades y servicios propuestos deberán respetar las normas de habitabilidad contenidas en el Anexo VIII del presente pliego.

En todos los casos, será obligatorio incluir en el programa de obras los siguientes usos:

- . sanitarios públicos, cuya condición *sine qua non* será la de tener acceso directo desde las áreas de uso público definidas en el Plano de Conjunto,
- . áreas estancas de uso público y gratuito (plazoletas, juegos niños, estación deportiva, etc.)
- . áreas protegidas de ascenso y descenso de transporte público de pasajeros, veredas de circulación peatonal con accesibilidad vertical (rampas, ascensores).

Para todos los usos y servicios será de total aplicación la Ordenanza 13007 y cctes.

12.2.c Condiciones constructivas

Las intervenciones propuestas -edilicias, paisajísticas, de equipamiento urbano o civil (trazas urbanas, puentes, circulaciones peatonales, etc.)- deberán ajustar sus condiciones constructivas a standards de 1ra calidad en lo referido a técnicas constructivas, tecnologías a aplicar y materiales a utilizar.

Las construcciones deberán ajustar su resolución a las condiciones físico-ambientales del sector, evitando que las intervenciones a realizar conlleven la afectación ambiental del mismo. Ello así, en las decisiones de técnicas y tecnologías constructivas a utilizar deberá considerarse el impacto ambiental que cada acción suponga, por lo que deberá proponerse la resolución más conveniente al sector.

Deberán ejecutarse las obras dando correcta respuesta a los siguientes parámetros:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

. Las estructuras de sostén, los cerramientos, las carpinterías, las cubiertas y terminaciones deberán dar una respuesta sostenible al medio, tanto formal como funcional.

. Las terminaciones en sectores húmedos serán:

- en pisos interiores serán de tipo antideslizante en sanitarios. En las circulaciones exteriores y/o terrazas deberán instalarse solados de similares características al del paseo costanero. En todos los casos serán colocados zócalos de igual material al solado.
- en muros sanitarios se colocarán azulejos o cerámicos de 1ra calidad hasta la altura de los cielorrasos.

. La construcción involucra la obligación del tendido de redes de desagües cloacales y agua para consumo humano. En todos los casos se deberán contemplar las conexiones a red, las instalaciones intermedias, las cisternas de reserva, decantadores de arena, etc. y todos aquellos elementos complementarios requeridos para la adecuación de las condiciones de las mismas. Deberá incorporarse una cisterna y un tanque intermediario hidroneumático ubicado bajo nivel, o sobre cota de piso terminado, cuyas capacidades serán determinadas por el cálculo de consumo de agua estimado por el oferente. Toda instalación que se incorpore (gas, electricidad, cloacas, etc.) deberá encuadrarse en las Especificaciones Técnicas que son parte del Reglamento Gral. de Construcciones.

. Todas las instalaciones complementarias (electricidad, obras sanitarias, gas y teléfono) deberán regirse por las normas establecidas por los organismos competentes y el Reglamento Municipal, y destinar a esos fines materiales aprobados de primera calidad.

. Previo a ejecutar la obra, el concesionario presentará los planos necesarios y especificaciones que la inspección de obra indique a efectos de la total comprensión de las tareas de la obra a realizar. No podrá darse inicio a las obras sin la aprobación de toda la documentación requerida. Todas las obras de infraestructura de servicios (gas, cloaca, agua, electricidad) estarán a cargo del concesionario, como así también las tramitaciones ante los organismos correspondientes.

12.3 OBRAS DE REVISIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN

La estructura edilicia general de la Unidad responde a un uso turístico específico que se verifica en la distribución funcional de espacios, la asignación de m² de superficie a cada actividad y modalidades de uso que responde a cánones establecidos al momento de su construcción (1987).

Ello así, y atento a la necesaria contemporaneidad que requiere el Complejo en su totalidad y la Unidad en su individualidad, se pretende de parte del Oferente una reflexión crítica de las cualidades y condiciones tanto constructivas como funcionales, formales y estéticas de las edificaciones constitutivas.

Asimismo, se verifica la condición endógena de la propuesta de uso sostenida por lo edilicio y reforzado por las cualidades y características de los accesos y tratamiento de borde.

De acuerdo a los lineamientos planteados en el presente Pliego para la Unidad, deberá adecuarse la propuesta a las pretensiones impuestas por el Municipio en el Encuadre Conceptual de la Licitación, por lo que la totalidad de las construcciones propias de la Unidad deberán ser revisadas y evaluada su pertinencia, a fin de formular una propuesta de uso (público/arancelado) ajustada al requerimiento explicitado en este Pliego.

En forma puntual, y como mínimo, se deberá focalizar la intervención en los siguientes ítems:

I. ACCESOS

La Unidad no cuenta con un sistema de accesos peatonal que facilite su identificación, localización y movilidad dentro de la Unidad.

A tal fin, se deberá realizar una propuesta circulatoria integral que de correcta respuesta a la demanda de un esquema reconocible de movilización y relación de espacios. Esta propuesta deberá resolver como mínimo las siguientes situaciones:

a. conexión Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos / Unidad - deberá proveerse al predio de ingresos peatonales correctamente señalizados y demarcados. Los mismos deberán tener la demarcación de tipo de acceso y destino, con incorporación de señalética lumínica y diferenciación de solados.

b. senderos peatonales - los caminos internos de conexión en la Unidad deberán facilitar el traslado y movilización de personas. Para ello, los senderos, en toda su



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

extensión, deberán encuadrarse en lo prescripto en el Capítulo VII - Accesibilidad, la Ordenanza 13007 y cctes.

Los senderos deberán unir los accesos con áreas públicas recreativas (plazoletas, juegos, playa pública).

c. obras a ejecutar

Para la puesta en valor de las circulaciones públicas, deberán realizarse las siguientes obras:

- . ejecución a nuevo de toda la traza de las circulaciones verticales, con resolución de los extremos a través de plazas secas que permitan su acometida y distribución de usuarios.
- . nivelación y ejecución de solados transitables antideslizantes.
- . ejecución de áreas de descanso tipo plazas con equipamiento urbano e iluminación.
- . incorporación de rampas accesibles para salvar desniveles, barandas que permitan el desplazamiento de personas con dificultades motoras y tratamiento de borde para personas con disminución visual.
- . tratamiento de seguridad de bordes.
- . definición y tratamiento de los límites laterales de los mismos, con equipamiento específico que permita la circulación asistida y la estancia en sectores intermedios a personas con capacidades restringidas desde el ingreso hasta las zonas de permanencia.

En ningún caso se podrán plantear dichos paseos y circulaciones como servidumbres de paso. La transitabilidad por el predio fiscal deberá estar asegurada como parte del desarrollo del parque público.

II. AREAS EXTERIORES

Se deberá incluir en la propuesta integral un proyecto de generación de espacios exteriores de uso público conforme la propuesta de zonificación definida en cumplimiento de lo especificado en el artículo 11.3.

Deberá proveerse a la Unidad de áreas de descanso y contemplación, de plazoletas con juegos infantiles, circuitos recreativos y deportivos (juegos, estación deportiva), etc. En todos los casos, el concesionario deberá proveer, mantener y -de corresponder- sustituir el equipamiento necesario para el funcionamiento de dichos espacios, siendo responsable por la seguridad e higiene permanente del sector.

12.4 OBRAS A EJECUTAR NIVEL VEREDA

La localización de la Unidad requiere la revisión de las áreas de contacto: veredas / techos transitables / accesos, por lo que deberá formularse una propuesta de continuidad y ampliación de circulaciones públicas, tratamiento de parquización, espacios de descanso con equipamiento urbano y demás tareas que faciliten el tránsito, desplazamiento y permanencia de personas en todo el frente de la Unidad.

Todas las construcciones fijas, equipamiento complementario y estructuras accesorias de cualquier tipo a incorporar se deberá adecuar la propuesta a los contenidos del Capítulo VII - Accesibilidad.

12.5 OBRAS GENERALES

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la utilización de los sistemas de cierre, control y ahorro de energías, como así también la 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 todos los parámetros definidos en el Capítulo VI - Sustentabilidad

12.6 TRATAMIENTO PAISAJISTICO

Para los sectores no construidos de la Unidad se deberá ejecutar un Plan Integral de Tratamiento Paisajístico. El mismo deberá explicitar en forma detallada las tareas, las especies y los plazos de ejecución del mismo, el que no podrá exceder los plazos generales planteados para toda la obra.

Serán de aplicación los mismos preceptos aquí desarrollados para las áreas propias para el paseo peatonal contiguo.

Será de exigencia que:

a. las especies arbóreas a incorporar sean ejemplares semi-desarrollados que permitan su trasplante y adaptación al medio;



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- b. especies herbáceas y arbustos deberán ser compatibles con el tipo de suelo, el clima marino y los rangos de luz natural disponible,
- c. el tratamiento de solados, caídas de agua y demás tratamientos ornamentales sean de carácter removible y/o reversible;
- d. los materiales de construcción de cercas, estanques, caminos, etc., los sistemas de riego y mantenimiento del verde y las técnicas relativas a la protección y tratamiento de enfermedades deberán ser comprobadamente sustentables.

12.7 OBRAS COMPLEMENTARIAS

El concesionario podrá proponer obras complementarias a ejecutar en la Unidad que no estén consideradas como mínimas y de obligatoria realización.

Las obras a proponer deberán demostrar su efectivo interés público y deberán estar sostenidas en el mejoramiento integral de la Unidad con ajuste a los preceptos medioambientales expuestos en este Pliego.

En tal sentido, se evaluará positivamente tareas tales como la recuperación de arena, con ejecución de obras blandas de defensa costera y/o relleno artificial de arena, uso de esquemas de energías alternativas, arquitectura semienterrada, entre otras.

12.8 MÓDULO DESMONTABLE

El desarrollo de actividades gastronómicas en el sector de arena se plantea a través de la modalidad: de venta en un (1) módulo desmontable.

Los módulos gastronómicos desmontables previstos deberán respetar las siguientes características:

- a. apoyarse sobre platea desmontable de madera o material resistente, nivelada y con anclaje del módulo.
- b. 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.
- c. tener uniformidad en la selección de los colores, texturas y formas, debiendo integrarse de manera armónica con las cualidades del conjunto.
- d. 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
- e. 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.
- f. no se admitirá ningún tipo de publicidad sobre el módulo que se aparte de lo especificado en el presente pliego.

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) Sobre elevarlos 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.

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.

ARTÍCULO 13.- PROYECTO DEFINITIVO. PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

13.1 PROYECTO DEFINITIVO DE OBRAS Y SERVICIOS

La adjudicación de la Unidad Turística Fiscal se sostiene en la propuesta integral de servicios y actividades, la propuesta de obras de arquitectura y la propuesta económica presentada y aceptada al momento de la licitación pública.

La presentación del Legajo Técnico de Obra deberá respetar los contenidos de la propuesta ofertada, con una posibilidad de ajuste en superficie cubierta de hasta un veinte por ciento (20 %) en más o en menos, y será la instancia en la que podrán presentarse las adecuaciones al proyecto arquitectónico definitivo.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Dicho Legajo Técnico de Obra será evaluado por las dependencias con incumbencias, las que -de corresponder- elaborarán el Acto Administrativo que lo apruebe, siendo la fecha de notificación del mismo la que da inicio a las obras.

El concesionario no podrá presentar un proyecto alternativo ni diferente al ofertado, toda vez que dicha situación alteraría la paridad licitatoria de origen.

13.2 PLAZO DE EJECUCIÓN DE 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 54º - Cláusulas Generales y el inciso precedente, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en un plazo máximo de ejecución de tres (3) años calendario.

Con la aprobación del Legajo Técnico de Obra (artículo 54º.1 - Cláusulas Generales) se da inicio al plazo de obras comprometidas, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto.

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 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 el Municipio de Gral. Pueyrredon para su aprobación o desistimiento.

13.3 PLAN DE TAREAS

El Plan de Tareas a Ejecutar deberá contemplar como primera etapa la adecuación de todos los espacios de uso público gratuito especificados en el presente Capítulo y la propuesta ofertada.

Asimismo, deberá habilitarse -como mínimo y en primer término- 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 comprobación del falseamiento o incumplimiento de dicho precepto, el concesionario será pasible de la aplicación del ítem A inciso 1.b de las sanciones previstas.

El Municipio de Gral. 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.

ARTÍCULO 14.- 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, con gastos que demanden la sustitución a su cargo.

Cuando algún material propuesto por el concesionario, 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.

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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 15.- 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 Gral. Tipo - Especificaciones Técnicas Generales, Especificaciones Técnicas de Hº Aº y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano del Municipio de Gral. 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.

ARTÍCULO 16.- 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 la prestación de los servicios en forma ininterrumpida.

16.1 PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Simultáneamente con la finalización de las obras comprometidas 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.

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.

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

Se realizará un especial tratamiento en el aspecto estético, cuyo objeto será que durante todo el período de 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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.

El Plan de Tareas de Mantenimiento y Reparación tiene 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 del Municipio de Gral. 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.

ARTÍCULO 17.- VALOR TESTIGO 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.

CAPITULO IV
ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 18.- MARCO REFERENCIAL

La presente propuesta reconoce el potencial del turismo para generar empleo y crecimiento económico, su papel en la preservación del patrimonio 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.

Con ello, se persigue un modelo de turismo sustentable, que comprometa la viabilidad económica de un proyecto, generación de empleo de calidad, una decidida apuesta por la innovación, la participación de la comunidad local, asegurar la eficiencia en el uso de los recursos y garantizar la necesaria colaboración entre Estado, concesionarios y usuarios.

Se trata de una propuesta que potencialice prestaciones de calidad y 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 que apueste decididamente por la formación de los trabajadores y por la extensión del uso de las nuevas tecnologías.

La intervención integral propuesta deberá ajustar la estructura física, espacial y funcional del sector a los tópicos planteados por el Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030 (<http://www.mardelplata.gob.ar/PlanEstrategico>) y 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 región, generando espacios confortables sin perder su condición de espacios de uso público.

Se pretende desarrollar el concepto extensivo de Complejo Urbano Marítimo en virtud del perfil integrador y de uso anual que como objetivos primordiales para el sector se ha impuesto este Municipio.

Sobre el Corredor La Perla - Perla Norte se estructuran las Unidades Turísticas Fiscales integrantes de la Iniciativa Privada Complejo La Perla, que en forma individual o en conjunto cuentan con capacidad de absorber usos alternativos, que exceden los usos tradicionales de un balneario.

Cada Unidad Turística Fiscal que integra el Complejo La Perla tiene una condición física específica con capacidad y aptitud para absorber nuevos y variados usos, como desafíos tomados al momento de proponer la refuncionalización del área, buscando complementariedad de usos y servicios.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

- a. lograr un flujo de usuarios durante todo el año al sector;
- b. extender el rango de uso horario de los espacios comerciales y públicos (día/noche) con plena vigencia y convocatoria de La Perla para marplatenses y turistas.

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 con capacidad de adaptarse y absorber distintos usos en las mismas infraestructuras instaladas. A modo de ejemplo 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.

18.1 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. 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, sábados y domingos, vacaciones de invierno y feriados.

La obligación de respetar el uso anual de al menos una actividad principal en la Unidad, 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 Gral. Pueyrredon.

Para todos los rubros será de aplicación la normativa que para cada caso está prevista en el ámbito del Partido de Gral. Pueyrredon.

El desarrollo de las actividades comerciales en la Unidad se cumplirá de la siguiente manera:

a.1 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 las actividades comprometidas 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 que se especifiquen en las Cláusulas Particulares del presente Pliego.

a.2 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 o la finalización del período de Semana Santa (lo que ocurra en último término) y hasta el 30 de abril.

Durante dicho período el concesionario deberá prestar los siguientes servicios:

- desarrollo de la actividad comercial principal definida en su Oferta para este período,
- sanitarios públicos.

Las Unidades que desarrollen además la actividad de balneario, deberán proveer:

. unidades de sombra = veinte por ciento (20 %) de la totalidad de la sombra autorizada.

. sanitarios, duchas, vestidores y todos los servicios complementarios del balneario que cubran proporcionalmente la carga de sombra habilitada.

. servicio de guardavidas conforme la modalidad prevista en la Ordenanza 14269 y sus modificatorias. Fuera del período allí establecido deberá dotar a la Unidad de un servicio de guardia consistente en la presencia de un guardavidas en horario de 11 a 17:00.

a.3 temporada baja. Se entenderá como temporada baja al período que abarca desde el 1 de mayo al 30 de septiembre de cada año. Durante dicho período el concesionario deberá prestar los siguientes servicios:

- desarrollo de la actividad comercial principal definida en su Oferta para este período,
- sanitarios públicos.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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 que garanticen la sustentabilidad del desarrollo turístico.

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.

Se evaluará favorablemente aquellas ofertas que prevean la Certificación de la Norma IRAM 42100 de Gestión de Calidad para Playas y Balnearios.

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 III - Obras Propias a Ejecutar en relación a la adecuación de los espacios físicos y de uso en un todo de acuerdo a las características que este Municipio de Gral. Pueyrredon define para el sector.

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.

18.2 USOS PRIORITARIOS

A efectos de la no proliferación de un único uso o actividad comercial se propone la priorización de usos y actividades por Unidad Turística Fiscal componente del Complejo La Perla.

En tal sentido se priorizará un esquema distributivo de usos y actividades relativas al régimen anual consistente en:

- . U.T.F. Balneario 1 - actividades culturales, de esparcimiento, deportivas, gastronómicas y comerciales complementarias.
- . U.T.F. Balneario 2 - actividades de salud, recreativas, deportivas, gastronómicas y comerciales complementarias.
- . U.T.F. Balneario 3 - actividades de salud, deportivas, recreativas, gastronómicas y comerciales complementarias.
- . U.T.F. Balneario 4 - actividades de salud, deportivas, recreativas, gastronómicas y comerciales complementarias

ARTÍCULO 19.- 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:

19.1 en construcciones fijas

a. Actividades gastronómicas en las modalidades de restaurante (temático, étnico, parrilla, comidas rápidas, gastronomía al paso, etc.), bar con o sin show en vivo, cafetería, confitería.

b. Actividades de salud que incluyen:

- . club y/o spa de mar, servicios de talasoterapia, baños y/o duchas en distintas modalidades, masajes, tratamiento con barro y/o piedras, acupuntura china, aromaterapia, ozonoterapia, sauna, hidroterapia.
- . centro de estética, centro de acondicionamiento físico integral.

c. Actividades deportivas:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- . club de playa, gimnasio, artes marciales, centro de entrenamiento deportivo amateur y/o federado con equipamiento específico.
- . natatorio, aparatología, gimnasia en distintas modalidades, Pilates, etc.
- d. Actividades Culturales / Actividades Recreativas:
 - . centro cultural, galería de arte, salón de exposiciones, espacio cultural con show en vivo, factoría teatral, talleres específicos.
 - . muestras artísticas.
 - . sala de espectáculos artísticos y teatrales, sala de proyecciones.
 - . juegos infantiles, juegos interactivos, simuladores.
- e. Actividades en Local Comercial:
 - . venta de prendas de vestir, indumentaria deportiva, calzado.
 - . perfumería, farmacia.
 - . polirrubro, maxiquiosco.
 - . telefonía celular, local de internet, centro de atención al cliente.
 - . entidades financieras, tarjetas de crédito.
 - . artesanías de origen, joyería.
 - . juegos de azar reglamentados.
- f. Salón de Usos Múltiples para el desarrollo de fiestas programadas, degustaciones, presentaciones especiales.
- g. Otras Actividades.

Al momento de la Oferta, se podrán incorporar actividades no previstas en el presente Pliego que sean complementarias de las actividades antedichas y que se constituyan en un aporte al proyecto integral. Las mismas deberán estar encuadradas en la normativa vigente para el rubro propuesto y será el Municipio de Gral. Pueyrredon quien determine la viabilidad de su aceptación

19.2 en lote de arena

El lote de arena propio de la Unidad comprende las siguientes áreas:

a. lote de arena para actividades complementarias

En dicho lote se podrán incluir canchas para actividades deportivas no invasivas, actividades recreativas y demás acciones incluidas en la Oferta. Asimismo, y como parte de la propuesta para dicho espacio podrá proponerse el desarrollo de acciones publicitarias y/o promocionales, de acuerdo a los tópicos planteados en el Capítulo correspondiente y concordante con el Código de Publicidad vigente (Ordenanza N° 20276).

b. lote de arena para la actividad de baños

Comprende al lote total (100%) de arena destinado a uso de bañistas.

A los efectos de determinar la ocupación del sector de arena de la Unidad vinculada al uso de bañistas, y descontada la superficie asignada al lote para actividades complementarias descriptas en el inciso a., se establecen la siguiente distribución de superficies:

b.1 lote público

El lote de arena seca propio de la Unidad deberá prever la asignación de un sector de la superficie total a Playa Pública Equipada. Para tal fin, se tomará un lote compacto que deberá estar libre de instalaciones o equipamiento de playa fijo, móvil o de cualquier otra índole, y al que deberá proveerse de sanitarios públicos propios, con batería de baños por sexo y personas con discapacidad en las construcciones fijas del Complejo.

Solo se admitirá el módulo desmontable enunciado en el artículo 20.3 del presente capítulo y el desarrollo de la venta ambulante descripto en el artículo 20.4.

Dicho lote equivale al cuarenta por ciento (40%) real del lote total de arena seca disponible para uso de bañistas.

b.2 lote arancelado

La actividad de balneario podrá desarrollarse en una superficie de arena que no podrá superar el sesenta por ciento (60%) real del lote total de arena seca disponible para uso de bañistas.

El concesionario podrá realizar en la superficie asignada a lote arancelado la comercialización de unidades de sombra, piscina recreativa y solarium.

ARTÍCULO 20.- ACTIVIDAD GASTRONÓMICA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

En el caso de que la actividad principal en la Unidad sea la actividad gastronómica, de acuerdo a lo especificado en el artículo 18.2 y Oferta presentada, se deberán respetar los contenidos del inciso 20.1 del presente artículo.

20.1 ACTIVIDAD GASTRONÓMICA PRINCIPAL

El desarrollo de la actividad gastronómica principal 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, sábado y domingo, feriados y vacaciones de invierno. Para el período comprendido entre el 1 de diciembre al 31 de marzo, todos los días.

El incumplimiento de lo anteriormente dispuesto, harán al concesionario y al cesionario parcial 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 Nº 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.

No se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres provenientes de canje con marcas.

El/los locales con destino gastronómico, en cualquiera de sus modalidades, tendrán que ajustarse a las exigencias físico - dimensionales que determine la normativa vigente sobre habilitaciones comerciales para cada rubro.

a. Los locales gastronómicos deberán contar con:

- . área pública (mesas y sillas)
- . área de elaboración / cocina
- . área de lavado
- . depósitos / cámaras
- . sanitarios públicos (ambos sexos y personas con discapacidad)
- . vestuarios personal
- . local de acopio de residuos

b. No se admitirá:

- . la subdivisión de locales
- . la inclusión de 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 Secretaría de Seguridad, Justicia Municipal y 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 deberán determinarse en la presentación del legajo técnico de obra para su evaluación y -de corresponder- su autorización. Las mismas deberán definir un espacio para instalación de mesas, sillas, reposeras, sombrillas, pudiendo utilizar un cerramiento perimetral vertical para protección de hasta 1,50 ms de alto. 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. La/las expansiones no deberán entorpecer el normal funcionamiento y circulación del resto de las actividades planteadas. No se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres provenientes de canje con marcas ni fuera de las áreas predeterminadas.

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 XVI - Infracciones y Sanciones.

c. Servicio de Atención

El concesionario deberá prever que el servicio gastronómico en áreas exteriores se formalice por medio de camareras/os capacitados para asegurar un estándar de calidad mínimo acorde al planteo general propuesto por esta intervención.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

El personal que realice la manipulación, preparación y provisión de alimentos en la atención deberá poseer formación específica comprobable.

Será obligación para el desarrollo de actividades, cumplir con los siguientes requisitos:

- 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.

- de utilizarse material descartable en vajilla, cubiertos, servilletas, bebidas, etc. deberá asegurarse la existencia de cestos de residuos ad hoc que permita su retiro una vez concluida la actividad. La misma deberá estar correctamente identificada y su entrega será de obligatorio cumplimiento por el 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.

20.2 ACTIVIDAD GASTRONÓMICA COMPLEMENTARIA EN LOCAL

Las actividades propias de balneario incluyen las variantes gastronómicas temporarias. Para ello, el concesionario podrá disponer de locales para el desarrollo de gastronomía afín, a modo de ejemplificación podrá proponer rubros tales como reventa de pan, polirrubro, despacho de comidas para llevar, heladería, etc.

Al igual que para la actividad gastronómica principal, será de aplicación toda la normativa que sobre cada rubro se encuentre vigente. Para ello, el concesionario deberá prever la adecuación física y funcional de cada local, su habilitación comercial y respetar un período mínimo de actividad de cuatro (4) meses corridos.

20.3 GASTRONOMÍA EN MÓDULO DESMONTABLE

En el módulo desmontable se podrá comercializar todo tipo de producto alimenticio envasado en origen (ej.: galletitas, golosinas, bebidas sin alcohol en cualquiera de sus variantes), como así también la venta de macedonias (ensaladas de frutas), helados envasados, sandwiches envasados, panchos, choclos, lácteos y sus derivados.

En el módulo desmontable no está autorizada la elaboración de comida de cualquier tipo y especie. A mayor abundamiento, se deja constancia que no se podrán expendir alimentos que requieran cocción (hamburguesas, lomitos, papas fritas, rabas, etc.)

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.

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.
- 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.

El módulo desmontable 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, 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- 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.
- deberá disponerse en las construcciones fijas de la Unidad Turística Fiscal del servicio sanitario exclusivo (baño, antebañó) para quienes trabajen en el módulo desmontable.

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.

20.4 VENTA AMBULANTE EN LOTE DE ARENA DE USO PÚBLICO

Podrá desarrollarse la actividad de venta ambulante en lote de arena público, siendo los productos alimenticios comercializables los siguientes:

- helados envasados,
- gaseosas, aguas saborizadas y aguas minerales con /sin gas, jugos de fruta en envase hermético
- choclos
- panchos
- galletitas, golosinas envasadas

En todos los casos, los productos deberán tener registrado, aprobado y habilitado por la Dirección de Bromatología y Zoonosis el lugar de elaboración, debiendo poseer el producto la etiqueta con los datos registrables.

Como parte de la venta ambulante, el concesionario podrá proponer la comercialización de productos complementarios y/o afines a la actividad de balneario, debiendo presentar previo al inicio de la actividad la solicitud pertinente. Será parte de sus obligaciones, y de ser requerido por el Municipio, presentar las constancias de la procedencia oficial de la mercadería a la venta.

Será obligación para el desarrollo de esta actividad el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Las personas afectadas a la actividad deberán estar correctamente identificadas mediante la portación visible de 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 del portador, DNI, y concesionario contratante.
- Las personas afectadas a la actividad deberán usar indumentaria y/o atuendo identificatorio (color/modelo/etc.) provisto por el concesionario, el cual podrá tener una marca comercial aplicada, respetando los tópicos desarrollados en el Capítulo V. La venta de alimentos deberá dar estricto cumplimiento a los requisitos que sobre el particular exige el Dirección de Bromatología y Zoonosis, 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 ajustan 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 y que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización.

ARTÍCULO 21.- ACTIVIDAD COMERCIAL

El concesionario en su propuesta turística deberá establecer en forma explícita y por escrito las actividades comerciales principales y las actividades complementarias de la Unidad.

21.1 ACTIVIDADES PRINCIPALES

Se denomina como actividades principales a aquellas que serán las que definan el perfil propuesto para la Unidad y las que determinarán la factibilidad económica de la propuesta integral.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Las actividades principales son la actividad de balneario, que le da sentido a la Unidad Turística Fiscal, y la actividad que determine el oferente como de desarrollo anual. Éstas deberán enunciarse en la Oferta y serán las que determinen las características del proyecto de obra a ejecutar, proveyendo de los espacios necesarios para su desarrollo.

La actividad principal de balneario deberá ser prestada por el titular de la Unidad y no podrá ser afectada a cesión parcial, gerenciamiento o figura similar. En tanto que la actividad principal de régimen anual admitirá la cesión parcial, siendo el concesionario responsable solidario en la obligación de mantener su continuidad en el período abril-noviembre.

Al momento de la presentación de la oferta se deberá determinar un actividad principal de régimen anual. Será obligatorio el funcionamiento de, por lo menos, la actividad principal de régimen anual propuesta durante todo el año con el régimen de apertura viernes por la noche, sábado todo el día, domingos mediodía; feriados y vacaciones de invierno todo el día.

21.2 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Se podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con la actividad principal de la Unidad. En todos los casos, los espacios 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 VIII - Normas de Habilitación en Unidades Turísticas Fiscales.

Las actividades complementarias podrán cesionarse a terceros, debiendo presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales los contratos respectivos para su autorización mediante Acto Administrativo firme, previo a la iniciación del trámite de Habilitación Comercial, sin el cual no podrá desarrollarse la actividad.

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 de cada actividad, debiendo ser las mismas de uso público, ante el requerimiento de quien así lo solicite. No pudiendo restringirse su uso solamente al período de diciembre a marzo. El incumplimiento de dicha norma será motivo de la aplicación de las sanciones correspondientes al concesionario.

El concesionario será responsable del cumplimiento de esta exigencia, como así también del control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y cumplir con la normativa vigente. En caso de cesión parcial, las responsabilidades serán solidarias, no pudiendo alegar el concesionario desconocimiento de situaciones que motiven la aplicación de sanciones.

Los elementos componentes de la actividad, el equipamiento específico, los materiales y la propuesta comercial general se ajustará a los niveles de calidad exigidos en el presente Pliego, quedando expresamente excluida la utilización de equipamiento, muebles e instalaciones precarias.

Deberán proponerse terminaciones y acondicionamiento general de primera calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias).

ARTÍCULO 22.- ACTIVIDAD EN LOTE DE ARENA

La Unidad licitada cuenta con un lote de arena propio cuyos límites están definidos en el Anexo IX - Plano de Conjunto. En el lote descrito se desarrollarán las actividades públicas y aranceladas concomitantes con la pertinencia de la Unidad y que fueran aprobadas por el Municipio al momento de la presentación de la Oferta.

Por ser parte integral de la Unidad licitada, será obligación del concesionario realizar todas las tareas de higiene, mantenimiento, conservación ambiental y limpieza diaria de la totalidad del lote, sin prescindencia de período o carácter del sector.

22.1 OCUPACIÓN DEL LOTE DE ARENA

El lote de arena propio de la Unidad destinado a la actividad de balneario deberá respetar la relación de hasta el sesenta por ciento (60%) de ocupación arancelada promedio, y el cuarenta por ciento (40%) restante promedio destinado a playa pública.

A fin de verificar el mantenimiento de dicho parámetro, el Municipio podrá exigir al concesionario la presentación previa a la instalación de sombra fija, del plano de mensura de todo el lote de arena seca de la Unidad, donde conste el Esquema de



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Distribución de Sombra incluido y la superficie destinada a uso público. Dichas superficies deberán respetar la ecuación 60%/40% antes mencionada.

De no verificarse los porcentajes establecidos precedentemente para el mantenimiento del lote de arena seca de uso público, el Municipio de Gral. Pueyrredon procederá a la corrección de la cantidad de unidades de sombra autorizada, manteniendo inamovible la proporción de 60% de arena seca arancelada y 40% 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.

22.2 LOTE DE ARENA PARA USO COMERCIAL

En el lote de arena para uso comercial, el concesionario podrá desarrollar todas las actividades aranceladas y las actividades complementarias propuestas para el disfrute de sus clientes.

En dicho lote podrá instalar hasta cuatrocientas ochenta (480) unidades de sombra fija, cuya ubicación y disposición deberá respetar el lote planteado en el Plano de Conjunto.

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/toldos 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 del Municipio, conforme los dictámenes de las dependencias competentes.

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 standard 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:

- la superficie útil afectada a cada unidad de sombra considera: la superficie de la unidad de sombra y el espacio de uso libre y contiguo a la anterior, considerando el espacio cubierto, descubierto con más el equipamiento (mesas, sillas, etc.)
- las medidas de accesos, circulaciones entre unidades, alturas, espacio de cambiadores, etc. respetarán los principios definidos en este Pliego para la accesibilidad universal, debiendo incluir en su respuesta constructiva con materiales afín a la actividad.

- equipamiento para unidades de sombra: será parte de la propuesta integral recuperar el acervo histórico que diera identidad a las playas marplatenses. En tal sentido, deberá considerarse en los elementos constitutivos del equipamiento de playa (mesas, sillas, reposeras, tumbonas, etc.) la aplicación de estos conceptos en la definición y calidad de las formas y materiales específicos. A modo de ejemplo, se recuerda la silla de vara trenzada popularizada en toda la costa y que fuera ícono de las playas de Mar del Plata.

- deberá proveerse de equipamiento específico para personas con discapacidad motriz con la inclusión de unidades de sombra reversibles, adaptables al requerimiento de uso por parte de personas con discapacidad y que permita su permanencia en ellas.

La reversibilidad de estas unidades permite que la ubicación relativa de las mismas sea aleatoria y a pedido del interesado, teniendo como premisa que su localización permita una fácil accesibilidad al mar y al sector de vestuarios y sanitarios.

Se proveerá del equipamiento necesario para permitir el ingreso al mar de personas con capacidades motoras restringidas, para lo cual el concesionario 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.

22.3 MODIFICACIONES DEL LOTE DE ARENA SECA

Si por la realización de obras de defensa costera (modificación del sistema de espigones, extensión de espigones existentes), relleno artificial de arena y/o desarrollos alternativos de acumulación de arena se verificara el incremento del lote de arena de la



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Unidad, el concesionario podrá solicitar la ampliación del número de unidades de sombra fija a instalar, con respeto a los porcentajes establecidos en el inciso 1 del presente artículo.

Para tal fin, deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales:

* plano de mensura del lote de arena seca de la Unidad, con intervención de un profesional con incumbencias, visado por el Colegio Profesional pertinente.

* plano de unidades de sombra fija que contenga referencia de edificio principal, dimensiones generales del lote a ocupar, distribución de las unidades con discriminación de carpas/toldos y sombrillas, cantidades nominales.

El Municipio será quien evalúe la propuesta y -de corresponder- aprobará el mencionado incremento con revisión de la ecuación económico-financiera y su afectación al monto de canon.

ARTÍCULO 23.- 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.

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 del Municipio de Gral. Pueyrredon. La documentación necesaria de la propuesta deberá ser presentada para su evaluación ante la dependencia interviniente.

Se deberá disponer dentro 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.

ARTÍCULO 24.- 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 Gral. Pueyrredon.

Las especificaciones relativas a las acciones publicitarias y promocionales admitidas en la Unidad Turística Fiscal se ajustan a lo estipulado en el Capítulo V del presente Pliego.

Será requisito de toda actividad publicitaria y/o promocional propuesta para la Unidad 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.

ARTÍCULO 25.- ACTIVIDADES RECREATIVAS

Las propuestas de 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 del Municipio.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación de la oferta será presentada para su evaluación ante la Dirección Gral. 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 Gral. de Unidades Turísticas Fiscales.

ARTÍCULO 26.- ALCANCES DEL RÉGIMEN ANUAL

Será obligación para todas las concesiones mantener, como mínimo, la actividad comercial principal de régimen anual propuesta 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, en el período de abril a diciembre como todo el periodo de diciembre a marzo.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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 al Municipio, 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.

ARTÍCULO 27.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá:

27.1 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.

27.2 Instalar cestos de residuos con tapa, los que se colocarán en todos los espacios propios de la Unidad.

27.3 Garantizar el correcto mantenimiento y limpieza diaria de la totalidad de los espacios de la Unidad (construidos y no construidos, superficie de arena pública, paseos y terrazas).

27.4 Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago establecida en los artículos 5º y 6º - 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.

27.5 Abonar tarifas y conexiones por servicios públicos que afecten a la explotación (Gas, OSSE, EDEA) conforme a la modalidad instrumentada por cada prestador.

27.6 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 baños químicos portátiles hasta la recuperación de las instalaciones sanitarias fijas. Las instalaciones deberán contar con las condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación.

27.7 Elevar para su evaluación y autorización el detalle de los rubros -gastronómicos y no gastronómicos- a desarrollar durante el período de la licitación.

27.8 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.

27.9 Controlar el desarrollo de las actividades propuestas garantizando la correcta prestación del servicio y el cumplimiento de las disposiciones sobre salubridad, seguridad e higiene.

27.10 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.

27.11 Asegurar la franqueabilidad y accesibilidad a la totalidad de las instalaciones de uso público de la Unidad, para lo cual deberá dar cumplimiento estricto a las disposiciones que se enuncian en el presente Pliego y la normativa de aplicación en vigencia (Ordenanza N° 13.007 y concordantes).

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CAPITULO V
PUBLICIDAD Y ACTIVIDADES PROMOCIONALES

ARTÍCULO 28.- MARCO CONCEPTUAL

En el desarrollo de la Explotación Publicitaria y Promocional del sitio se busca observar los siguientes lineamientos:

I.- Ordenar la actividad

La estructuración publicitaria y promocional es fundamental para fortalecer el perfil de calidad que se pretende para el sector.

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.

La propuesta publicitaria deberá ajustarse al Código de Publicidad aprobado por Ordenanza 20276 y su Decreto Reglamentario N 290/12.

II.-Evitar los excesos.

Se promueve 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.

Evitar la polución visual y los monumentalismos innecesarios.

III.- Preservar la vista hacia el mar.

Será 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 todos los desarrollos publicitarios y promocionales que se planteen se deberá evitar la presencia de obstáculos que se interpongan entre el usuario y el mar, ya sea desde lugares de circulación vehicular o peatonal.

IV.-Evitar la 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 la Unidad, con el acento puesto en el respeto a las condiciones naturales del sitio, siendo un valor a preservar el sentido de proximidad con el mar y la naturaleza.

Ninguna acción promocional o publicitaria estará autorizada a producir la propalación de música, sonido o ruido alguno que distorsione y/o genere polución sonora, debiendo ajustar las unidades de decibeles a su mínima expresión.

V.- Profesionalizar la gestión de la publicidad y actividad promocional.

La gestión y desarrollo de la publicidad y actividad promocional deberá realizarse con intervención de un profesional y/o empresa especializada, como herramienta válida para generar valor para el sector.

ARTÍCULO 29.- ENFOQUES DE LA PROPUESTA PUBLICITARIA

En la propuesta publicitaria deberán considerarse los siguientes postulados:

1. No proliferación de marcas. Será obligatoria la presentación detallada de cantidad, duración de los permisos, tipos de publicidad, etc.

2. Aceptación sólo de esquemas estructurados, no 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.

3. 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.

ARTÍCULO 30.- ACTIVIDAD PUBLICITARIA Y PROMOCIONAL

Dentro de las actividades autorizadas en la Unidad, el concesionario podrá desarrollar la explotación publicitaria y promocional dentro del sector concesionado, de conformidad



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

con lo normado en el Código de Publicidad vigente y contar con la autorización expresa y por escrito de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales.

30.1 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 solicitante.

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.

30.2 PUBLICIDAD EN AREAS RECREATIVAS

a. stand promocional

La publicidad en stand promocional de instalación eventual se podrá desarrollar únicamente en el área con destino recreativo de la Unidad y como complemento de las actividades recreativas.

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 ochenta centímetros (2,80 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.

b. publicidad estática

Se podrá desarrollar publicidad estática en elementos verticales dentro 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 Gral. de Unidades Turísticas Fiscales para su evaluación y de corresponder su autorización.

Quedan excluidas las banderas, cualquiera sea su dimensión y características.

30.3 PUBLICIDAD EN AREAS GASTRONOMICAS

Dentro de la Unidad el desarrollo de la actividad publicitaria y promocional se tratará a partir de una primera diferenciación entre Publicidad Interior (puertas adentro) y Publicidad Exterior.

a. publicidad interior

En el interior de la Unidad, el concesionario tendrá libertad de acción para el desarrollo de publicidad, acorde a la normativa general vigente para el caso de locales comerciales.

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.

30.4 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 40% de la totalidad de la pieza. Queda expresamente excluida la utilización de equipamiento, muebles e instalaciones de baja calidad y/o de manifiesta precariedad material. Deberán preverse terminaciones y acondicionamiento general de primera calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias, equipamiento).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

El concesionario deberá presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales la propuesta de promoción publicitaria para su evaluación y, de corresponder, su autorización.

El Municipio de Gral. Pueyrredon se reserva el derecho de autorizar o rechazar cualquier propuesta promocional y/o promocional en virtud de los preceptos enunciados en el presente Capítulo, y demás observaciones obrantes en el Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 31.- MANTENIMIENTO Y RENOVACIÓN

En forma periódica deberá realizarse el mantenimiento y, de corresponder, la sustitución de elementos deteriorados o precarizados, con 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.

ARTÍCULO 32.- AUTORIZACION PREVIA

Todas las actividades publicitarias y promocionales que se pretendan desarrollar deberán contar con la previa aprobación de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales, para lo cual el concesionario deberá presentar ante dicha dependencia el Proyecto Publicitario Integral para la Unidad.

El Plan Integral de Publicidad y Promoción deberá contener:

a. plano de zonificación esc. 1:500 donde se identifiquen las áreas destinadas a la actividad.

b. detalle de sectorización por contenidos y tipo de acciones que sobre el particular se pretendan realizar, donde conste 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 y en los casos que corresponda, deberán adjuntarse los contratos de cesión parcial de espacios respectivos celebrados con las empresas y/o firmas publicitarias, requisito sin el cual se dará por desistida la propuesta.

Las acciones publicitarias deberán ser presentadas con al menos siete (7) días de anticipación para su evaluación y no podrán iniciarse las mismas sin la correspondiente autorización por medio del Acto Administrativo pertinente.

Su presentación no implica aceptación y/o autorización de desarrollo de la actividad, siendo evaluada y, de corresponder, aprobada por el Acto Administrativo pertinente de la Dirección Gral. 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.

El Municipio, podrá revocar las autorizaciones otorgadas basado en razones de oportunidad y conveniencia debidamente fundadas. El Municipio se reserva el derecho de realizar actividades promocionales de carácter institucional con patrocinio comercial dentro de la Unidad en la modalidad que éste instrumento, sin que implique derecho, reclamo o indemnización alguna por el concesionario.

La realización de actividades institucionales que afecten el normal funcionamiento de las actividades propias de la Unidad propuestas por el Municipio de Gral. Pueyrredon serán notificadas al Concesionario con una antelación de siete (7) días.

ARTÍCULO 33.- 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.

ARTÍCULO 34.- FALTAS, INOBSERVANCIAS Y SANCIONES

Las inobservancias que se registraren (instalación sin permiso, presentación parcial de la documentación, falta de pago de derechos, falta de presentación de constancias, etc.) harán pasible al concesionario de las sanciones tipificadas en el presente Pliego.

CAPITULO VI
SUSTENTABILIDAD



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 35.- MARCO CONCEPTUAL

El presente capítulo tiene como premisa fundacional la promoción de una gestión municipal sustentable, donde los responsables de la intervención coparticipen en la adecuación y potencialización del Sitio Complejo La Perla con un horizonte teórico de máxima sustentabilidad del sector.

Se entiende como gestión municipal sustentable a la intervención institucional que se sostiene en dos premisas centrales:

- a. la equidad en la distribución de los costos/beneficios, donde la interacción público/privado y el bien común sean los ejes de referencia;
- b. el uso apropiado de los sistemas ambientales endógenos promoviendo sus potencialidades y ajustando sus restricciones.

Con este marco de referencia, se proyecta un ordenamiento integrado que 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 proponer, generar y establecer los límites de la intervención, y a los Empresarios a invertir y usufructuar responsablemente el sector adjudicado, invocando en todo momento la sociabilización del beneficio emergente de la propuesta e intervención.

35 1 DEFINICION

Se toma como válida la definición desarrollada en la Séptima Reunión del Comité Intercesiones 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, la Propuesta de Sustentabilidad deberá focalizar, equilibrar y relacionar las variables concernientes a Capacidad de Carga Ambiental (relativa a las limitaciones del uso), Capacidad de Carga Turística (referida a la máxima carga ambiental soportable sin producir efecto negativo) y Vulnerabilidad Visual (capacidad de absorción de los elementos de la intervención).

ARTÍCULO 36.- 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 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.

La intervención a realizar deberá trabajar sobre cuatro tópicos:

- . Concientización.
- . Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.
- . Gestión del recurso Agua y Efluentes, y
- . Gestión del recurso energético.

36.1 ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN

Se entiende por acciones de concientización a todas las recomendaciones que el concesionario realizará para educar, formar y promover el uso sustentable del sector asignado. Son procesos y desarrollos formativos y educativos que el concesionario deberá formalizar en la Unidad a su cargo, cuyos destinatarios serán los empleados, los usuarios de las instalaciones aranceladas y los usuarios de instalaciones públicas en general, focalizados en el cuidado, mantenimiento y mejoramiento de las condiciones ambientales del sector.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Las modalidades de aplicación de estas recomendaciones deberán presentarse como parte de la oferta y podrán consistir en:

- . talleres recreativos con orientación a lo sustentable, articulando acciones con Plaza España y Museo Municipal de Ciencias Naturales *Lorenzo Scaglia*,
- . cursos de capacitación y profesionalización del personal de la Unidad,
- . acciones de promoción tendientes a involucrar a los usuarios en el cuidado del medio ambiente;
- . desarrollo y profundización del Concepto de "Higiene Urbana" para el sector de arena, paseos públicos, plazas secas y espacios recreativos,
- . propuesta de señalética como herramienta de comunicación de buenas prácticas, reglamentos de uso e información general, todo ello a los fines de optimizar el uso de los espacios propios de la Unidad y la plaza España en un marco eco-amigable.

Este conjunto de medidas y recomendaciones tienen su ámbito de aplicación en áreas recreativas, vestuarios, instalaciones y demás espacios propios de la Unidad como en las Áreas Comunes definidas en el Proyecto Integral de Intervención del Complejo La Perla.

Se deberá hacer énfasis en las temáticas: Separación de Residuos en Origen y reciclado de acuerdo al sistema adoptado por el Municipio, Susceptibilidad de los cuerpos de agua a la contaminación por colillas de cigarrillo y otros residuos, el ecosistema costero y el manejo adecuado del recurso arena, el recurso agua y el recurso energético.

36.2 GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La gestión de los residuos sólidos urbanos es prioridad en la presente Propuesta de intervención y será uno de los tópicos de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario del sector en forma individual y su complementariedad con las acciones del Consorcio La Perla.

Se deberá desarrollar un Programa de Gestión de Residuos que contenga:

a. Identificación e Individualización de los Residuos Sólidos Urbanos

Se deberá realizar la separación de residuos en fracciones recuperables y no recuperables antes de su retiro del sector. Todos los cesionarios de la concesión deberán sumarse a este formato de separación de residuos y/o a cualquier nueva implementación, en este sentido, que adopte el Municipio.

A los efectos de su mejor comprensión se define como:

- . Residuos No Recuperables (bolsa negra): son los desechos orgánicos fermentables, tales como restos de comida, grasas, fósforos, huesos, maderas, plumas, etc. como también lámparas de bajo consumo, tubos fluorescentes, vasos térmicos, envases sucios y con restos de comida, envases con restos de pintura y solventes, pegamento, biomes, cds y dvds.
- . Residuos Recuperables (bolsa verde): 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 para el acopio de aquellos residuos provenientes de las actividades públicas y aranceladas, siendo responsabilidad conjunta del Consorcio La Perla y los concesionarios su mantenimiento, higiene, limpieza, vaciado, etc.

Estos depósitos deberán ejecutarse y mantenerse de manera de constituirse en una barrera sanitaria, que evite el contacto permanente de éstos con el personal, el suelo y la proliferación de vectores.

En la Unidad Turística Fiscal, los residuos que se vayan generando se deberán acumular en un espacio específicamente creado dentro de la Unidad y de acuerdo a los preceptos de este capítulo.

Los depósitos a construir deberán responder a toda la normativa de aplicación sobre higiene, contaminación y control de plagas. Los contenedores a utilizar deberán tener cierre hermético y contemplar su limpieza con periodicidad y permitir la diferenciación del tipo de residuo que contiene (recuperable y no recuperable). Los mismos deberán poseer el volumen adecuado, considerando la frecuencia de recolección

c. recolección de residuos



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

El retiro de los mismos se deberá ajustar al cronograma de horarios que el Programa de Gestión de Residuos contemple, de manera de evitar la aparición de basura en ámbitos públicos, sean estos propios o comunes.

Los concesionarios deberán inscribirse en el Registro de Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos del ENOSUR y ajustarse a la reglamentación Municipal (Ord. 20.002)

El Programa de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos deberá especificar horarios y frecuencias de retiro de los residuos en el sector y ser confeccionado teniendo en cuenta los usos diurnos y los nocturnos del sector, temporada alta, temporada intermedia y baja.

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.

d. Plan de Mantenimiento y limpieza de la Unidad

Como parte del Programa de Gestión de Residuos [PTR] los concesionarios integrantes del Consorcio La Perla deberán prever, individual y conjuntamente, las siguientes acciones en los espacios públicos y propios:

- . Plan diario de limpieza húmeda de todo el sector, que incluya la totalidad de solados, equipamiento urbano, espejos de agua, escaleras y rampas, etc.
- . 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 Concesionario la implementación de código de colores normalizado para distintos tipos de residuos.

e. Limpieza, higiene y mantenimiento de la arena

El recurso arena es un bien del dominio público, por lo que en el presente proceso licitatorio las acciones de mantenimiento, preservación, higiene y limpieza serán una responsabilidad solidaria de los concesionarios y el Consorcio La Perla.

A tal fin se establece la siguiente asignación de áreas de intervención:

1. el Consorcio La Perla será responsable del tratamiento y mantenimiento de todos los sectores de uso público de la arena
2. el concesionario será quien realice las tareas de mantenimiento, limpieza e higiene del sector arancelado de arena.

Como parte de las tareas de obligatorio cumplimiento se deberán realizar las acciones que garanticen el mantenimiento del lote de arena. Durante el período diciembre-marzo los trabajos serán de ejecución diaria (lunes a domingos) en tanto que en el período abril-noviembre los trabajos serán de ejecución semanal (de lunes a viernes). Los trabajos a realizar serán:

- . 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 recuperables y no recuperables, cuya cantidad estará determinada por una distribución en la cual los cestos se colocarán 1 cada 20 metros lineales en ambos sentidos, debiendo realizar el retiro y reposición de bolsas durante todo el día, evitando el colapso y derrame de residuos. Los cestos deberán poseer dos compartimientos, con cartelera aclaratoria de los residuos que corresponden en cada una. La misma deberá ser de fácil lectura y con recursos gráficos.

f. Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos patológicos del Complejo

Será obligación del Consorcio Complejo La Perla generar un Programa Especial para el tratamiento de los residuos patológicos procedentes de la actividad desarrollada en la Sala de Primeros Auxilios.

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.

g. Esquema de manipulación, acopio y retiro de residuos sólidos urbanos

Teniendo en consideración las variaciones de uso que para las actividades se propone (diurnos y los nocturnos / estacionales), el concesionario deberá presentar un Programa



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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, y los resultantes de las actividades económicas propias de la Unidad. Se deberá informar horarios y frecuencias de retiro de residuos.

h. Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos especiales

Será obligación del Concesionario generar un Programa Especial para el tratamiento de los residuos diferenciados procedentes de actividades específicas que así lo requieran. Para tal fin, deberá especificarse en forma individual el Esquema de Gestión de Residuos Sólidos Especiales, definiendo su método de empaque, recolección y almacenamiento, y retiro del sector. Igual procedimiento se realizará para el Esquema de Gestión de Residuos Líquidos Especiales, sin vertido a la red. Se deberá ajustar su gestión a la normativa vigente.

i. Programa de reciclado de plásticos

Trabajar con el principio:

“quien produce los residuos, también es responsable de su eliminación.”

Son objetivos a alcanzar:

- . Promover un tratamiento sustentable, con gradual disminución y reciclado posterior 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 a 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.

36.3 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 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 cuáles 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.

. Acopio de los mismos.

. Definición y establecimiento de uno 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.

ARTÍCULO 37.- GESTIÓN DEL RECURSO AGUA

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, sistemas de corte y reducción de agua para grifos, duchas y descargas de sanitarios.

En la propuesta a presentar deberá considerarse la variación que se produce en el suministro del recurso agua en cada período estacional.

Será obligatorio en todos los sanitarios de la Unidad que:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- . los inodoros de la unidad posean válvula de dos puntos.
- . los grifos de los lavatorios y mingitorios posean válvula de corte automático.
- . las duchas de la unidad posean reductores de caudal.
- . como opcional, podrá instalar un tanque cisterna que permita el almacenamiento equivalente a un día de consumo de agua.
- . deberá ajustarse a los parámetros de vuelco a cloaca exigidos por OSSE.

37.1 SISTEMAS ALTERNATIVOS DE PROVISIÓN DE AGUA PARA BALNEARIOS

- propuesta para el aprovechamiento de agua de lluvia: mediante la instalación de un sistema de captación y almacenaje, para ser utilizada en limpieza del complejo/plaza y riego de espacios verdes.
- propuesta para el aprovechamiento de las aguas tratadas: como parte de la propuesta de reducción del consumo de agua potable deberá 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, sanitarios, etc.
- provisión alterativa de agua: a los fines de evitar incrementos en el consumo de agua de la red pública, cada concesionario en forma individual o asociado podrá desarrollar un sistema de captación de agua propio. Para ello, deberá contar con la factibilidad técnica y autorización de Obras Sanitarias SE, quien determinará las condiciones técnicas, emplazamiento y standards de seguridad necesarios, 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.

ARTÍCULO 38.- GESTIÓN DEL RECURSO ENERGÉTICO

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.
- los aparatos eléctricos y electrónicos a incorporar deberán poseer etiqueta de eficiencia energética categoría A.

ARTÍCULO 39.- SISTEMAS ALTERNATIVOS

Los concesionarios en forma conjunta y a través del Consorcio Complejo La Perla podrán proponer sistemas de generación de energía alternativos para ser aplicado al consumo de las áreas comunes y propias del Complejo. A modo de ejemplo podríamos mencionar los paneles solares, los generadores eólicos, las luminarias con pequeños paneles solares, etc.

El carácter sustentable que se pretende instalar en las Unidades Turísticas Fiscales del Complejo involucra la realización de acciones concretas y eficientes con el medio ambiente. Para ello, se podrá proponer la instalación de luminarias con paneles solares para el alumbrado público, con una prueba piloto de al menos 10 unidades con monitoreo por un lapso de 1 año hasta cubrir el 100% de los equipos al finalizar la concesión del complejo.

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.

CAPITULO VII
ACCESIBILIDAD

El presente Capítulo ha sido elaborado con el aporte de la COMISIÓN MIXTA PERMANENTE DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS (COMIBAU).

Se desarrolla con el fin de incorporar en los proyectos integrales arquitectónico-urbanísticos y turísticos todas las pautas contenidas en la normativa vigente sobre la problemática que da nombre al Capítulo.

Dado que el contenido del presente Capítulo ha sido elaborado para las distintas variantes de Unidades Turísticas Fiscales del Partido de Gral. Pueyrredon, en la presente



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

licitación solo serán de aplicación aquellos ítems contenidos en el presente Capítulo que respondan a actividades y/o usos a desarrollar en cada Unidad.

ARTÍCULO 40.- MARCO CONCEPTUAL

Como política pública municipal, el criterio de accesibilidad se enmarca en la Ley Nacional 26.378 *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*, la que tiene como propósitos:

a/ proteger y asegurar el goce pleno, en condiciones de igualdad, de los derechos humanos y libertades fundamentales para todas las personas con discapacidad.

b/ promover el respeto de su dignidad inherente.

c/ incluir la Accesibilidad como uno de sus principios generales.

Asimismo, determina que *"Los Estados Parte también adoptarán las medidas pertinentes para:*

- desarrollar, promulgar y supervisar la aplicación de normas mínimas y directrices sobre la accesibilidad de las instalaciones y los servicios abiertos al público o de uso público;

- asegurar que las entidades privadas que proporcionan instalaciones y servicios abiertos al público o de uso público tengan en cuenta todos los aspectos de su accesibilidad para las personas con discapacidad.

- dotar a los edificios y otras instalaciones abiertas al público de señalización en Braille y en formatos de fácil lectura y comprensión."

El presente Capítulo se ha elaborado teniendo como premisa lograr la Accesibilidad plena en las Unidades Turísticas Fiscales que el Municipio adjudique, y que contemple como mínimo la supresión de las barreras urbano-edilicias e informativo-comunicacionales.

La consideración del *Criterio de Accesibilidad* se incluye en la Tabla de Evaluación de Ofertas.

Los proyectos de construcción, remodelación o ampliación deberán garantizar la generación de ámbitos y servicios accesibles e integradores, de los que deberán ser partícipes los actores componentes de la futura intervención, sea en carácter grupal o individual.

En tal sentido, se deberá garantizar el acceso, circulación y uso autónomo y funcionalmente seguro para todas las personas, incluyendo a quienes tienen en forma temporal o permanente su capacidad física o sensorial reducida, sea por edad, talla, sobrepeso, etc., considerando en particular las personas con discapacidad. Dichos usuarios deberán tener asegurada la accesibilidad y el uso de las instalaciones y servicios que se ofrezcan en la totalidad de los espacios constitutivos de la Unidad Turística Fiscal, logrando un circuito accesible que incluya las diferentes actividades y sus interconexiones. Las respectivas soluciones se lograrán mediante la aplicación de los principios del diseño universal en la etapa proyectual.

Por consecuencia, los oferentes deberán evitar las barreras urbano-edilicias e informativo-comunicacionales en las propuestas de intervención en la Unidad licitada, sean estas obras nuevas o existentes a ejecutar. Para ello, se deberán resolver y suprimir todos los obstáculos físicos y sociales existentes que impidan o dificulten a usuarios con movilidad y/o comunicación Reducida (discapacitados motrices, visuales, permanentes, temporales, etc.) -de aquí en más UMR- el ingreso, la circulación y el uso de espacios abiertos o cerrados.

Se pretende profundizar la reconversión de las riberas marítimas, haciéndolas físicamente accesibles y socialmente integradoras; incrementar la autonomía de los UMR, promover la dignidad inherente de los mismos y asegurar su reconocido derecho al goce y disfrute de los espacios costeros, constitutivos de las Unidades Turísticas Fiscales localizadas en el litoral marítimo del Partido de Gral. Pueyrredon.

ARTÍCULO 41.- DEFINICIONES

A efectos de facilitar la lectura y la comunicación del contenido de la presente reglamentación, se establecen las siguientes definiciones de los principales términos utilizados.

41.1 USUARIOS CON MOVILIDAD Y/O COMUNICACIÓN REDUCIDA (UMR)

Incluye a aquellas personas que presentan diferentes modalidades de desplazamiento y/o comunicación, respecto al ideal de modelo antropométrico habitualmente considerado para el diseño y construcción del medio físico.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Comprende a las personas que por causas congénitas, enfermedad o accidente presentan diferencias físicas, motoras, sensoriales, viscerales y/o mentales. También son incluidos en tal concepto las personas afectadas por circunstancias discapacitantes: cronológicas (ancianos, tercera edad y niños), antropométricas (obesidad, enanismo, gigantismo) y limitativas transitorias (traumatismo óseo, embarazo, traslados de niños, transporte de bultos pesados, etc.). Este concepto permite reconocer la gran diversidad funcional que presenta la población para el uso de espacios físicos.

41.2 ACCESIBILIDAD

Condición que debe cumplir toda actividad o servicio para ser utilizado por cualquier persona, independientemente de su estado motriz o sensorial y en máximas condiciones de seguridad y autonomía.

41.3 ACCESIBILIDAD URBANO-EDILICIA

Condición que deben cumplir los espacios físicos naturales y construidos (exteriores e interiores) para que puedan ser utilizados por cualquier persona, independientemente de su estado motriz o sensorial y en máximas condiciones de seguridad y autonomía.

41.4 ACCESIBILIDAD COMUNICACIONAL

Condición que posibilita la comprensión de mensajes por cualquier persona, con independencia de su condición sensorial. La accesibilidad comunicacional incluirá la visualización de textos, el sistema de transmisión, la comunicación táctil, los dispositivos multimedia de fácil acceso, el lenguaje escrito, los sistemas auditivos, los medios de voz digitalizada y cualquier modalidad y/o formato aumentativo o alternativo de comunicación.

41.5 BARRERAS FÍSICAS

Obstáculos físicos que impiden que los Usuarios con Movilidad y/o comunicación Reducida (UMR) puedan arribar, acceder, moverse o usar el medio físico en máximas condiciones de autonomía y seguridad, sin ser discriminados por un medio físico inepto para el uso de la totalidad de la población.

41.6 DISEÑO UNIVERSAL

Ideación de productos, entornos, programas y servicios que puedan ser utilizados por todas las personas, sin necesidad de adaptación ni adecuación especializada. Mediante la incorporación de este principio, en el proceso de ideación del hábitat humano, podrá incrementarse el confort y la calidad de los productos ofrecidos al público en general. El concepto de *diseño universal* permite la generación de espacios, equipamientos y mobiliarios aptos para la totalidad de la población, sin distinción de circunstanciales limitantes físicas, psíquicas o sensoriales. La aplicación de los principios de diseño universal a la producción de artefactos no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, de ser necesarios.

41.7 DISCRIMINACIÓN OBJETIVA

Cuando un medio físico resulta inaccesible a personas con movilidad y/o sensorialidad reducida y esa circunstancia contextual les impide la participación y/o el acceso a una prestación en igualdad de posibilidades que las restantes, las excluye de un sector social determinado o les restringe su acceso a una actividad, servicio y/o espacio físico y si esta situación resultare no intencional, se trata de un acto de discriminación objetiva “... se consideran como rasgos definitorios de la discriminación: la diferencia de trato, frente a la norma estándar, en contra del sujeto discriminado; que pueden consistir en hacer distinciones, limitaciones, preferencias y exclusiones; siempre que tal exclusión genere un elemento en perjuicio para el discriminado; y tal diferencia de trato debe tener un específico resultado, del que ha sido medio esa diferenciación, y que consista en la creación de una situación discriminatoria objetiva que anule o perjudique para el discriminado el goce de determinados derechos, que menoscabe sus intereses o que grave las cargas”

ARTÍCULO 42.- ALCANCES

42.1 GENERALIDADES



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

El concesionario deberá incorporar en su proyecto de construcción, ampliación, remodelación y/o refacción edilicia y en la propuesta integral turística los siguientes principios generales:

- a/ garantizar el acceso, circulación y el uso de espacios turísticos a la totalidad de los usuarios que concurren a la Unidad concesionada.
- b/ asegurar el ingreso y desplazamiento de los UMR a la totalidad de los espacios e instalaciones constitutivas de la Unidad, en condiciones de máxima seguridad de uso.
- c/ ofrecer soluciones integrales mediante aplicación de los principios de diseño universal, que posibiliten a los UMR participar y disfrutar de los ambientes y ámbitos del litoral marítimo junto a los demás usuarios concurrentes.
- d/ evitar la generación de espacios *exclusivos*, destinados a usuarios que presentan limitaciones físicas o psíquicas para su movilidad de desplazamiento y/o comunicación social.
- e/ obviar circunstancias de discriminación objetiva, para aquellos usuarios que presenten limitaciones físicas o sensoriales, sea por edad, talla, sobrepeso, accidente o enfermedad.
- f/ generar soluciones funcionales, dimensionales y constructivas, que permitan a los UMR ingresar, transitar y hacer uso intensivo de los espacios de borde costero y de esparcimiento marítimo-ribereño.

En todas las instancias del proceso licitatorio, las actividades turísticas y balnearias asociadas a obras nuevas o ampliaciones edilicias deberá asegurarse el cumplimiento de lo establecido en el presente Pliego.

Las disposiciones aquí establecidas también afectan a espacios e instalaciones destinadas a empleados y personal que desempeña sus tareas laborales en la Unidad.

El cumplimiento de los preceptos determinados en el presente Capítulo, en lo concerniente al proyecto de obra, adecuaciones y mantenimiento edilicio estará sujeto al control de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales y contarán con la colaboración, cuando corresponda, de la Comisión Mixta Permanente de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (COMIBAU).

42.2 CIRCUITOS ACCESIBLES

Se entiende como *circuito accesible* al recorrido y desarrollo peatonal que garantice el acceso, la circulación y el uso de todos los espacios exteriores e interiores de la Unidad Turística Fiscal y estará compuesto por las siguientes unidades espaciales y componentes edilicios:

- a/ espacios extra edilicios: arribo y acceso, estacionamiento vehicular descubierto, senderos y vías circulatorias, patios, explanadas y jardines, unidades de sombra y acceso al mar.
- b/ espacios intra edilicios: accesos, umbrales, puertas y pasillos, escaleras, ascensores, rampas y medios de elevación, sanitarios y vestuarios, gastronomía y otros servicios y estacionamiento vehicular cubierto.

ARTÍCULO 43.- NORMAS CONSIDERADAS

Para la confección de la presente propuesta reglamentaria ha sido analizada, evaluada y empleada la siguiente legislación, en materia de accesibilidad urbano-edilicia:

- Ley Nacional 26378
- Ley Nacional 24.314
- Decreto Nacional 914/97
- Ley 962 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Reglamento Gral. Construcciones (RGC) Cap. VI - Reglamento de accesibilidad Ordenanzas 13007 y 15992

ARTÍCULO 44.- REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y DIMENSIONALES

44.1 ARRIBOS Y ACCESOS A LA UNIDAD

En el acceso a la Unidad, y de existir desniveles de altura a salvar, el concesionario estará obligado a la construcción de rampas urbanas destinadas a facilitar el acceso de peatones en general y de aquellos con movilidad y/o comunicación reducida.

Para ello, deberá respetarse un ancho mínimo de rampa de dos metros (2,00 m.) y estará ubicada en continuidad con la demarcación existente o presunta de cruce peatonal de calzada. La pendiente de su tramo central será la resultante de unir la proyección del punto ubicado en el borde externo del cordón de acera, a nivel del borde de calzada con un punto ubicado a una distancia de un metro con veintiuno centímetros



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

(1,21 m.) del borde externo del cordón de acera y a nivel de ésta. Los triángulos laterales dispondrán de rebajes hacia el tramo central. El ancho de la rampa más los rebajes laterales resultará un ancho total de tres metros (3,00 m).

En la acera y al comienzo de la rampa para descenso, deberá ejecutarse una franja de señalización y demarcación táctil - visual de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), por cero metros con cuarenta centímetros (0,40 m), cuya ubicación y características específicas se ajustarán a la normativa vigente. Dicha franja deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando solado con diferente textura y color que asegure su detección por ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Se deberá observar lo siguiente:

- la construcción del solado de la acera deberá regirse según lo normado en el artículo 3.2 del Reglamento Gral. de Construcciones.
- garantizar en la acera un espacio para libre circulación peatonal.
- asegurar la orientación de no videntes y disminuidos visuales mediante franja de señalización y demarcación táctil y visual.
- en aquellos casos en que la altura de la acera, con respecto a la cota de nivel de calzada, supere los 0,20 m se deberá rehacer el solado de la misma a efectos de disminuir su altura y permitir la instalación de rampas con menores pendientes.
- el pavimento de las rampas se construirá en hormigón armado y deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando diferente textura y color que asegure una fácil detección por parte de ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Podrán utilizarse sistemas constructivos industrializados cuyos materiales comprueben igual resistencia, dureza y durabilidad que el hormigón armado. En tales casos el sistema constructivo propuesto deberá disponer de las siguientes propiedades:
 - resistencia ante la acción de agentes meteorológicos consistentes en:
 - * dureza ante impactos procedentes de automóviles y/o vehículos o contra golpes producidos por la acción de objetos transportados por transeúntes.
 - * antideslizantes tanto en condiciones secas como húmedas.
 - * texturales y cromáticas diferenciales con respecto a su entorno superficial.
 - * cualquier sistema industrializado o nuevo material a utilizar para la construcción de rampas deberá ser aprobado por la dependencia municipal competente en la materia.
- en la totalidad de las aceras se deberá disponer de un espacio para la libre circulación peatonal que dispondrá de un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), medido desde la línea municipal y de una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), medida desde cota de nivel de acera. El espacio para la libre circulación peatonal deberá mantener sus dimensiones en la totalidad del perímetro público de la Unidad y permanecer libre de obstáculos permanentes o transitorios.
- los paneles de información, estructuras para anuncios publicitarios, columnas de alumbrado, postes de señalización, cestos de basura, unidades forestales, semáforos o cualquier otro objeto que constituya mobiliario urbano deberá ubicarse en el espacio comprendido entre la línea situada a un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) y el cordón de acera.

44.2 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR DESCUBIERTO

Los estacionamientos y guarderías de automóviles descubiertos deberán disponer de dos (2) cocheras para estacionamiento y guarda de vehículos utilizados por UMR, cada 30 cocheras comunes. Las características de las mismas serán:

- la dimensión mínima de las cocheras para UMR será de 5,50 m x 3,70 m, incluyendo espacio destinado al automóvil (2,50 m x 5,50 m) y franja de circulación lateral (1,20 m x 5,50 m).
- la franja de acceso lateral al vehículo deberá estar claramente delimitada y la superficie correspondiente al automotor deberá estar señalizada con el símbolo internacional de acceso para discapacitados, según lo establecido en Ordenanza 7945.
- en caso de existir diferencias de nivel entre superficies de estacionamiento y acera pública, se resolverá mediante rampa con las características descriptas previamente.
- deberá asegurarse el traslado de UMR desde el nivel de estacionamiento al nivel de acceso del edificio por rampa o medios elevadores, con las características previamente especificadas.
- de existir sanitarios públicos en el sector estacionamiento descubierta, los mismos deberán ser accesibles y utilizables por UMR, según lo especificado en el presente Pliego.
- el pavimento de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteorológicos y de sustancias abrasivas.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

44.3 SENDEROS Y VÍAS CIRCULATORIAS

Las dimensiones correspondientes al ancho de las circulaciones peatonales descubiertas y/o semicubiertas deberán presentar secciones mayores o iguales a 1,50 m.

En todos los casos, se deberá dar cumplimiento a los siguientes tópicos:

- se prohíbe el empleo de piedras sueltas, gravilla, granza o similares en superficies peatonales semicubiertas y descubiertas.
- los pavimentos de senderos peatonales destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes meteóricos.
- se emplearán franjas de pavimento diferenciado mediante textura y color, para localización y direccionalidad de usuarios ciegos o con visión disminuida.
- los papeleros que sean instalados a la vera de senderos deberán presentar colores diferenciados respecto a su entorno y disponer de boca de acceso, para introducción de residuos, a una altura máxima de 1,00 m, con respecto a la cota de nivel del solado terminado.
- si el concesionario pretendiera instalar mobiliario urbano complementario, deberá presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales el proyecto pertinente para la evaluación de tales elementos en las vías circulatorias peatonales y las condiciones de accesibilidad urbano-edilicias existentes y decidirá acerca de la certificación del permiso respectivo.
- la vegetación, señalización y mobiliario dispuestos a la vera de vías circulatorias peatonales, se diseñarán y se ubicarán evitando la incorporación de obstáculos para la circulación de los usuarios.

44.4 PATIOS, EXPLANADAS Y JARDINES

Las circulaciones verticales constituidas por escaleras y rampas ubicadas en patios, explanadas y jardines de la Unidad, deberán ser fácilmente accesibles y reconocibles.

Para ello, deberá asegurarse que:

- en cada nivel o desnivel aislado, con accesibilidad prevista mediante escalera exterior exista un acceso opcional por medio de rampa o rampa escalonada.
- las alzadas y pedadas, descansos y rellanos de escaleras y rampas se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca interior y a una distancia de ésta igual a la mitad del ancho de la circulación vertical.
- las pedadas correspondientes a escaleras exteriores deberán ser superiores o iguales a 0,30 m y sus alzadas iguales a 0,15 m. Cada tramo de escalera tendrá un máximo de 14 escalones y los descansos dispondrán de un ancho igual al de la escalera y una profundidad \geq a 1,50 m
- no se permitirá la ejecución de escaleras con compensación de escalones y/o dimensiones variables, así como la ejecución de narices, salientes y/o boceles en el perfil de los peldaños.
- las pendientes máximas de las rampas exteriores serán del seis por ciento (6%). Los rellanos o descansos dispondrán de un ancho igual al de la rampa y su profundidad será \geq a 1,50 m.
- las rampas escalonadas tendrán una huella con pendiente máxima del seis por ciento (6%) y la alzada máxima del escalón será de 0,12 m. La longitud mínima de la huella será de 1,50 m.
- los pavimentos de escaleras y rampas destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes meteóricos.
- deberán ser señalizados mediante cambio de textura y color el primer y último peldaño de cada tramo de escalera.
- no podrán utilizarse solados de piedras sueltas, gravilla, granza o similares para la ejecución de solados para superficies descubiertas en donde se desarrollen actividades humanas.
- se emplearán franjas de pavimento diferenciado mediante textura y color, para la materialización de peldaños aislados, destinados a superar desniveles de escasa altura. El peldaño aislado no podrá disponer de una alzada inferior a 0,15 m, ni superior a 0,17 m. y se deberá disponer de rampa de acceso alternativo.
- en circulaciones verticales externas se deberán instalar barandas a ambos lados de las mismas. Cada baranda dispondrá de 2 pasamanos. El superior se ubicará en una altura de 0,90 m y el inferior a 0,70 m del solado terminado, prolongándose ambos un mínimo de 0,40 m al principio y al final del recorrido de la circulación.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- la vegetación, señalización y mobiliario constitutivo de patios, explanadas, plazas secas y ámbitos similares, deberán diseñarse y situarse de manera tal que no presenten obstáculos para la circulación de los usuarios.
- las dimensiones correspondientes al ancho de las circulaciones verticales serán determinados por la intensidad y frecuencia de los flujos previstos. Dichas circulaciones deberán presentar secciones mayores o iguales a 1,50 m.
- los paneles de propaganda, de anuncios publicitarios o de información deberán estar soportados con elementos que dispongan de continuidad desde el nivel de acera hasta el panel de información. En caso de presentar discontinuidad deberán disponer de elementos ubicados en su extremo inferior, que sean fácilmente detectados por ciegos y disminuidos visuales. Estos elementos deberán diferenciarse mediante contraste cromático para garantizar su identificación por peatones ambliopes.
- los bancos y asientos ubicados en patios, plazas secas y/o jardines deberán contar con suficiente superficie libre para aproximación y maniobra de UMR, así como asegurar una fácil conectividad entre el sendero o vía circulatoria y los bancos de asiento.
- los papeleros, que sean instalados en espacios extra edificios, deberán presentar colores diferenciados respecto a su entorno y disponer de boca de acceso, para introducción de residuos, a una altura máxima de 1,00 m con respecto a la cota de nivel del solado terminado.
- en caso de localizarse juegos para niños en explanadas, patios o plazas secas, se deberá asegurar la instalación de juegos infantiles inclusivos, para UMR.

44.5 UNIDADES DE SOMBRA

Para el desarrollo de las actividades de balneario deberá preverse el cumplimiento de las siguientes pautas:

- el acceso al establecimiento turístico-balneario y al sector de unidades de sombra deberá materializarse mediante sendero circulatorio, cuyo ancho mínimo será de 1,50 m.
- la Unidad dispondrá de un mínimo de tres carpas y tres sombrillas accesibles, para ser rentadas por periodos o por día y su costo será igual al resto de las unidades de sombra.
- el concesionario dispondrá de un pasillo en el cual la accesibilidad a la carpa o sombrilla estará garantizada mediante la instalación de un sendero de 1,50 m de ancho, apto para circular con silla de ruedas y/o bastones, desde el acceso al balneario hasta la carpa o sombrilla, permanecer en éstas y llegar hasta la arena húmeda. Su borde tendrá un color contrastante que deberá garantizar la fácil visualización de sus límites laterales.
- la dimensión de las carpas accesibles no podrá ser menor a 2,50 m de ancho x 2,50 m de profundidad y 2,00 m de alto. Deberán contar con solado desde el camino central hasta el ingreso a la carpa de un ancho mínimo de 1,50 m, la cual se extenderá en su interior. Dicho solado será antideslizante en condiciones secas y húmedas y con una terminación que evite el reflejo de la luz.
- en cuanto al equipamiento de las unidades de sombra, el plano de la mesa tendrá una altura libre de 0,70, contará con una silla con apoyabrazos, que deberá garantizar suficiente resistencia para efectuar seguras maniobras de traslado.
- cuando la unidad de sombra se alquile por un período mayor a 15 días, el concesionario deberá acondicionarla con baranda perimetral, perchero a 1,20 m de altura y solado en toda su superficie.
- en el sector de ducha externa deberá disponerse de, al menos, una (1) ducha de 1,20m x 1,20 m, así como grifería con duchador manual.
- en caso que la Unidad cuente con pileta de natación, deberá garantizarse el ingreso seguro de usuarios infantiles y UMR.

44.6 ACCESO AL MAR

Desde el sector de ingreso a la Unidad se deberá garantizar el acceso a la playa pública mediante vía peatonal. Deberá preverse el cumplimiento de lo siguiente:

- la Unidad deberá contar con sendero desmontable que conectará el sector de sombras con el borde del mar. Dicho sendero desmontable tendrá un ancho mínimo de 1,50 m.
- el concesionario deberá asegurar la provisión y la disposición de un sistema que asegure la actividad de baño de mar a personas con dificultades físicas. Para ello proveerá del equipamiento necesario para permitir su ingreso al mar a través de una (1)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

silla anfibia o esquema facilitador alternativo para la concreta aplicación de la accesibilidad planteada *ut supra*.

En todos los casos, el equipamiento e infraestructura propuestos deberán ser aptos para circular por la arena e ingresar al mar, hasta una profundidad segura según estado de olas. Asimismo, la unidad concesionada deberá contar con personal capacitado para contribuir al traslado de UMR y para supervisar el uso de tales sistemas de facilitación.

- la unidad dispondrá de un sistema de aparejo o grúa móvil (con poleas o con dispositivos eléctricos) que permita el traslado de los usuarios desde sus sillas de ruedas a los equipamientos específicos en las unidades de sombra y los destinados a acceso al mar. Dichas grúas o arnés serán manejados por personal responsable del balneario.
- al final y a ambos lados del sendero desmontable, destinado a facilitar el recorrido de acceso al mar, se deberán colocar islas desmontables del mismo material empleado para la construcción de aquel. Las dimensiones mínimas de tales islas serán de 1,50 m x 1,50 m.

44.7 ACCESOS, UMBRALES, PUERTAS Y PASILLOS

- en puertas de acceso principal las dimensiones mínimas de ancho y de altura serán de 0,90 m y de 2,00 m, respectivamente.
- el sistema de apertura (picaporte, pomelas etc.) no deberá ofrecer dificultades a los UMR y será fácilmente identificado mediante forma y color. El sistema de apertura se ubicará a una altura de 0,90 m, con respecto al piso terminado.
- en la base inferior del panel de la puerta y en ambos frentes del mismo, se colocará una faja protectora de 0,40 m de altura, ejecutada en material rígido.
- las puertas batientes de ingreso y egreso al edificio deberán abrir hacia el exterior del mismo y las puertas corredizas deberán prescindir de guía inferior en todo su recorrido.
- los paneles de puertas destinadas a acceso principal, deberán estar convenientemente diferenciados de su entorno mediante textura y color, a efectos de evitar colisiones producidas por usuarios con dificultades de visión.
- las puertas de acceso a locales internos de la unidad edilicia, librados al uso público, tendrán un ancho libre de 0,85 m para el paso de usuarios y deberán abrir hacia el exterior del local al que se ingrese o egrese.
- en caso de empleo de puertas de vidrio deberán estar identificadas con señalización respectiva o banda de color.
- las puertas de accionamiento mecánico se regularán a una velocidad de 0,50 m/s. El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para puertas exteriores y los 22 N para interiores, con herrajes suplementarios de accionamiento y de retención.
- en caso de que el acceso al edificio presente peldaños aislados o escalera de ingreso, deberá disponer de rampa opcional de acceso, con las características especificadas en el presente Capítulo. Además, el último peldaño de la escalera estará a una distancia de la puerta igual a 1,50 m, más el radio de abatimiento de la misma.
- aquellas unidades edilicias provistas de puertas giratorias para ingreso y egreso de usuarios en general deberán contar con acceso opcional constituido por puerta batiente o corrediza colgante, con las características anteriormente especificadas.
- para locales con capacidad para 50 personas, los pasillos y circulaciones intra edilicias deberán presentar anchos iguales o superiores a 1,50 m. Para salones o locales que contengan más de 50 personas el ancho del pasillo anteriormente mencionado, se incrementará en 0,15 m cada 50 personas de exceso o fracción.
- en la totalidad de los solados destinados a circulación peatonal deberán ejecutarse franjas diferenciadas mediante cambios de textura y color, las cuales deberán guiar a su destino a usuarios ciegos o con visión disminuida.
- el solado de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas.

44.8 ESCALERAS

- las escaleras principales del edificio serán fijas, fácilmente accesibles y reconocibles por los usuarios. Se admitirán escaleras mecánicas o cintas transportadoras que cumplan con los requisitos de accesibilidad.
- en caso de instalarse escaleras mecánicas se deberá establecer franja de prevención superior e inferior, mediante solado diferencial con dimensión mínima de 0,50 m x 0,10 m.
- en caso de que la escalera se vincule con una puerta frentista o lateral a la misma, deberá disponer de un rellano o descanso mínimo cuyo ancho será mayor o igual al de



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

la escalera y su longitud será equivalente a 1,20 m más el radio de abatimiento de la puerta.

- los tramos de la escalera deberán disponer de un máximo de 14 peldaños entre descansos y no serán admitidos escalones en coincidencia con los umbrales de puertas.
- prohíbese la ejecución de escaleras principales con compensación de escalones y/o dimensiones variables de los mismos.
- las alzadas, pedadas y descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca o limón interior y a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera.
- las medidas de pedadas y de alzadas correspondientes a los peldaños, serán constantes en toda la extensión de la escalera. La dimensión de la pedada será \geq a 0,28 m y la de la alzada estará comprendida entre 0,16 y 0,18 m. Deberán evitarse narices, salientes y boceses en el perfil de los peldaños. La pendiente de la escalera estará comprendida entre 50% y 60,7 %.
- el ancho mínimo será de 1,50 m, el cual se incrementará según el destino de acuerdo con los artículos 3.6.8, 3.6.10, 5.11.1.3.1 y 5.11.1.3.2 del Reglamento Gral. de Construcciones.

Al inicio y al final de cada tramo de escalera se ejecutará franja de prevención con textura y color contrastante con respecto al solado y a los escalones, cuyo ancho será igual al de la escalera y su profundidad mínima será de 0,60 m.

- las escaleras verticales o de gato solo podrán materializarse para el acceso a azoteas intransitables, a techos y a tanques de agua.
- los rellanos o descansos deberán presentar una longitud \geq al 80% del ancho de la escalera, con un mínimo exigido de 1,20 m.
- la altura libre de paso será \geq a 2,20 m y se medirá desde el solado terminado de un rellano o peldaño hasta el techo, cielorraso o saliente que se emplee para cubierta de la escalera.
- la escalera estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensiles en ambos laterales, los cuales deberán extenderse 0,30 m, desde el inicio y la finalización de la escalera. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior con diámetro de 0,05 m. El superior estará ubicado a una altura de 0,90 y el inferior a 0,50 m.
- cuando por razones reglamentarias o funcionales la escalera deba disponer de un ancho \geq 2,40 m, se exigirá la instalación de baranda longitudinal intermedia.
- el pavimento o solado de revestimiento será ejecutado con material resistente al desgaste y propiedades antideslizantes, tanto en condiciones superficiales secas como húmedas.

44.9 RAMPAS

- en todas aquellas plantas, niveles, medios niveles y desniveles aislados que no cuenten con acceso mediante ascensor especial, deberán ejecutarse rampas fijas o mecánicas que aseguren el ingreso y el traslado de UMR a cada uno de los niveles previstos. La pendiente máxima de rampa fija será de 6% y la máxima pendiente de las mecánicas será del 10%.
- el ancho mínimo de las rampas será de 1,50 m. Cuando la longitud de la rampa exceda de 8 m, deberán materializarse descansos con una longitud \geq al 80% del ancho de la rampa, con un mínimo exigido de 1,80 m.
- en caso de que la rampa se conecte con una puerta, se ejecutará un umbral cuyo ancho será mayor o igual al de la rampa y su longitud mínima, será de 1,20 m. más el abatimiento de puerta.
- la altura libre de paso será \geq a 2,20 m y se medirá desde el solado terminado de rellano o de tramo de rampa hasta el techo, cielorraso o saliente que se emplee para cubierta de la rampa.
- la rampa estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensiles, que deberán extenderse 0,30 m con respecto al inicio y al final de la rampa. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior. El superior estará ubicado a una altura de 0,90 m y el inferior a 0,50 m.
- se prohíbe la construcción de rampas escalonadas en superficies cubiertas.
- en el comienzo y final de cada tramo de rampa se colocarán bandas de prevención, cuya textura y color deberán ser contrastantes respecto del solado y los escalones. Deberán presentar una profundidad de 0,60 m y un ancho igual al de la rampa.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- el pavimento o solado de revestimiento será ejecutado con material resistente al desgaste y deberá presentar propiedades antideslizantes, tanto en condiciones superficiales secas como húmedas.

44.10 ASCENSORES Y MEDIOS DE ELEVACIÓN

- en los edificios integrantes de la Unidad Turística Fiscal que dispongan de dos (2) o más plantas, uno (1) o más entresijos se deberá ejecutar al menos un (1) ascensor para UMR. En el cómputo de plantas y entresijos se incluirán los niveles correspondientes a subsuelos destinados al uso público.
- al menos uno (1) de los ascensores exigidos por la reglamentación vigente deberá ser apto para el ingreso y el transporte vertical de UMR. El ascensor estará constituido por una caja o pasadizo vertical con su correspondiente cabina elevadora y sus puertas de ingreso, tanto de cabina como piso exterior.
- las cajas de ascensores para UMR deberán estar previstas para alojar cabinas de apertura automática y cumplir las medidas interiores de cabina exigidas.
- las cabinas elevadoras para ascenso, descenso y transporte de UMR, dispondrán de las siguientes características:
 - las dimensiones interiores mínimas de las cabinas serán de ancho: 1,10 m. y largo: 1,30 m.
 - deberá contar con pasamanos perimetral, ubicado a una altura de 0,90 m del piso de la cabina y separado 0,05 m de los paneles de la misma.
 - la distancia entre el piso de la cabina y el nivel de ascenso y descenso de usuarios tendrá una tolerancia máxima de 0,03 m. hacia arriba o hacia abajo.
 - el solado de la cabina será fijo y estará construido con material antideslizante, tanto en el umbral de acceso a cabina como en el interior de la misma.
 - la botonera de control estará ubicada a una distancia de 0,50 m de la puerta. Los botones inferiores se ubicarán a 1.00 m y los superiores a un máximo de 1,60 m. ambos con respecto al piso de la cabina. El diámetro de los botones será igual o superior a 0,02 m y la numeración o rotulación deberá estar registrada en sistema visual común (bajo o sobre relieve) y en Braille (sobre relieve).
 - la cabina deberá disponer de señalización de la dirección de marcha y de sistema visual para informar de la existencia de puertas abiertas.
 - el nivel de iluminación será \geq a 100 lux, proyectados sobre superficie de cabina y el diseño y la disposición de los artefactos lumínicos deberá facilitar la percepción interna de la cabina a usuarios con disminución visual.
 - se instalará sistema de energía auxiliar, para el funcionamiento alternativo de iluminación y alarma.
 - las puertas de las cabinas para usuarios con desplazamientos reducidos deberán presentar las siguientes características:
 - * la superficie inmediata a las puertas de los ascensores, destinadas a embarque y desembarque de usuarios, dispondrá de una dimensión mínima de 1,50 m. x 1,50 m.
 - * el ancho y la altura de las puertas serán superiores o iguales a 0,85 m y 2,00 m. respectivamente.
 - * los sistemas de apertura de puertas correspondientes a la caja y a la cabina elevadora, serán automáticos (apertura central, apertura unilateral, apertura plegadiza con paños llenos).
 - * deberán contar con el símbolo internacional de acceso para discapacitados, ubicado en el frente externo de la caja de ascensores.
 - * si por razones de restricción de espacio físico no pueda ser ejecutada una rampa en las condiciones especificadas en este Capítulo, se emplearán medios alternativos de elevación (plataformas o silla elevadora, sostén elevador para escaleras etc.).
 - * el sostén de elevador adosado a escalera deberá disponer de una dimensión mínima de 1,10 m. x 1,30 m y deberá rebatirse hacia uno de los laterales de la escalera cuando se encuentre sin uso. El elevador permanecerá en el rellano inferior o superior y se ubicará por fuera de las dimensiones mínimas exigidas para ancho de escaleras.
 - * todos los medios electro-mecánicos alternativos de elevación deberán estar provistos de accionamiento manual para casos de emergencia.
 - * para especificaciones técnicas de ascensores y medios de elevación será de aplicación la Ordenanza 12236, en las disposiciones que no se opongan a los contenidos de la presente.

44.11 SANITARIOS Y VESTUARIOS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- los edificios integrantes de la Unidad deberán disponer de, por lo menos, dos (2) locales sanitarios destinados a UMR, los cuales deberán localizarse en el sector correspondiente a vestuario y sanitario general.
- el local sanitario estará provisto, como mínimo, de un (1) inodoro y un (1) lavatorio, ambos con sus griferías y accesorios funcionales respectivos.
- la dimensión mínima del local sanitario será de 2,30 m x 2,25 m y deberá permitir a una silla de ruedas efectuar un giro de 360°, continuo y desprovisto de obstáculos que lo impidan.
- el plano de asiento del inodoro estará a 0,50 m de altura, distancia medida desde nivel de solado terminado. A cada lado del inodoro se ubicarán barrales metálicos cuyo diámetro estará comprendido entre 0,05 m y 0,10 m y su altura será de 0,80 m, medida desde nivel de solado terminado. Ambos barrales serán abatibles, a efectos de facilitar el traslado del usuario desde la silla de ruedas al inodoro. El depósito de descarga del inodoro será externo a la pared y deberá contar con dispositivo de fácil accionamiento, ubicado en altura accesible para el usuario.
- el plano operable del lavatorio estará ubicado a una altura máxima de 0,85 m. medida desde nivel de solado terminado. Se deberá adoptar lavatorio de pared, con espacio inferior libre de elementos hasta una altura de 0,70 m. El lavatorio dispondrá de tuberías de alimentación y desagüe, cubiertas con material termo aislante.
- la totalidad de los accesorios de baño (porta toallas, portarrollo, jabonera etc.), interruptores de luz y demás objetos operacionales deberán instalarse a alturas comprendidas entre 0,60 m y 0,90 m, medidas desde nivel de solado terminado. Sobre el lavatorio y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, se deberá ubicar un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante.
- el recinto sanitario deberá disponer de una barra perimetral fijada a la pared y continua en todo el recinto, con excepción de aquellos tramos en donde se ubiquen artefactos sanitarios y puertas. La barra tendrá un diámetro comprendido entre 0,05 m y 0,10 m, estará ubicada a una altura de 0,90 m nivel de piso terminado y se instalará separada de la pared 0,05 m
- los colores seleccionados para paredes, puertas, revestimientos, artefactos y accesorios deberán asegurar un contraste cromático facilitador de la identificación y la movilidad de ambliopes y de usuarios que padecen disminución visual.
- en la batería de baños destinados a damas, deberán instalarse mesadas o bandejas desplegadas para facilitar la limpieza de bebés.
- deberá contar con sistema de alarma sonora y letrero indicador de emergencia. La alarma será accionada mediante botón pulsador, del tipo *tecla grande*, ubicado en el interior del local sanitario y a una distancia de 0,60 m del solado. El tablero, con indicación luminosa deberá colocarse en el exterior del local sanitario.
- el vestuario deberá conformar una unidad funcional con el sector sanitario y deberá disponer de un espacio físico en el cual pueda inscribirse un círculo de diámetro equivalente a 1,30 m, libre de obstáculos, el cual deberá permitir girar 360° una silla de ruedas.
- el vestuario deberá contar con un espacio para ducha de UMR, cuya dimensión mínima será equivalente a 1,00 m. x 1,80 m, provisto de duchador de mano y de asiento con sus correspondientes barrales de sujeción.
- la puerta de acceso a sanitarios y vestuarios asegurará una distancia libre de paso de 0,95 m y deberá abrirse hacia el exterior del recinto, mediante cerradura de seguridad libre-ocupado. En su sección inferior deberá instalarse chapa de acero inoxidable de 0,40 m de altura y ancho igual al de la puerta.
- el material del solado será resistente al desgaste ocasionado por sustancias abrasivas y dispondrá de propiedades antideslizantes, tanto en superficies secas como húmedas.
- en el frente externo de la puerta del local sanitario y/o vestuario deberá colocarse el símbolo internacional de acceso para discapacitados.

44.12 GASTRONOMÍA Y OTROS SERVICIOS

- los espacios destinados a servicios gastronómicos (restaurantes, cafés, bares etc.) deberán asegurar un adecuado recorrido de aproximación desde el acceso al ámbito gastronómico hasta las mesas de atención y consumo. Asimismo, dichas mesas deberán disponer de espacio suficiente para estacionamiento de silla de ruedas, coches para bebés o móviles similares.
- el servicio gastronómico deberá contar con menú escrito en sistema Braille (Ordenanza 14959) y permitir el acceso de usuarios ciegos acompañados por su perro guía.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- al menos una cartilla del menú ofrecido deberá estar escrita en letras de mayor tamaño que la facilitada normalmente, a efectos de favorecer la lectura de usuarios con disminución visual.
- los sectores de atención al público deberán disponer de mostradores que permitan la atención de individuos con desplazamiento mediante silla de ruedas. La altura del plano de atención, correspondiente al mostrador destinado a tal fin, será de 0,70 m.
- en caso de disponer de servicios o actividades culturales (salas de teatro, salones de conferencia, salas de cine etc.) se deberá contar con un recorrido accesible para ingreso a los salones respectivos y con espacios para estacionamiento de sillas de ruedas en sector de butacas, así como de asientos especiales para usuarios ancianos o con sobrepeso.
- los locales de atención pública deberán ser señalizados, mediante sistemas de comunicación adecuados para ciegos o usuarios con visión reducida.
- en lo que respecta a alarmas de seguridad, deberán adoptarse mecanismos o dispositivos que permitan una fácil percepción y activación por usuarios con sensorialidades reducidas, sean éstas visuales o auditivas.
- los sanitarios públicos correspondientes a actividades gastronómicas o complementarias de la misma deberán ser accesibles y utilizables por UMR.
- el solado de las circulaciones, constitutivas de espacios destinados a los mencionados servicios, será ejecutado con material antideslizante en condiciones secas y húmedas. Además deberá ser resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas.

44.13 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR CUBIERTO

- los estacionamientos y guarderías de automóviles cubiertos, deberán disponer de un (1) módulo de estacionamiento y guarda de vehículos accesible cada 25 módulos comunes, para ser utilizados por UMR. A partir de 50 módulos comunes se calculará un (1) módulo cada 50.
- la dimensión mínima de cochera para UMR será de 5,50 m x 3,70 m, incluye espacio destinado al automóvil (2,50 m x 5,50 m) y franja de circulación lateral (1,20 m x 5,50 m).
- la franja de acceso lateral al vehículo deberá estar claramente delimitada y la superficie correspondiente al automotor deberá estar señalizada con el símbolo internacional de acceso para discapacitados (Ordenanza 7945).
- en caso de existir diferencias de nivel entre superficies de estacionamiento y acera, se resolverá mediante rampa con las características descriptas precedentemente.
- en aquellos edificios que presenten dos (2) o más plantas, sobre cota de nivel de parcela, el nivel de estacionamiento deberá vincularse con otros niveles del edificio mediante ascensor, con las características de accesibilidad mencionadas.
- de existir los sanitarios públicos correspondientes a estacionamiento cubierto, deberá contar con al menos un (1) sanitario accesible.
- el pavimento de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas, y deberá señalizarse la franja de la cochera destinada a embarque, desembarque y circulación de UMR mediante cambio de textura y color.

CAPITULO VIII **INICIATIVA PRIVADA COMPLEJO LA PERLA**

ARTÍCULO 45.- CONTENIDO GENERAL

La Iniciativa Privada Complejo La Perla se plantea como una intervención de renovación y actualización de un sector costero del ejido central de la ciudad de Mar del Plata. En dicho sector, la trama urbana y el borde marítimo adoptan formas de interrelación singulares y complementarias que son reconocidas y coordinadas en una propuesta integral de usos, actividades y obras.

La propuesta involucra:

- . Sitio Plaza España, con acciones de completamiento del Museo de Ciencias Naturales Lorenzo Scaglia, la instalación de un estacionamiento vehicular subterráneo, reformulación de los espacios recreativos, deportivos y culturales, la anexión de un espacio gastronómico, sanitarios públicos y la aplicación de contenidos relativos al Museo en todos los espacios exteriores propios del sector.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- . Complejo Edificio La Perla, con la ejecución de baterías de sanitarios públicos entre Unidades, la revisión de los espacios de circulación (vertical/horizontal), accesos públicos y veredas, tratamiento de áreas verdes, incorporación de equipamiento urbano, iluminación, etc.
- . Boulevard Marítimo P. Peralta Ramos -desde Avda. Libertad hasta calle Catamarca- con la revisión de la condición de borde de dicha arteria a través del tratamiento integral de sus cualidades físicas y formales.

ARTÍCULO 46.- LINEAMIENTOS DE APLICACIÓN

La Iniciativa Privada en trámite privilegia y consolida:

- . los usos y espacios públicos, a través de favorecer la inclusión social con el desarrollo de actividades comunitarias, que se ven materializadas en el proyecto de obras.
- . la presencia del Museo de Ciencias Naturales, fortalece y compromete el perfil de todo el entorno de intervención al conformar un enclave cultural y recreativo asociado a las actividades del Museo.
- . la conformación de un Consorcio de Gestión que absorba la totalidad de las obras comunes propuestas, como así también el mantenimiento y explotación comercial de las áreas comunes aranceladas.
- . la prestación de servicios sanitarios públicos, la aplicación de toda la normativa sobre accesibilidad y sustentabilidad en todos los espacios de uso públicos.
- . la ejecución de la totalidad de las obras propuestas en la documentación gráfica que conforma el Anexo IX del presente Pliego.
- . la estructuración de todo el sector como de uso privilegiado para peatones, deportistas y niños, para lo que se potencializa la continuidad física y perceptiva de los senderos y circulaciones peatonales.

ARTÍCULO 47.- INCUMBENCIAS

A los efectos de determinar las áreas de competencia emergentes de la intervención propuesta, una vez finalizada y certificada la conclusión de la totalidad de las obras, se establece lo siguiente:

47.1 ESPACIOS PÚBLICOS

- . Plaza España - el mantenimiento general de los espacios verdes, cancheros, areneros, caminos y senderos, equipamiento fijo (asientos, cestos de residuos, luminarias, etc.), barrido, limpieza y gestión de residuos de todo el sector, escenas ambientadas o dioramas interpretativos, juegos infantiles, panelería y señalética, fuentes ornamentales de agua, escenarios deportivos, depósitos de enseres y herramientas, otros elementos. Responsable: Ente de Obras y Servicios Urbanos [ENOSUR] a través de las áreas con competencia específica.
- . Museo de Ciencias Naturales Lorenzo Scaglia - mantenimiento estructural y físico, reparaciones de cualquier índole relacionadas con lo edilicio: Responsable: Ente de Obras y Servicios Públicos [ENOSUR] - Dirección de Obras Públicas
- . Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos - el mantenimiento general, reparación y recuperación de las calzadas. Responsable: Ente Municipal de Vialidad y Alumbrado Público [ENVIAL]. Cordones y veredas públicas hasta murete, equipamiento urbano (asientos, cestos de residuos, luminarias, etc.), panelería y señalética educativa / informativa, barrido, limpieza y gestión de residuos. Responsable: Ente de Obras y Servicios Urbanos [ENOSUR] a través de las áreas con competencia específica.
- La provisión de los servicios en todos los espacios de uso público se encontrará a cargo de este Municipio a través de Obras Sanitarias Sociedad de Estado para la provisión de agua y del Ente Municipal de Vialidad y Alumbrado Público (EMVIAL) para el servicio de energía eléctrica.

47.2 ESPACIOS CONCESIONADOS

- . Estacionamiento vehicular subterráneo - el mantenimiento y reparación de las obras de arquitectura, el funcionamiento de todas las actividades propuestas y aprobadas, la limpieza, higiene y gestión de residuos, la provisión de equipamiento fijo específico y general, la provisión y mantenimiento del esquema de seguridad por la actividad, la vigilancia, resguardo y seguridad de personas y bienes, la panelería y señalética informativa. Responsable: Consorcio La Perla.
- . Módulo fijo sobre Avda. Libertad, compuesto por local comercial con destino gastronómico y expansión, y sanitarios públicos - el mantenimiento y reparación de las obras de arquitectura, el funcionamiento de todas las actividades propuestas y aprobadas, la limpieza, higiene y gestión de residuos, la provisión de equipamiento fijo



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

específico y general, la provisión y mantenimiento del esquema de seguridad por la actividad, la vigilancia, resguardo y seguridad de personas y bienes, la panelería y señalética informativa. Responsable: Consorcio La Perla.

. Módulos sanitarios / Distribuidores entre Unidades Turísticas Fiscales - el mantenimiento y reparación de las obras de arquitectura, el funcionamiento de todas las actividades propuestas y aprobadas, la limpieza, higiene y gestión de residuos, la provisión de equipamiento fijo específico y general, la provisión y mantenimiento del esquema de seguridad por la actividad, la vigilancia, resguardo y seguridad de personas y bienes, la panelería y señalética informativa. Responsable: Consorcio La Perla.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CAPITULO IX
CONSORCIO COMPLEJO LA PERLA

ARTÍCULO 48.- ALCANCES DEL CONSORCIO

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 La Perla 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 y derechos y está orientado al logro de una finalidad común que es primordial para el desarrollo del Complejo.

El presente Consorcio se denominará CONSORCIO COMPLEJO LA PERLA. 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.

ARTÍCULO 49.- CONFORMACION

El Consorcio Complejo La Perla será conformado por todos y cada uno de los adjudicatarios de las Unidades Turísticas Fiscales del Sector Playa La Perla: Balnearios 1, 2 3 y 4 que revisten el carácter de iniciadores, conforme lo establecido en el presente pliego.

De producirse la solicitud de incorporación de un nuevo integrante de este consorcio en virtud de encontrarse en trámite el llamado a licitación de la U.T.F. Balneario 5 La Perla, ésta podrá elevarse a consideración del Municipio, previa conformidad y aval del propio consorcio.

En este caso, será el mismo consorcio quien dispondrá de qué modo y en qué proporción quedará integrado con la nueva unidad.

El Consorcio Complejo La Perla 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 La Perla será integrado por los concesionarios adjudicatarios del sector en la siguiente proporción:

- 1) Balneario 1: 27,00% cuota parte.
- 2) Balneario 2: 27,00% cuota parte
- 3) Balneario 3: 27,00% cuota parte
- 4) Balneario 4: 19,00% cuota parte.

49.1 PLAZO DE CONFORMACIÓN

El Consorcio Complejo La Perla deberá proceder a su constitución una vez adjudicadas las cuatro Unidades Turísticas Fiscales que forman parte del 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 de 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.

ARTICULO 50.- OBJETIVOS - AMBITO DE ACTUACION

La conformación del Consorcio Complejo La Perla 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.

El ámbito de actuación del consorcio comprende no solo los espacios físicos involucrados como áreas comunes, sino también las acciones a desarrollar por el mismo tanto referidas a las obras comunes que se propongan, como a los servicios a prestar,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

gratuitos y/o arancelados y a las actividades que se prevea desarrollar en estas áreas de uso común.

El Consorcio Complejo La Perla tendrá también como objetivos contar con un espacio de tratamiento de nuevos proyectos complementarios inherentes al sector afectado por la iniciativa privada así como también generar y tramitar propuestas culturales, deportivas, recreativas y otras de desarrollo en áreas comunes.

ARTICULO 51.- AREAS COMUNES. USO ADMITIDO

Se entiende por áreas comunes del Complejo La Perla, 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 y ejecución de obras, mantenimiento, conservación e higiene.

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

1. Plaza España delimitada por las Avenidas Libertad y Boulevard Marítimo P. Peralta Ramos y calle Catamarca.
2. Tratamiento integral de calzadas y aceras en el Boulevard Marítimo P. Peralta Ramos entre la Avenida Libertad y calle Ayacucho.
3. Nodos de servicios entre balnearios integrantes del complejo.
4. Superficies verdes, parquizaciones, veredas, espejos de agua del sector costero.
5. Dársenas de carga y descarga, ascenso y descenso de personas discapacitadas.
6. Estacionamiento de motos y bicicletas.
7. Accesibilidad del Complejo. Desarrollo y mantenimiento de rampas y/o sistemas mecánicos de traslados para personas con discapacidad.
8. 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.

ARTÍCULO 52.- FACULTADES

El Consorcio Complejo La Perla en su condición de persona jurídica de derecho público no estatal, con individualidad 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.

A tal fin y una vez adjudicadas la totalidad de las unidades integrantes del complejo, deberá dar inicio a los trámites necesarios para su creación.

Tales gestiones incluirán la elaboración de un estatuto reglamentario del consorcio que contemple el régimen de funcionamiento y administración, deberes y obligaciones de los consorcistas, elección de autoridades y demás cláusulas de estilo, así como también la sanción de la norma de conformación del mismo. A tal fin, podrán tenerse en consideración como antecedentes, las actuaciones relativas a la creación del Consorcio Complejo Playa Grande.

52.1 El Consorcio Complejo Playa La Perla 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

52.2 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.

52.3 Facultad de cesión parcial de espacios comunes para el desarrollo de actividades comerciales y/o de otra índole, ajustado a lo especificado en el artículo 41 - Cesión Parcial y cctes. de las Cláusulas Generales del presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 53.- 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 pudiere ocasionar perjuicios tanto al Municipio, como al resto de los integrantes del Consorcio como a terceras personas o cosas.

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 este pliego y por el estatuto reglamentario creado para su funcionamiento.

La Municipalidad efectuará la constatación del cumplimiento de:

- 1.- Ejecución del plan de tareas propuesto en la oferta, durante el período de ejecución de las mismas, de acuerdo al cronograma aprobado.
- 2.- La realización de la totalidad de las obras comunes comprometidas, una vez finalizadas las mismas.
- 3.- Durante el todo el período de la concesión y en forma permanente se controlará la efectiva prestación de los servicios de mantenimiento, recuperación y/o reemplazo del equipamiento urbano (luminarias, bancos, cestos de residuos, bebederos, etc.), limpieza e higiene general de todos los espacios comunes afectados al consorcio, conforme las incumbencias dispuestas en el artículo 47º del presente capítulo.

De detectarse incumplimientos se observará el procedimiento fijado por el Régimen Sancionatorio del Capítulo pertinente y preceptos concordantes de este Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 54.- REGIMEN SANCIONATORIO

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

54.1.- INTERVENCION DEL MUNICIPIO

Independientemente de las facultades que le asisten al Municipio como autoridad de aplicación de los Pliegos de Bases y Condiciones, el Consorcio Complejo La Perla, posee facultades para exigir a cada consorcista el estricto cumplimiento de las disposiciones del estatuto del Consorcio, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones internas a los incumplidores.

Queda entendido que el incumplimiento de las obligaciones de los Pliegos de Bases y Condiciones que puedan ser generadoras de sanciones hacia los concesionarios, deberá implicar la existencia de una controversia previa entre ellos, generadora de un perjuicio para el resto de los concesionarios.

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

ARTÍCULO 55.- GARANTÍAS

El consorcio deberá completar en tiempo y forma la constitución de las garantías de obra común de conformidad con lo especificado en las Cláusulas Generales, Capítulo IV



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- Procedimiento para la adjudicación. Su incumplimiento hará pasible a los concesionarios de las sanciones previstas en el Pliego, Capítulo XVI - Infracciones y Sanciones.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CAPÍTULO X
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN PLAZA ESPAÑA

El presente capítulo ha sido elaborado con el aporte de la Jefatura de Departamento y el Área de Paleontología del Museo Municipal de Ciencias Naturales Lorenzo Scaglia

ARTÍCULO 56.- CONSIDERACIONES GENERALES

La presente licitación tiene como eje estructurante la intervención en la Plaza España, con el fin de consolidar un sitio temático vinculado directa y puntualmente con los contenidos del Museo de Ciencias Naturales allí localizado.

Se pretende generar un espacio integral que reconozca su condición de “plaza del Museo”, que colabore en la interpretación y comunicación de las distintas temáticas que se desarrollan en dicho ámbito.

La formalización de esta intervención se sostiene en la ejecución de 2 acciones prioritarias:

- a. la recuperación y completamiento del edificio del Museo de Ciencias Naturales, a partir de las obras enunciadas en el Capítulo XI – Obras Comunes.
 - b. el desarrollo de una propuesta de equipamiento e instalaciones en la Plaza España cuya temática será la vinculación directa y asociada a los contenidos del Museo.
- Estas propuestas deberán contar con la supervisión y seguimiento de las autoridades y equipos técnicos del Museo de Ciencias Naturales, con el fin de consolidar una intervención efectiva y profesional en el sector

A modo orientativo, se agrega a continuación algunas precisiones acerca del Museo de Ciencias Naturales *Lorenzo Scaglia*

. el edificio y su patrimonio

El Museo Municipal de Ciencias Naturales *Lorenzo Scaglia* en Plaza España propone un criterio pedagógico que ofrece al público una visión panorámica de los campos que abarcan las ciencias naturales, con paneles explicativos sobre el origen del universo, las galaxias, minerales, geología, clasificaciones biológicas y vitrinas con ejemplares y ambientes de la zona.

Desde la década del '80 el museo invita en el verano a alguna muestra de ciencias que permita enriquecer la oferta a nuestros visitantes. Para ello se dispuso del cerramiento de una parte del parque, donde poder alojar estructuras temporarias adecuadas a cada exhibición.

A modo ilustrativo, se recuerdan algunas de las grandes muestras organizadas, ellas han sido de dinosaurios, ya sea mecánicos (Empresa Dinamation), modelados (muestra de San Juan) o copias directas de los originales (MEF - Museo Egidio Feruglio de Trelew, Chubut), muestras de reptiles de la Argentina, un jardín de mariposas, la Muestra Prohibido NO Tocar (del Museo Participativo de Ciencias) y últimamente, la muestra DCA, Siglo XXI, un encuentro entre la Ciencia y el Arte (de productores marplatenses).

. los servicios del Museo

El Servicio Educativo atiende cada año a más de 30.000 visitantes, desde el nivel inicial hasta el universitario, grupo de organizaciones barriales, grupos de adultos mayores del PUAM, grupos de los institutos de formación docente, de la facultad de Arquitectura, de la Licenciatura de Turismo, de la Facultad de Humanidades, etc.

Se editan guías temáticas por sala y folletos explicativos que profundizan los temas de las exposiciones y se realizan salidas de campo con grupos escolares a la Laguna de los Padres.

Desde hace dos años, se ofrece al público familiar talleres de paleontología y talleres artísticos que proponen vincular el patrimonio del museo a través del arte.

. las exposiciones permanentes

El Acuario contiene los diversos ambientes acuáticos que caracterizan a nuestra región. El sector de interpretación pesquera con temas vinculados con la industria de la pesca y la actividad portuaria. El sector de mamíferos marinos aporta las características biológicas de estos animales que visitan nuestras costas. La exposición “El caballito de



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

mar, su cría y alimentación” donde se desarrollan técnicas de acuicultura para la cría de *Hippocampus patagonicus*, declarado Monumento Natural de Mar del Plata.

Muestra de Geología: los orígenes y la estructura de nuestro planeta, la deriva de los continentes, los minerales y las rocas.

Muestra de Ornitología: la avifauna que caracteriza al sudeste bonaerense, que incluye cerca de 120 especies de aves (ñandúes, varias especies de patos, aves rapaces, gaviotas, perdices, garzas y pequeños pájaros).

Muestra de Paleontología: gigantes herbívoros como megaterios, mastodontes, gliptodontes y feroces predadores como el “tigre diente de sable” y aves carnívoras de gran tamaño. También pueden verse dos especies de dinosaurios patagónicos.

Muestra de Entomología: insectos, crustáceos, miriápodos y arácnidos. Características, adaptaciones al medio y formas de vida. Mariposas argentinas. Cangrejos, camarones habitantes de nuestro mar.

Muestra de Mastozoología: mamíferos autóctonos de la zona, marsupiales como la comadreja overa, peludos, mulitas y roedores exhibidos en dioramas que representan su medio ambiente.

. la biblioteca del Museo

El museo cuenta con un repositorio bibliográfico especializado que se encuentra en revisión por parte de alumnos y docentes de la carrera de bibliotecología de la Universidad Nacional de Mar del Plata, a través de un Proyecto de Extensión universitaria.

. fechas especiales

El museo celebra anualmente a cuatro actividades centrales:

- 1 - La Noche de los Museos: organizada para la última semana de enero
- 2 - El Día Mundial de los Humedales: en la primera semana de febrero
- 3 - El Día Internacional de los Museos: el 18 de mayo
- 4 - El Programa de vacaciones de invierno

A estas fechas se agregan anualmente actividades especiales vinculadas con ferias de ciencias, muestras temporarias y modificaciones permanentes en la sala de ciencias.

. el campo científico

Las distintas áreas del museo se conectan habitualmente con los distintos niveles del campo científico que requieren servicios diferenciales.

Para el caso de la identificación de restos y campañas de recolección de especímenes, se vincula con investigadores de CONICET de todo el país y del extranjero, con Tesistas de la Universidad Nacional de Mar del Plata en la elaboración de sus programas experimentales, con cátedras de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales que utilizando sus exposiciones como un recurso educativo.

Las colecciones de Mastozoología están en instancia de ingreso en el Sistema Nacional de Datos Científicos. En tanto que las áreas científicas publican en colaboración con los investigadores de CONICET, CIC, en revistas internacionales y nacionales.

. la atención de las preocupaciones de nuestros vecinos

Diariamente se comunican o acuden al museo vecinos de los barrios más alejados de la ciudad preocupados por especies que han ingresado a sus viviendas, requiriendo asesoramiento científico (alacranes, bichos taladro, cucarachas de agua, arañas, serpientes, pequeñas víboras ciegas, y otros insectos).

El museo lleva un registro sistemático, toma nota de los domicilios y da respuesta a los vecinos, a veces oralmente, otras por mail o por escrito.

Este servicio recibe derivaciones del IREMI u otras dependencias municipales que reconocen en el museo un espacio de atención para este tipo de consultas.

. la sala de conferencias y talleres

El museo cuenta con un salón de conferencias, cursos y talleres. Allí se realizan diariamente muchos cursos de capacitación municipales, ya sea organizados por el Departamento de Capacitación de Personal, como de la Secretaría de Educación, Turismo, Producción, etc

Desde hace dos años se viene facilitando el espacio semanalmente para el funcionamiento de algunas clases de la Escuela Municipal de Arte Dramático, los ensayos de la Orquesta de Flautas de Mar del Plata, las reuniones de la ONG de



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

personas que padecen Miastenia Gravis y la reunión mensual de la Mesa Local de la Mujer.

ARTÍCULO 57.- PROPUESTA DE INTEGRACIÓN MUSEO-PLAZA

El eje central del patrimonio del museo es el acervo paleontológico, cuya originalidad, volumen y calidad hace que esta colección se considere única y valiosa para el conocimiento del pasado en la región y en Sudamérica.

La posibilidad de extender dicha temática hacia el espacio de la plaza ha sido evaluada en varias oportunidades por el equipo de trabajo del museo, considerando positiva y valorable esta iniciativa dado que fortalece la imagen pública del museo y aumenta su posibilidad de comunicación.

Se proponen dos posibilidades de materialización que ofrecen variantes y adecuaciones, teniendo ambas como objetivo ofrecer al visitante una ampliación del mensaje museográfico que motive la visita al museo, estimulando la curiosidad y permita el desarrollo de una actividad posterior a la misma, de manera independiente o acompañado por un guía/animador, que facilite la interpretación de la historia paleontológica y del patrimonio del museo. En ambos casos, deberá tenerse en consideración las distintas variantes comunicacionales que permitan la integración e interpretación de toda la comunidad (señalización y comunicación táctil, lenguaje de señas, audioguía móvil o estática, etc.).

1 - El sendero de interpretación: se trata de una propuesta que se desarrollará sobre un eje de senderos que recorran la plaza de un extremo a otro con estaciones de información. Este tipo de estructuras planificadas presentan la ventaja de asegurar que el observador sea motivado a transitar por zonas intencionadas y manteniendo áreas preservadas.

Con el fin de vincular el patrimonio paleontológico que posee el museo y los espacios recreacionales de la plaza es que se propone tematizar un sendero desarrollando una serie de escenas/dioramas que representen momentos destacados de nuestra historia evolutiva, tanto en su aspecto biológico como geológico, con información breve y estilo comunicativo atractivo.

Para reflejar la historia natural que se encuentra contenida en los sedimentos de nuestra ciudad se propone el desarrollo de cinco escenas/dioramas:

- a- Ordovícico
- b- Fauna Pliocena (Formación Chapadmalal)
- c- Fauna Pleistocena (mamíferos nativos)
- d- Fauna Pleistocena (mamíferos invasores)
- e- Poblamiento humano

a - escena del Ordovícico

Las rocas que conforman las sierras próximas a Mar del Plata se generaron a partir de sedimentos marinos de hace aproximadamente 400 millones de años. Por entonces no existían plantas ni animales en tierra firme, aunque en el mar, formas complejas de vida dejaron sus rastros en lo que hoy constituyen las lajas de la zona.

b - escena de la Fauna Pliocena

Después de aproximadamente 400 millones de años se reinicia el registro fósil en nuestra ciudad y se encuentran en sedimentos de casi 5 millones de años un número de especies exclusivas de esta época, muy particulares y de las cuales no se vuelve a tener registro.

c - escena de la Fauna Pleistocena

Luego de un fenómeno de extinción local actualmente atribuido al posible impacto de un meteorito se encuentra una fauna típica del pleistoceno compuesta por especies ya existentes anteriormente y los primeros taxones que ingresan desde Norte América.

d - escena de los Mamíferos Invasores

Tras un largo periodo de aislamiento geográfico América del Sur y América del norte se ven conectadas por el levantamiento del istmo de Panamá. Este hecho que se conoce como "el gran intercambio biótico americano" el cual permitió el ingreso de una fauna alóctona proveniente de América del Norte.

e - escena del Poblamiento Humano



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Según dataciones Homo sapiens está presente en Sudamérica desde hace unos 20 mil años. Hace unos 12 mil años comenzó una gran extinción que tuvo como protagonistas a los grandes mamíferos, según los investigadores el hombre, junto a los cambios climáticos, fueron los posibles causales de esta extinción. Mar del Plata en particular tiene el privilegio de contar con registros de actividad humana, sobre todo en las zonas costeras, hecho que se evidencia a partir del material hallado en distintos sitios arqueológicos de nuestra ciudad y alrededores.

2 - Escenas ambientadas o dioramas interpretativos: estas mismas escenas descriptas anteriormente, pueden ubicarse en distintos lugares de la plaza sin una estructura fija de sendero, pero con un espacio de circulación que facilite el acceso a las mismas.

En ambas propuestas es fundamental que el visitante tenga acceso o disponga de un espacio de plataforma que facilite la toma de fotografías individuales o de conjunto. Esta actividad resulta fundamental en las acciones de promoción del cuidado del patrimonio pues ofrece al visitante aquello que no puede lograr con el patrimonio original, el cual necesariamente se encuentra protegido dentro de vitrinas. Las campañas de protección patrimonial siguen esta línea: esto no se toca (original) esto sí (copia).

Para la definición de la propuestas se recomienda tomar en cuenta los lineamiento de la Administración de Parques Nacionales publicados en "La interpretación del Patrimonio en Argentina: estrategias para conservar y comunicar bienes naturales y culturales". Carlos F. Balboa (comp.), Buenos Aires, 2007.

3. El Museo y la Plaza en el Corredor Cultural Costero

Desde este verano, el museo viene trabajando con su público en la divulgación de una oferta de un *Corredor Cultural Costero* que articula tres instituciones culturales con distintas jurisdicción y temática:

Museo Municipal de Ciencias Naturales *Lorenzo Scaglia* - propuesta científica

Instituto Nacional Saturnino Unzué - propuesta de actividades artísticas variadas y de emprendedores

Museo Provincial de Arte Contemporáneo MAR - propuesta de arte).

Se pretende orientar a los visitantes a continuar su recorrido en sentido sur-norte, distando 18 cuadras costeras entre un punto y otro. Las tres propuestas coinciden en parte de su horario y son gratuitas o de muy bajo costo.

La propuesta de intervención de la plaza en vinculación con el museo potenciará este corredor en la zona norte de la ciudad.

ARTÍCULO 58.- MATERIALIZACION DE LA PROPUESTA

La propuesta en general y cada intervención en particular deberán ejecutarse en materiales y características físicas que soporten las cualidades ambientales de exposición al clima marítimo, con terminaciones de calidad y resistentes al uso y al vandalismo.

58.1 Senderos de interpretación

Los senderos de interpretación incluyen:

- . los caminos o sendas peatonales deberán tener un tratamiento específico -sea por textura, color y/o morfología- de manera de ser fácilmente individualizadas de los caminos propios de la plaza.
- . los puntos de observación y/o de información deberán conformarse con equipamiento urbano específico y cartelera, estarán correctamente identificados y participarán de una codificación común que facilite su localización.
- . la traza de los senderos atravesará la Plaza en al menos dos direcciones congruentes, que confluyan en el espacio de pertenencia del Museo.
- . todos los elementos componentes deberán estar contruidos con materiales de 1ra calidad y terminación, y deberán responder al concepto de accesibilidad universal.

58.2 Escenas ambientadas o dioramas interpretativos

Las escenas y/o dioramas -en tanto representación de un ambiente histórico- se componen con elementos tales como macizos rocosos, vegetación, macizos escultóricos que identifiquen las figuras animales a escala natural.

Las distintas escenas deberán permitir la interacción con los observadores pues se prevé que además de la acción de contemplación, al menos un sector sea posible de ser recorrida y/o participe de acciones programadas.

Cada diorama deberá incluir:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- . la delimitación territorial de cada escena a partir del tratamiento del terreno, su nivelación y preparación para receptor las figuras que correspondan.
- . el equipamiento urbano necesario para participar de la observación e interacción.
- . los macizos escultóricos deberán ejecutarse con materiales de 1ra. calidad y resistentes al uso, con incorporación de la mejor técnica y/o tecnología del mercado.

En todos los casos, se dará intervención a las autoridades y equipos técnicos del Museo de Ciencias Naturales a los efectos de asesorar y conducir la ejecución de las distintas recreaciones, los contenidos de la información de divulgación, etc.

Para ello, se deberá conformar un equipo de trabajo conjunto (consorcio/equipo técnico museo) que avance en la resolución de las propuestas.

CAPITULO XI
OBRAS COMUNES

ARTÍCULO 59.- ENCUADRE GENERAL

El presente proceso licitatorio tiene por objeto revisar en forma integral las estructuras edilicias, urbanística y paisajística del sitio La Perla a fin de ajustarla al desarrollo de una propuesta integradora entre ciudad y borde costero, con provisión a la comunidad de una nueva y contemporánea infraestructura de servicios y equipamiento urbano, con incorporación de tópicos de sustentabilidad y accesibilidad universal y proponer nuevos espacios de uso social y comunitario.

Las ideas rectoras, los contenidos, las definiciones y los detalles que aquí se enuncian se corresponden con la propuesta integral de la Iniciativa Privada Complejo La Perla, las que deberán estar contenidas en el proyecto arquitectónico-urbanístico que se presente para el sector.

El llamado a licitación pública incluye la ejecución de obras a cargo del Consorcio La Perla, que involucra los espacios definidos en el Legajo Técnico agregado como Anexo IX del presente Pliego.

A modo de síntesis puede indicarse que las tareas a realizar en los sectores involucrados son:

1. Plaza España
 - a. obras en el Museo de Ciencias Naturales Lorenzo Scaglia.
 - b. obra nueva de sanitarios y cafetería.
 - c. obras de estacionamiento subterráneo.
 - d. recuperación integral de espacios públicos, con tratamiento de veredas, senderos, parterres verdes, áreas de juego, estaciones deportivas, construcciones fijas, equipamiento urbano, señalética, etc.
 - e. remodelación integral de aceras y calzadas del tramo Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos entre Avda. Libertad y calle Catamarca.
2. módulos de sanitarios públicos.
3. reformulación de circulaciones peatonales de conexión horizontal y vertical en veredas públicas, paseos internos del Complejo, etc.
4. provisión de equipamiento urbano en plazoletas internas del Complejo.
5. recuperación paisajística del borde costero.

En la definición del proyecto integral para la Unidad deberá formularse la correcta articulación con los contenidos de la Iniciativa Privada marco, considerando la redistribución física y funcional de las actividades a proponer, la incorporación de usos compatibles con el lugar y respetar la valoración urbano - paisajística del sitio, recuperando el sector para el uso público.

ARTÍCULO 60.- PAUTAS GENERALES

La puesta en valor de las obras existentes y/u obras nuevas a ejecutar supone ajustar todas sus condiciones y características a las pautas, parámetros y obligaciones de hacer que se especifican en el presente pliego y la oferta aprobada. A tal fin, deberá preverse en el Plan de Tareas a presentar el detalle de obras existentes a restaurar y obras nuevas a construir, según corresponda a la propuesta presentada, y deberá respetar el código de colores asignado a cada acción en la planimetría componente del proyecto.

60.1 ZONIFICACIÓN Y USO DEL PREDIO



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

La propuesta integral de intervención del Consorcio La Perla involucra el predio de la Plaza España, los módulos sanitarios entre Unidades y las circulaciones, paseos, senderos y demás áreas públicas. Por tratarse de un bien del dominio público, deberán mantener la condición de transitabilidad pública en forma constante. No podrá aplicarse el derecho de admisión a los espacios de uso público gratuito, quedando el mismo asignado solamente a aquellos espacios que se definan como arancelados.

En su propuesta, el oferente deberá incluir un plano de zonificación de usos y actividades donde consten las áreas de uso público, su interrelación con el medio urbano y las áreas afectadas a la comercialización arancelada, todo ello afectando en forma equilibrada porcentajes de superficie destinada a cada ítem.

La delimitación de zonas no significa exclusión. No podrán utilizarse límites duros tipo vallas, muretes y/o parapetos de cierre, debiendo proponerse para tal fin el tratamiento formal y paisajístico que otorgue al predio una lectura de continuidad espacial, sin segregaciones.

60.2 ACCESIBILIDAD

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

El sector deberá contar con medios de traslado que permitan a las personas con discapacidad el tránsito, permanencia y utilización de la totalidad de los espacios de uso público y arancelado. Para ello, deberá articular los procedimientos, metodologías y personal capacitado que sean necesarios para dar cumplimiento al parámetro de accesibilidad universal previsto en el Pliego.

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

60.3 MATERIALIDAD

Todos los materiales y técnicas a utilizar en las obras, deberán ser de primera calidad sostenidos en desarrollos tecnológicos y podrán ser de origen nacional o importado, a elección del Consorcio. En el caso de incorporación de materiales de importación, el Consorcio asumirá todos los gastos derivados (desde su provisión hasta su efectiva y real puesta en obra). Igual consideración se tendrá para las áreas exteriores, el equipamiento urbano y la infraestructura.

Si durante el período de explotación el concesionario pretendiera ejecutar obra nueva que implique modificación de superficies útiles, deberá presentar ante el Municipio de Gral. 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.

ARTÍCULO 61.- OBRAS COMUNES A EJECUTAR

El programa arquitectónico-urbanístico deberá respetar el proyecto integral que fuera incluido en la Iniciativa Privada y que se agrega como Anexo IX del presente pliego.

El oferente podrá incluir mejoras al proyecto base, en tanto no desnaturalicen ni alteren espíritu del proyecto original. Sin perjuicio de las mejoras a plantear, todos los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades y servicios propuestos deberán respetar las normas de habitabilidad contenidas en el Anexo VIII del presente pliego.

61.1 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Las intervenciones propuestas -edilicias, paisajísticas, de equipamiento urbano o civil (trazas urbanas, puentes, circulaciones peatonales, etc.)- deberán ajustar sus condiciones constructivas a standards de 1ra calidad en lo referido a técnicas constructivas, tecnologías a aplicar y materiales a utilizar.

Las construcciones deberán ajustar su resolución a las condiciones físico-ambientales del sector, evitando que las intervenciones a realizar conlleven la afectación ambiental del mismo. Ello así, en las decisiones de técnicas y tecnologías constructivas a utilizar deberá considerarse el impacto ambiental que cada acción suponga, por lo que deberá proponerse la resolución más conveniente al sector.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

61.2 OBRAS EN MUSEO DE CIENCIAS NATURALES

La Iniciativa Privada prevé la realización de obras de ampliación y completamiento de las instalaciones del edificio del Museo y su entorno inmediato, asociadas a las obras de soterramiento del módulo de estacionamiento.

Las obras a ejecutar son:

a. NÚCLEO DE CIRCULACIÓN VERTICAL

El edificio del Museo de Ciencias Naturales adolece de un sistema de circulación vertical que responda a la necesidad de otorgarle al mismo una accesibilidad completa.

A tal fin, deberá ejecutarse un núcleo circulatorio compuesto de ascensor con capacidad para 8/10 personas y escalera pública alternativa que conecte todos los niveles del Museo. Este núcleo se adosará al edificio principal y funcionará como articulación entre éste y las áreas de investigación científica a construir.

b. AREA DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

El Museo de Ciencias Naturales posee 2 niveles funcionales donde se concentra la totalidad de las actividades del mismo. Conforme la necesidad de aportar mayor cantidad de superficie útil para exposiciones, se prevé liberar el espacio cubierto del nivel del primer piso y trasladar los laboratorios, depósitos y áreas técnicas a un bloque soterrado a construir de aprox. 450 m² de superficie cubierta. Dicho módulo se organiza en torno a una plaza seca a nivel - 1 con acceso directo desde el estacionamiento (cubierto) y desde la Plaza España (a cielo abierto).

Dicho bloque contendrá una batería de sanitarios (mujeres, varones, discapacitados), al menos 2 locales de servicios y un local para el guardado de elementos de mantenimiento.

61.3 OBRAS EN PLAZA ESPAÑA

La intervención en la Plaza supone la renovación total de la superficie del nivel $\pm 0,00$, con más un estacionamiento soterrado para 150 dársenas y un módulo gastronómico y de sanitarios públicos.

Dicha intervención deberá ejecutarse conforme la planimetría agregada en el Anexo IX del presente pliego con más las mejoras que cada oferente entienda incorporar.

a. ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

La propuesta integral incluye la ejecución de un módulo de estacionamiento soterrado para ciento cincuenta (150) dársenas y servicios anexos. La superficie cubierta prevista será de aprox. 4.000 m².

Atento a que en su desarrollo se deberá prever el ingreso/egreso de vehículos de carga y descarga de material para el Museo, el área destinada a tal fin deberá desarrollar una altura útil libre de 3,50 m., pudiendo mantener el resto de la superficie la altura mínima planteada en la normativa vigente para el estacionamiento vehicular particular. Como acción complementaria deberá preverse la conexión directa entre este sector de estacionamiento y el patio del Museo, para lo cual se deberá realizar un cerramiento tipo portón de ancho mínimo de 2.50 m con apertura mecánica automática.

La cubierta resultante de dicha construcción deberá ser tratada a fin de ser utilizada para actividades comunitarias (cancha de basquetball, hockey sobre césped, espectáculos musicales, instalaciones, etc.)

b. MÓDULO GASTRONÓMICO Y DE SERVICIOS

Se deberá construir en el nivel - 1,50 m con respecto al nivel plaza, un módulo gastronómico y de sanitarios públicos de una superficie aprox. de 100 m².

El sector de sanitarios públicos deberá contar con al menos cuatro (4) inodoros por sexo y un baño para personas con discapacidad, cuyo mantenimiento, higiene y control estará a cargo de personal dependiente del Consorcio La Perla.

Como parte del mismo, se prevé la ejecución de una terraza para expansión gastronómica en contacto directo con el café / confitería que permita ampliar la superficie útil del mismo.

Será condición de obligatorio cumplimiento: formular un proyecto que se resuelva como una forma orgánica que responda a su proximidad y adscripción a los contenidos del



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Museo, y con predominio de cerramientos livianos que permitan otorgar la mayor transparencia y permeabilidad posible.

c. RENOVACIÓN PLAZA

Las obras a ejecutar en la superficie de la Plaza España consisten en la remoción total de la misma y su consecuente reformulación formal y funcional, con caracterización de áreas para las distintas actividades que allí se desarrollen, sean estas actividades pre-existentes o a incorporar.

Como parte de las acciones a considerar en su concreción deberá darse una correcta respuesta a los contenidos del Capítulo X - Propuesta de Intervención en Plaza España, toda vez que es prioridad del presente llamado a licitación la formulación de un proyecto que replique la pertenencia e interrelación entre ambos. En tal sentido, todo el equipamiento urbano, el tratamiento paisajístico y de parquización, circulaciones y demás elementos constitutivos deberán colaborar en la determinación de la huella ambiental pretendida.

A tal fin, deberán desarrollarse los proyectos definidos en el Capítulo X como:

1. senderos de interpretación y
2. dioramas interpretativos.

Deberá contemplarse la continuidad de los juegos infantiles, debiendo reformular su conformación formal y disposición física, adscribiendo al precepto básico de tematización general enunciado precedentemente, la relocalización -de corresponder- de las piezas escultóricas insertas en la plaza y todo otro elemento de valor allí instalado.

Deberá incluirse en el proyecto, la resolución del espacio de guarda de herramientas y materiales asignado al Ente Municipal de Obras y Servicios Urbanos para el desarrollo de las actividades de mantenimiento de los espacios verdes, barrido y limpieza de todo el sector y mantenimiento y reparación del equipamiento urbano.

d. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se pretende otorgar a la Plaza España condición de *accesibilidad universal* de modo de permitir el disfrute de sus instalaciones a todos los usuarios, incluidos aquellos que presenten algún tipo de discapacidad y/o movilidad reducida. Se deberá convertir en el espacio ideal donde niños, padres, y familias se integren mediante el juego y la recreación.

Si bien no pueden ser accesibles todos los juegos y/o espacios, se deberán diseñar en forma accesible gran parte de ellos para favorecer la inclusión de personas con discapacidad y/o movilidad reducida

El detalle que a continuación se enumera se encuentra contenido en las Directrices de Accesibilidad en Servicios Turísticos y las Directrices de Accesibilidad Arquitectónica en Espacios Comunes - Ministerio de Turismo de la Nación, y serán de obligatoria ejecución por parte del Iniciador.

d.1 Generalidades

- . se deberán resolver los desniveles peatonales que existieren a través de rebajes o rampas de pendientes cuyo valor no podrá superar 1:5
- . deberá contar con espacio de estacionamiento reservado para personas con discapacidad y/o movilidad reducida cuando la plaza se ubique en una zona céntrica y esté rodeada por calles (Caso Plaza España)
- . se deberá resolver la presencia de obstáculos o peligros que puedan impedir la circulación vertical y horizontal en los recorridos de áreas de descanso
- . para los sanitarios públicos, se deberá contar con un mínimo de dos (2) unidades accesibles para personas con discapacidad y/o movilidad reducida
- . se deberá garantizar en los senderos accesibles zonas de descanso como máximo 1 cada 50m. Dichas zonas de descanso tendrán bancos a una altura del suelo de 0,45m., deberán tener respaldo, apoyabrazos y puntas redondeadas para evitar accidentes.

d.2 Equipamiento mobiliario accesible

a. Bancos

- . se deberá proveer de bancos cuya altura de los asientos se encuentren entre 0,40m y 0,45m y tengan una profundidad comprendida entre 0,41m y 0,43m. Se deberá prever la colocación de algún banco cuyo asiento tenga una altura de 0,33m que permita su uso a niños y personas de talla baja



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

La altura del respaldo de dichos elementos estará comprendida entre 0,37m y 0,43m y formará un ángulo máximo de inclinación en relación al asiento de 105°.

La ubicación de los apoyabrazos estará a una altura comprendida entre los 0,70m y 0,75m con respecto al suelo.

. se deberá contemplar que en uno de los costados del banco quede un espacio libre de 0,80m como mínimo para que pueda colocarse una persona en silla de ruedas o un cochecito de bebé.

. se deberán utilizar materiales resistentes a los agentes atmosféricos y evitar su excesivo calentamiento o enfriamiento.

b. Bebederos

El diseño de estos elementos deberá permitir el uso por parte de personas con discapacidad y movilidad reducida. Para ello se deberá:

. prever la colocación de bebederos situados en las zonas laterales exteriores a las sendas peatonales y/o en las zonas de descanso, de forma tal que no obstaculicen la circulación.

. contemplar que los mismos se ubiquen en un área que no posea desniveles para permitir el acceso a personas usuarias de sillas de ruedas.

. señalar con un solado de textura y color diferenciado, todo el perímetro del bebedero, con un ancho de 0,80m.

. contar con dos surtidores a diferentes alturas, uno a 0,75m y otro a 0,90m.

. colocar elementos de accionamiento que resulten sencillos de utilizar por cualquier persona. Se recomiendan aquellos mecanismos de presión que requieran poca fuerza y corte automático.

c. Cestos de residuos

. se deberán colocar cestos de residuos situados en las zonas laterales interiores o exteriores a las sendas peatonales, pasillos y/o en las zonas de descanso, de forma tal que no obstaculicen la circulación.

. se colocarán cestos cuyo diseño proponga la prolongación hasta el suelo en su totalidad, para facilitar su detección por parte de personas con discapacidad visual.

d. Pérgolas

. en las zonas de descanso que estén desprovistas de sombra natural, se deberán incorporar pérgolas, con el objeto de suavizar el nivel excesivo de asoleamiento. Siempre que sea posible, se deberá contemplar la incorporación de vegetación.

. los elementos de soporte de las pérgolas serán de fácil detección y de formas redondeadas, procurando además un contraste visual mediante marcas de color y delimitando el sector con un cambio en la materialidad del solado y de color contrastante.

e. Apoyos isquiáticos

En las zonas de descanso, se deberá prever la colocación de apoyos isquiáticos cuya longitud mínima sea de 0,70m cada uno. La altura de las barras estarán comprendidas entre 0,70m y 0,90m, con una inclinación de 30° con respecto a la vertical.

f. Protección de rejillas / tapas de registro / rejillas de ventilación / sumideros / acequias.

. se deberá prever que todos los alcorques que se encuentren en áreas de circulación peatonal se cubran con rejillas. Las mismas deberán estar enrasadas al piso para evitar una diferencia de nivel que pueda provocar accidentes y tendrán una separación máxima de 0,02m.

. se deberá disponer que las hendiduras que estén a nivel de la vereda, tengan un tramado fino, no superior a 0,02m., estén fijadas al solado, y se encuentren en forma perpendicular al sentido de la circulación, o con una disposición en cuadrícula o diagonal, para evitar el atascamiento de las ruedas de las sillas, coches de bebés, etc.

g. Juegos

. se deberá garantizar la aproximación segura y sin obstáculos a los distintos juegos contemplando, tipo de terreno, desniveles, circulaciones, etc.

. se deberá contar con al menos tres (3) juegos diseñados para el uso por parte de niños con discapacidad motriz.

. si se incorpora un anfiteatro deberá diseñarse con gradas y rampas al cual puedan acceder las personas en sillas de ruedas y participar de los distintos espectáculos que allí se realicen.

h. Señalización

A los fines de contar con un sistema de comunicación universal se deberá:

. contar con paneles de información que deberán cumplir con las medidas, tamaños de letras y color que permitan ser leídas por todas las personas.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

- . contar con señalización e información táctil que permita facilitar a las personas no videntes o con disminución visual su desplazamiento, ubicación y recepción de mensajes para su conocimiento y mejor comprensión.
- . se materializará en pisos, paneles informativos, paredes, pasamanos, ascensores, etc., que en su conjunto constituya una cadena de señalización para que el usuario pueda desplazarse por el establecimiento.
- . realizar las señales táctiles en relieves salientes, suficientemente contrastado, no lacerante, para el elemento que las pueda detectar: dedos, pies o bastón.
- . prever que las señales de percepción manual se ubiquen en paredes y/o paneles cuya altura no supere a 1,20m.
- . contemplar que en los carteles de lectura visual y táctil, las letras, los números y los símbolos estén en relieve, reciban luz directa que no produzca brillos y destellos y se completará con la respectiva información en Braille.
- . prever la colocación de señales en Braille en barandas de escaleras y rampas, para la información y guía hacia los lugares significativos del establecimiento.
- . prever la realización de franjas guías en superficies y/o sectores de pisos adecuados a las características edilicias y funcionales del establecimiento.
- . contar con un mapa táctil en la entrada a la plaza con la información necesaria *para las personas con discapacidad visual*.

i. Solados hápticos

La franja-guía, también conocida como solado háptico, se utiliza para ofrecer a la persona con discapacidad visual una posibilidad de direccionamiento dentro del entorno que lo rodea con mayor seguridad y autonomía, cuando dicha persona no puede extraer información del mismo mediante la utilización de otras percepciones sensoriales.

Las más usadas son baldosas con superficie en relieve, diferente a la utilizada en el piso del lugar, para ser percibida con más facilidad por los pies y por el bastón, específicamente en los recorridos peatonales que no cuenten con un bordillo o línea de edificación como referencia, como por ejemplo en esquinas, parques, plazas, paseos, etc. Los mismos deben ser antideslizantes.

Prever la colocación de franjas guías o cambios de textura en los cambios de dirección, zonas de cruces o descanso para indicación de las personas con discapacidad visual.

e. ESPECIES ARBOREAS DE VALOR PATRIMONIAL

La Plaza España cuenta en la actualidad con varios árboles y macizos vegetales que por su condición y data añal requieren su mantenimiento, por lo que deberá ser respetada su implantación y permanencia en el solar.

Esas especies se encuentran en el entorno próximo del edificio del Museo, son reconocidas como patrimonio ambiental del sitio y deberán ser preservadas durante la ejecución de las obras, no estando el Consorcio autorizado a su retiro, traslado, reemplazo y/o poda.

Previo al inicio de obras, las autoridades del Museo de Ciencias Naturales indicarán a los profesionales intervinientes cuáles son las piezas vegetales de obligado mantenimiento.

61.4 OBRAS SANITARIOS PUBLICOS Y DISTRIBUIDORES

a. SANITARIOS PÚBLICOS

Se encuentran localizados en el sector costero y se ubican en los siguientes espacios: sector intersticial entre U.T.F. Balneario 1 y Balneario 2, sector intersticial entre U.T.F. Balneario 2 y Balneario 3, y sector intersticial entre U.T.F. Balneario 3 y Balneario 4, se desarrollarán como los módulos sanitarios de uso público y gratuito que contendrán baterías pertinentes.

Cada módulo se localizará a nivel de arena y contendrá 2 unidades sanitarias (varones / mujeres) y al menos un baño de familia con una superficie cubierta aprox. de 70 m².

Para el caso específico del Módulo entre Balnearios 2 y 3, se agrega al mismo las instalaciones para Sala de 1ros. Auxilios y Destacamento Sede de Seguridad que agrega una superficie cubierta aprox. de 30 m², acondicionadas para su uso específico.

b. DISTRIBUIDORES

La diferencia de altura entre el nivel vereda y el nivel arena se resuelven a través de sistemas de rampas y bajadas accesibles, que se integran con las estructuras de cada módulo sanitario. En todos los casos, las cualidades de dichos sistemas deberán respetar la normativa vigente y responder a los contenidos del Capítulo VII - Accesibilidad del presente pliego.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

61.5 OBRAS BOULEVARD MARÍTIMO

De acuerdo a lo propuesto por la Iniciativa Privada, el Bvard Marítimo P. Peralta Ramos entre Avda Libertad y calle Catamarca adopta la cualidad de calzada lenta con el fin de otorgarle mayor relación física peatonal a la relación plaza - borde costero.

Para ello, y con la supervisión de la Dirección de Movilidad Urbana, se reformulará la traza de la calle, los espacios de carga y descarga, estacionamiento específico, tratamiento de aceras y equipamiento urbano.

61.6 MONTO DE OBRA ESTIMADO PARA OBRAS COMUNES

De acuerdo al Presupuesto de Obra presentado por el Iniciador (agregado como Anexo IX) las Obras Comunes a Ejecutar tiene un Monto de Obra estimado en Pesos Treinta y Dos Millones (\$32.000.000.-), con valores testigo al mes de octubre de 2014.

ARTICULO 62.- PROYECTO DEFINITIVO PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

62.1 PROYECTO DEFINITIVO

La presentación del Legajo Técnico de Obras Comunes deberá respetar los contenidos de la propuesta ofertada, con una posibilidad de ajuste en superficie cubierta de hasta un veinte por ciento (20 %) en más o en menos, y será la instancia en la que podrán presentarse las adecuaciones al proyecto arquitectónico definitivo.

Dicho Legajo Técnico de Obras Comunes será evaluado por las dependencias con incumbencias, las que -de corresponder- elaborarán el Acto Administrativo que lo apruebe, siendo la fecha de notificación del mismo la que da inicio a las obras.

El concesionario no podrá presentar un proyecto alternativo ni diferente al ofertado, toda vez que dicha situación alteraría la paridad licitatoria de origen.

62.2 CONVALIDACIÓN DEL LEGAJO TÉCNICO DE OBRA

Previo a su aprobación, el Legajo Técnico de Obras Comunes deberá contar con la revisión de los contenidos relativos a la intervención en el edificio del Museo de Ciencias Naturales y la propuesta de integración plaza/museo por parte del personal de dicha dependencia con incumbencias, a fin de verificar la pertinencia de ambos ítems. Con el Visto Bueno de dicha dependencia se estará en condiciones de proceder a su aprobación.

62.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

El Consorcio deberá iniciar las obras propuestas una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obras Comunes de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 54 - Cláusulas Generales y el inciso precedente, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en un plazo máximo de ejecución de tres (3) años calendario.

Con la aprobación del Legajo Técnico de Obra se da inicio al plazo de obras comprometidas, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto.

El Consorcio podrá iniciar trabajos preparatorios, correspondientes a tareas de limpieza, desmonte de estructuras existentes, mensura, protecciones, replanteos que oportunamente autorice la dependencia interviniente, previo a la aprobación del Legajo Técnico, con autorización expresa del Municipio.

Los plazos de obra mencionados no se modificarán por causas de presentación de propuestas alternativas y/o modificatorias de la propuesta de obras de la oferta, la que será evaluada por el Municipio de Gral. Pueyrredon para su aprobación o desistimiento.

a. El Plan de Tareas de Obras Comunes deberá contemplar en la primera etapa de las obras, la ejecución de todas las tareas previstas para la recuperación y completamiento del Museo de Ciencias Naturales, 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 de los integrantes del Consorcio, no pudiendo ceder ni transferir dicha obligación ni parcial ni totalmente a terceros. La detección de dicho incumplimiento hará pasible al concesionario de las sanciones previstas.

El Municipio de Gral. Pueyrredon, a solicitud y por los motivos expuestos por el Consorcio, 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 63.- RESPONSABILIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

El Consorcio 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, según corresponda.

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 Gral. Tipo - Especificaciones Técnicas Generales, Especificaciones Técnicas de Hº Aº y demás normativa ccte.

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.

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

Correrá por cuenta exclusiva del Consorcio 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 Consorcio 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.

ARTÍCULO 64.- MANTENIMIENTO GENERAL

El Consorcio 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 Consorcio se hará cargo de la reparación de daños y roturas de todas las instalaciones en el sector ocurridas por causa del uso, como así también las provocadas por fenómenos naturales o terceros, manteniendo ininterrumpidamente la prestación de los servicios.

64.1 PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Simultáneamente con la finalización de las obras comprometidas se pondrá en marcha un programa preventivo de mantenimiento integral de todas las áreas comprometidas en la presente licitación.

El mantenimiento se realizará dentro de las condiciones establecidas en el presente Pliego y estará a cargo del Consorcio durante todo el período de concesión, siendo de 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.

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.

En todas las instalaciones (servicio contra incendio, instalación eléctrica e iluminación, instalación termomecánica, etc.) 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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.

El Plan de Tareas de Mantenimiento y Reparación tiene 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 del Municipio de Gral. 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.

ARTÍCULO 65.- CONTROL Y SUPERVISIÓN DE OBRAS

Las obras a realizar en el sector se desarrollarán en dos niveles bien diferenciados, a saber:

65.1 OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS

Atento a la naturaleza de las obras a realizar en los espacios públicos, el seguimiento y control de las mismas deberá instrumentarse a través de la Dirección de Obras Públicas / Ente Municipal de Obras y Servicios Urbanos [ENOSUR].

Por lo que, una vez resuelta la aprobación del Legajo Técnico de Obra Común, se dará intervención a dicha dependencia para tales extremos.

Concluidas las mismas, la mencionada dependencia elaborará las Actas de Recepción pertinentes.

65.2 OBRAS EN UNIDAD TURÍSTICA FISCAL

Las obras a ejecutar en la Unidad Turística Fiscal, una vez aprobado el Legajo Técnico de Obra particular, será girado a la Dirección Control de Obras en Unidades Turísticas Fiscales / Ente Municipal de Servicios Urbanos para su seguimiento y control.

Será esta dependencia quien, al finalizar las obras comprometidas, elabore las Actas de recepción de Obra en la Unidad.

ARTÍCULO 66.- VALOR TESTIGO 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.

CAPITULO XII
USOS Y ACTIVIDADES EN ESPACIOS COMUNES

ARTÍCULO 67.- USOS Y ACTIVIDADES

La realización de las obras comunes por parte del Consorcio La Perla definen espacios diferenciados para usos y actividades públicas y usos y actividades aranceladas y gratuitas del Consorcio.

Concluidas las obras comprometidas, y por acto administrativo firme, las construcciones correspondientes a la Plaza España, el Museo de Ciencias Naturales y obras viales serán entregadas a este Municipio.

ARTÍCULO 68.- ACTIVIDADES PROPIAS DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL

El Consorcio La Perla podrá desarrollar las actividades propuestas en su oferta y que podrán ser:

68.1 ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

La gastronomía en el local ubicado en la plaza deberá responder al concepto de café y/o confitería temática, relacionado con los contenidos del Museo de Ciencias Naturales.

Dicha tematización supone la caracterización del local desde la propuesta formal arquitectónica hasta el equipamiento específico. A fin de no caer en vulgarismos que vayan en detrimento de la propuesta integral, la intervención deberá contar con la participación de un profesional especializado en diseño de mobiliario y/o industrial.

La actividad en el módulo gastronómico será de régimen anual de acuerdo a lo especificado en el artículo 26 de las Cláusulas Particulares de Balneario, como mínimo,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

pudiendo el concesionario optar por una variante de mayor rango. Para el caso específico de los sanitarios públicos deberá respetarse la apertura y funcionamiento de los mismos los 365 días del año en un rango horario mínimo de 8:00 a 20:00 con provisión del personal, y las tareas de mantenimiento e higiene por parte del concesionario.

68.2 ESTACIONAMIENTO CUBIERTO SUBTERRÁNEO

El servicio a prestar comprende la explotación de estacionamiento cubierto de hasta ciento cincuenta (150) unidades en edificio subterráneo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas en el sector destinado a tal efecto. Serán de aplicación las normas y disposiciones generales que sobre tránsito y estacionamiento se han establecido para el Partido de Gral. Pueyrredon.

La prestación de la actividad de estacionamiento será de régimen anual, debiendo permanecer las instalaciones en uso y con las previsiones que para cada caso especifique la normativa vigente (salubridad, seguridad, habilitación, etc.).

a. Normas generales

- Impedir el estacionamiento de camiones, ómnibus, casas rodantes y vehículos que transporten elementos explosivos o fluidos inflamables, salvo las acciones emprendidas por organismos oficiales y/o fuerzas de seguridad.
- Colocar cartel con las tarifas a cobrar en medida y lugar fácilmente visualizable desde el acceso a la playa de estacionamiento.
- Dotar a la playa de estacionamiento de personal contratado, quien realizará las siguientes funciones mínimas:
 - * Control de playa y cobro de estacionamiento.
 - * Control de ubicación y movimiento de vehículos.
 - * Vigilancia. Su indumentaria será acorde con las funciones a prestar.
- Contratar seguro conforme a la Ordenanza N° 7180 y Decreto N° 2458/07 que cubra riesgos por daño, robo e incendio de los vehículos estacionados en la playa. La póliza y el recibo correspondiente al pago total y definitivo de la misma serán presentados al Municipio.
- Asumir las siguientes responsabilidades, además de las emergentes del presente pliego: ante los usuarios, por todo y cada uno de los problemas originados en los vehículos estacionados a causa de su culpa, dolo o negligencia.

b. Usos oficiales / usos específicos

De la totalidad de las dársenas autorizadas, deberá disponerse de un sector de fácil accesibilidad -correctamente señalizado- para el estacionamiento fijo de ocho (8) vehículos asignados al personal del Museo de Ciencias Naturales, con más un área específicamente delimitada para carga y descarga de material del museo.

Asimismo, deberá considerarse la asignación de espacios para ambulancias, servicio de seguridad en playa o vehículos oficiales, debiendo reservarse tres (3) dársenas a tal efecto en el estacionamiento previsto.

c. ampliaciones futuras

El Municipio, transcurrido el plazo de un año de finalizada la obra común verificará el nivel de ocupación promedio del estacionamiento y el índice de aceptación que ha tenido el mismo en el contexto del sector. Con ello, verificado un índice de ocupación de más de un 70% de las unidades de cocheras, podrá requerir -con previo acuerdo del Consorcio- la construcción de un segundo módulo de cincuenta (50) cocheras subterráneas con el fin de dar satisfacción a la demanda de uso que se haya dado en el sector.

En igual sentido, el Consorcio podrá proponer una acción similar en la instancia que considere pertinente con previa autorización expresa de este Municipio.

En ambos casos, las partes acordarán la cantidad de dársenas, la ubicación de las mismas, la modalidad y tiempos de obra y demás requerimientos.

68.3 GASTRONOMÍA EN MÓDULOS MÓVILES

Se podrá desarrollar en hasta cuatro (4) módulos móviles tipo carritos para el expendio de productos gastronómicos típicos (pochoclo, garrapiñadas, azúcar hilada, manzanas caramelizadas, etc.).

El personal afectado a dicha actividad deberá estar correctamente identificado y contar con la habilitación pertinente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

68.4 CESION PARCIAL DE ACTIVIDADES ARANCELADAS

Las actividades aranceladas precedentemente descriptas podrán ser explotadas por terceros a través de un contrato de cesión parcial, en un todo de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de las Cláusulas Generales del presente pliego.

ARTÍCULO 69.- ACTIVIDADES PÚBLICAS

En el sitio Plaza España la comunidad desarrolla actividades variadas que deberán preservarse, acondicionando los espacios propios de cada una.

A tal fin, deberá preverse la zonificación y caracterización de los usos públicos a fin de estructurar su funcionalidad.

69.1 ACTIVIDADES RELATIVAS A LA PLAZA

Las actividades prioritarias son:

- . Juegos Infantiles
- . Circuito aeróbico / aparatos entrenamiento físico / estaciones de acondicionamiento físico
- . Canchas de básquet / fútbol / bochas / voley / etc.
- . Espacio para espectáculos públicos (teatro, música, infantiles)
- . Exposiciones artísticas a cielo abierto
- . Senda para bicicletas
- . Senda para caminata / trote

69.2 ACTIVIDADES RELATIVAS AL MUSEO

Comprende a los senderos interpretativos y dioramas interpretativos definidos en el Capítulo X del presente Pliego.

Serán a propuesta del oferente la cantidad, tipología y desarrollo de sus contenidos con intervención de personal científico especializado.

Todas ellas son actividades comunitarias de uso irrestricto, gratuito y de fácil acceso que una vez finalizadas las Obras Comunes serán coordinadas por el Municipio de Gral. Pueyrredon a través de las distintas áreas con incumbencias.

RÉGIMEN PROCEDIMENTAL

CAPITULO XIII
EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 70.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La evaluación de las ofertas será realizada siguiendo la verificación del cumplimiento de los parámetros definidos en los capítulos de las presentes Cláusulas Particulares.

A fin de clarificar y a modo indicativo de cada ítem componente de la 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 Evaluación de Ofertas que determinará la preadjudicación de la presente Licitación.

- a. Propuesta de Usos y Actividades.
- b. Propuesta de Obras a Ejecutar.
- c. Propuesta de Integración Ambiental Plaza España / Museo de Ciencias Naturales.
- d. Accesibilidad.
- e. Sustentabilidad.
- f. Capacidad Económica Financiera.
- g. Antecedentes / Contrataciones / Fuentes Laborales.

70.a PROPUESTA DE USOS Y ACTIVIDADES.

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo IV.

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 y rubros, la complementariedad, la actualización funcional de los servicios tradicionalmente ofrecidos en el sector.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

La diversificación de usos y actividades que pongan especial énfasis en los usos abiertos a la comunidad, sean éstos recreativos, culturales, deportivos y/o turísticos, tendrán en este ítem valoración positiva por encima del mínimo.

- Calidad: Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que propongan desarrollos profesionales de los servicios, buenas prácticas y que sean susceptibles de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por la norma IRAM 42100, Directrices de Accesibilidad Grales. y Manuales de Buenas Prácticas - 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 "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.
- Aavales Operativos / Alianzas Estratégicas / Actas 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: Aavales Operativos, Alianzas Estratégicas y/o Actas 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.

70.b PROPUESTA DE OBRAS A EJECUTAR

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo de las Obras a Ejecutar. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos referidos al proyecto arquitectónico:

- . 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 Calidad en Playas, Norma IRAM 42100)
- . El respeto de las cualidades del entorno de pertenencia, evaluándose el grado de integración entre la obra propuesta (obras de obligatoria ejecución y obras nuevas propuestas) y el Corredor La Perla, atendiendo a valores arquitectónicos, urbanísticos, 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.
- . Los tiempos y etapas previstas de realización en el Plan de Trabajo priorizando las propuestas cuya ejecución total de obras se realice en plazos menores al previsto en este pliego.

70.c PROPUESTA DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL PLAZA ESPAÑA / MUSEO DE CIENCIAS NATURALES

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo XI - Obras Comunes de las Cláusulas Particulares Consorcio La Perla.

A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos:

- Será evaluado positivamente el mayor compromiso en el desarrollo de la resolución funcional, material y formal de senderos interpretativos, dioramas interpretativos, tecnologías a aplicar y equipamiento urbano específico descriptos en el Pliego (Capítulo X y cctes.)
- Será evaluada positivamente la realización de acciones complementarias que agreguen calidad, tecnología e innovación a la propuesta base.

70.d ACCESIBILIDAD

Será evaluada favorablemente la reconversión de los espacios de la Unidad licitada en función del concepto de *accesibilidad universal*. A tal efecto, la puntuación emergente saldrá del análisis integral y la mayor o menor adscripción a los contenidos del Capítulo VII - Accesibilidad que el oferente formule.

La ponderación de la oferta en relación a la accesibilidad integral de la Unidad se hará a partir de la presentación cierta y comprobable de la propuesta, donde sean verificables los preceptos del presente Pliego.

70.e SUSTENTABILIDAD



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo VI - Sustentabilidad. 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 este Pliego, a través del Capítulo antedicho y cctes.
- 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.

70.f 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.

70.g ANTECEDENTES / CONTRATACIONES / FUENTES LABORALES

1. Antecedentes. Serán evaluados favorablemente:

- los antecedentes que el oferente demuestre en el desarrollo de actividades vinculadas a la presente licitación, sean estas balnearios y/o emprendimientos turísticos de distinta naturaleza que al momento de la apertura de ofertas posea explotación en actividad, a nivel local, provincial, nacional y/o internacional, y que deberá ser acreditado con la documentación pertinente.

. la experiencia previa en el desarrollo de las actividades que componen la Propuesta de Servicios ofertada, incorporando documental que avale lo señalado.

. los antecedentes económicos y financieros que acrediten y avalen su correcto desempeño en el ejercicio de la actividad comercial. (entidades financieras, bancarias, proveedores, etc.).

2. Contrataciones, se considerará favorablemente:

. la elección en la contratación de empresas y mano de obra de origen marplatense para la ejecución de las obras.

3. Fuentes laborales: se valorarán particularmente aquellas ofertas que cuenten con una manifestación jurada de compromiso del oferente de otorgar continuidad laboral al personal registrado por el último concesionario que haya desarrollado tareas específicas en la Unidad en el último año, respetando las condiciones previas de categoría y antigüedad.

ARTÍCULO 71.- 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 que aporten valor a la Unidad, que a través de ellas demuestren idoneidad empresarial y conocimiento específico para desarrollar los trabajos y servicios ofertados.

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas (CRAEO) evaluará las propuestas en función de los criterios desarrollados a través de la Tabla de Evaluación de Ofertas.

Dicho órgano producirá el Acta de Comisión pertinente, la que no generará derecho alguno para los postulantes ni será susceptible de impugnación, constituyendo solo 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 oferentes deberán superar el requerimiento previsto por la aplicación de la presente metodología,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

que se establece en un puntaje mínimo a alcanzar. Quienes no alcancen el puntaje mínimo en alguno de los criterios conceptuales de Evaluación quedarán fuera del orden de mérito o eliminados en el caso de oferta única.

A fin de eliminar subjetividades de calificación, se establecen parámetros mínimos a alcanzar por los ítems evaluados, siendo causal de rechazo el incumplimiento de cualquiera de ellos.

71.1 SOBRE Nº 1 y Nº 2

La Evaluación de los Proponentes se llevará a cabo sobre la base de la documentación contenida en los Sobres Nº 1 y Nº 2 completos de cada oferta.

Se evaluarán todos los Criterios Conceptuales previamente especificados en el artículo 70. De obtener valores inferiores al piso mínimo (50 puntos), la oferta será automáticamente desestimada.

Los Criterios Conceptuales en evaluación serán los siguientes:

| | |
|--|-------------------|
| a. Propuesta de Usos y Actividades | máx. 22 / mín. 10 |
| b. Propuesta de Obras a Ejecutar | máx. 25 / mín. 12 |
| c. Propuesta de Integración Ambiental Plaza / Museo | máx. 08 / mín. 05 |
| d. Accesibilidad | máx. 10 / mín. 05 |
| e. Sustentabilidad | máx. 10 / mín. 05 |
| f. Capacidad Económica Financiera | máx. 15 / mín. 08 |
| g. Antecedentes / Contrataciones / Fuentes Laborales | máx. 10 / mín. 05 |

Estos conceptos se sumarán en forma individual con un máximo de = 100 puntos.

$$\text{Puntaje} = a + b + c + d + e + f + g = 100$$

La Comisión seleccionará las ofertas calificadas que sumen cincuenta (50) 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.

71.2 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 conforme criterio de la Comisión, 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 requerimientos exigidos en la solicitud, la Comisión podrá aconsejar el rechazo sin más trámite.

ARTÍCULO 72.- CALIFICACIÓN Y RECHAZO DE LAS OFERTAS

La calificación será otorgada a las ofertas que cumplan con todos los requisitos formales y sustanciales exigidos en el Pliego, rechazándose aquellas que se aparten de las condiciones exigidas en el presente pliego.

ARTÍCULO 73.- 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 más 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 154º).

ARTÍCULO 74.- VARIACIONES EN LA OFERTA DE OBRA COMÚN

La propuesta de intervención de la Plaza España tiene un proyecto base desarrollado por la Iniciadora Privada, incluida como Anexo IX del presente Pliego y que deberá respetarse en sus contenidos y desarrollo general.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Existen, asimismo, desarrollos parciales que se han descripto a modo de pautas o tópicos a cumplimentar por parte de los oferentes sin un desarrollo pormenorizado que admite la aplicación de criterios particulares de cada oferente.

Estos elementos consisten en la resolución funcional, material y formal de senderos interpretativos, dioramas interpretativos, tecnologías a aplicar y equipamiento urbano específico.

De producirse la adjudicación de alguna/s Unidad/es que conforman el Complejo La Perla a algún oferente distinto del Iniciador, y cuya propuesta de obra común difiera en algunos de los ítems nominados en el párrafo anterior, la Obra Común a desarrollar por el Consorcio La Perla serán resueltas de manera consensuada con intervención de este Municipio, tomando en consideración las mejores opciones para cada caso y considerando que las decisiones a adoptar no podrán afectar sustancialmente las ecuaciones económico-financieras incluidas en cada oferta ganadora.

CAPITULO XIV
DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 75.- ALCANCE. BENEFICIARIO

El Derecho de Preferencia incluido en el Artículo 3.1 de las Cláusulas Particulares regirá únicamente para el presente proceso licitatorio y a favor del último concesionario de la Unidad Turística Fiscal que estén expresamente comprendidos por los alcances de la Ordenanza N° 7994 y actos cctes. y la Ordenanza 19203 y actos cctes., en las condiciones establecidas por dichas normativas.

El mismo solo podrá ser ejercido siempre y cuando se cumplimenten las exigencias previstas por los artículos 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.

El presente llamado a licitación está afectado por un Derecho de Preferencia, conforme la Ordenanzas 7994, la Ordenanza N° 19.203 y sus actos derivados, a favor de la firma **ZEO S.R.L. CUIT. 30-68562793-7** con domicilio legal en la calle Vieytes 548 de la ciudad de Mar del Plata, quien por su carácter de autor de la iniciativa, 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, y conforme lo dispuesto en las siguientes cláusulas.

ARTICULO 76.- PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCION DE OFERTAS

76.1 Conforme los términos de los arts. 13º y 14º de la Ordenanza N° 19.203 que regula el Régimen de Iniciativas Privadas, en el caso de que existan dos o más Ofertas que fueran de equivalente conveniencia, será preferida la de quien hubiera presentado la iniciativa.

Se entenderá que existe equivalencia de ofertas cuando la diferencia entre la oferta del autor de la iniciativa y la oferta mejor calificada, no supere el cinco por ciento (5%) de esta última. Si la diferencia entre la mejor oferta calificada y la del Iniciador, fuese superior a la indicada precedentemente hasta en un doce por ciento (12%), el oferente mejor calificado y el autor de la iniciativa serán invitados a mejorar sus ofertas, en forma simultánea y en sobre cerrado, no siendo de aplicación en este extremo la fórmula de equivalencia de ofertas del párrafo anterior.

76.2 Para ejercer la preferencia derivada de la Ordenanza 7994 y actos cctes., el concesionario deberá mejorar en un diez por ciento (10%) la mayor oferta preadjudicable aceptada por la Comisión correspondiente. El concesionario podrá hacer uso de la cláusula de preferencia si hubiera cumplido con las obligaciones emergentes de la Ordenanza que así la dispone, del Pliego de Bases y Condiciones y cuando no existieran reclamos pendientes entre la Municipalidad y el concesionario, con resolución administrativa firme.

ARTICULO 77.- PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LA PREFERENCIA

Conforme lo expuesto en las cláusulas precedentes a efectos de establecer la metodología para el ejercicio de las dos clases de preferencias que ostenta el actual



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

concesionario de la Unidad Turística Fiscal licitada, se dispone el siguiente procedimiento:

a) En caso de darse equivalencia de ofertas, tendrá prioridad la que corresponda al Proyecto del Iniciador, considerando que existe tal equivalencia cuando la diferencia del puntaje, existente entre la oferta del Proyecto Iniciador y la ubicada en el primer lugar no exceda el porcentaje que establece la Ordenanza 19.203 de un cinco por ciento (5%).

b) Para el supuesto de que tales diferencias existan entre un cinco (5%) y un doce por ciento (12%), tanto el iniciador como la oferta mejor calificada serán invitados a mejorar sus ofertas en forma simultánea y en sobre cerrado, para el caso de que la mejor oferta fuera calificada la del iniciador, la adjudicación podrá recaer en éste.

c) Para el supuesto de que la diferencia entre la oferta del iniciador y la mejor oferta calificada sea superior al doce por ciento (12%), el iniciador y último concesionario de la Unidad Turística Fiscal licitada, podrá hacer uso de su derecho de preferencia, debiendo mejorar en un diez por ciento (10%) la mejor oferta preadjudicable aceptada por la Comisión de Recepción, Análisis y Evaluación de Ofertas que fuera designada.

d) En el caso de que una vez invitados a mejorar sus ofertas, resultare la mejor calificada la del oferente no iniciador, el iniciador podrá hacer uso de su derecho de preferencia previsto en el artículo 76.2 emanada de la Ordenanza 7994, debiendo mejorar en un diez por ciento (10%) la mejor oferta preadjudicable aceptada por la Comisión de Recepción, Análisis y Evaluación de Ofertas que fuera designada.

ARTICULO 78.- METODOLOGIA DE CÁLCULO PARA LA EVALUACION DE LAS OFERTAS RELATIVAS A LA INICIATIVA PRIVADA

Para el caso de la evaluación de las Ofertas en relación al beneficio del Derecho de Preferencia obtenido por el Iniciador, por aplicación de la Ordenanza 19.203 de Iniciativas Privadas, cuya determinación está expresada en porcentajes, se establece que:

. el puntaje obtenido de acuerdo al régimen de evaluación de las ofertas realizado tal como lo dispone el artículo 71 y ssgtes de las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, se convierte en forma automática de 1 punto a 1%.

ARTÍCULO 79.- CONDICIONES A CUMPLIR PARA EL EJERCICIO DE LA PREFERENCIA

Para poder ejercer su Derecho de Preferencia, el beneficiario de la misma deberá reunir las siguientes condiciones:

a. Haber presentado ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, con una antelación mínima de diez (10) 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.

b. Mantener la calidad de oferente luego de analizados los instrumentos insertos en Sobre N° 1.

c. Dar cumplimiento a todos los requisitos técnicos, legales y económicos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones.

d. 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.

79.1 MODALIDAD DE EJERCICIO DE LA PREFERENCIA

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.

a. Criterios de 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

notificará a la misma del Acto Administrativo correspondiente, a fin de que ejerza la mejora de oferta.

La mejora de Oferta implicará la revisión de la propuesta propia y la adecuación de la misma a los criterios que a continuación se detallan. En ningún caso la mejora de oferta supone la sustitución y/o reemplazo de la Oferta propia y/o copia de la mejor Oferta preadjudicada.

b) Los criterios de evaluación son:

I. Propuesta de usos y servicios. Superar o -como mínimo- igualar el puntaje obtenido por la mejor oferta preadjudicada. Deberá satisfacer al menos los ítems referidos a calidad de las prestaciones (profesionalización del personal, características y tipo de actividades, equipamiento y aparatología a incorporar para el desarrollo de las mismas), actualización y renovación de los usos y servicios.

II. Propuesta integral de obras. Superar o -como mínimo- igualar el puntaje obtenido por la mejor oferta preadjudicada. Se deberá verificar en la nueva presentación: la optimización de funcionamiento de los circuitos de uso, la calidad de los espacios interiores y exteriores (organización, habitabilidad y terminaciones), la racionalidad en la conectividad de espacios, la respuesta correcta a las obligaciones que sobre accesibilidad y sustentabilidad se definen en el presente pliego, la adecuación de los montos de inversión a tales mejoras y el ajuste de los plazos de obras incluidos en el Plan de Tareas. Incluirá asimismo, la mejora en la calidad de los materiales utilizados y la 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.

c) Forma de presentación de la Mejora de Oferta

La mejora de la oferta deberá presentarse dentro del término previsto en el art. 79.1 inciso a) del presente capítulo, debiendo adjuntar además del escrito mediante el cual ejerza efectivamente el derecho de preferencia, toda la documentación que le fuera requerida para la oferta inicial y especificada en el Sobre N° 2, conforme lo estipulado en el art. 18.2 de las Cláusulas generales del presente pliego.

Deberá adjuntar a su presentación:

- **Anexo V-A** Formulario de **Oferta**, completo y debidamente firmado
- **Anexo V-B** Fundamentación de la Oferta debidamente completo y firmado, (solo para el caso de Unidades con Balneario).
- **Anexo V-C** Presupuesto de Obras a Ejecutar.
- **Propuesta económico-financiera** de la Oferta debidamente adaptada a la mejora de la oferta.
- **Propuesta de Prestación del servicio**, conforme lo especificado en el punto I del inciso b) del presente artículo.
- **Propuesta de Calidad Ambiental** firmado por un profesional competente
- **Propuesta de Obras** conforme lo especificado en el punto II del inciso b) del presente artículo.

ARTÍCULO 80.- 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 Iniciador harán caducar su derecho de preferencia en forma automática y sin ningún otro recaudo administrativo previo. Igual consecuencia traerá aparejada si ocurriera que el oferente con preferencia no se presentara al primer llamado a licitación.

ARTÍCULO 81.- 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.

Para el supuesto que la adjudicación recayera en un oferente distinto al nominado en el artículo 75º, se analizarán los derechos y obligaciones que emanan de las previsiones de las Ordenanzas enunciadas.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

En caso de corresponder se enviará al Honorable Concejo Deliberante el acuerdo correspondiente para su aprobación.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

CAPÍTULO XV
CLÁUSULAS PUNITIVAS

I. Las transgresiones al 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. En 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 Gral. 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 Gral. Pueyrredon.

IX. 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 89º y ctes.).

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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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 Gral. 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. 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
Departamento Deliberativo

CAPÍTULO XVI
INFRACCIONES Y SANCIONES

A) REGIMEN SANCIONATORIO INDIVIDUAL

1. Tipo de infracción

- a. El falseamiento de Declaración Jurada (Artículo 7º Cláusulas Generales) y de datos solicitados o su no presentación.
- b. La transferencia del contrato de concesión sin autorización o por acto jurídico simulado.
- c. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.
- d. El incumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para la formalización de la firma de contrato.
- e. La constatación y verificación fehaciente de acciones tipificadas en la Ley 26.842 y cctes. - Trata de Personas, Ley 26.390 y cctes. - Prohibición del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente, Ley 23.592 y cctes. - Actos Discriminatorios y Ley 23.737 y cctes. - Tenencia y Tráfico de Estupefacientes
- f. La falta de pago del canon anual y su actualización si correspondiere.

2. Sanciones

Para los ítems a, b, c, d y e:

Única infracción: corresponde la caducidad, con pérdida de garantía contractual.

Para el ítem f:

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 descrita 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 Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados (inciso V, Punitivas)

3. Tipo de Infracción

- a. Incumplimiento injustificado de los plazos de obra.
- b. La realización de obras nuevas, modificaciones y/o refacciones de obra no autorizadas.
- c. La no 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: Avaluos Operativos, Alianzas Estratégicas y/o Actas de Intención, y que no sean subsanados en forma inmediata.
- i. Las faltas graves relacionadas con la prestación de servicios e incumplimientos a las disposiciones que afecten a la habilitación comercial (integral/parcial).

4. Sanciones

Primer Infracción: Multa graduable entre el quince por ciento (15%) al treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) al sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

Tercer Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

5. Tipo de infracción

- a. El incumplimiento de plazos determinados en este 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 (art. 46º) y presentación de Cuadro Tarifario (art. 50º) de las Cláusulas Generales.
- c. La publicidad y/o cualquier otra actividad no autorizada dentro y/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.

6. 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%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercer Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

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

7. Tipo de Infracción

- a. Falta de mantenimiento y/o limpieza de todos los espacios propios cubiertos y/o descubiertos, públicos y/o arancelados de la Unidad.
- b. Falta a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- c. Falta total o parcial de baños químicos portátiles, cuando estuvieren previstos, durante el período fijado por este pliego.
- d. La falta de elementos de seguridad, referidos al sistema de seguridad en playa
- e. La obstaculización de inspecciones.

8. 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%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercer Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

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

9. Tipo de Infracción

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.

10. Sanciones

Primera infracción: Multa del cien 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.

11. Tipo de Infracción

El incumplimiento de las obligaciones emergentes del presente pliego y que no estuvieren expresamente tipificadas en este capítulo y que corresponden a legislación de aplicación en el ámbito del Partido de Gral. Pueyrredon en las actividades realizadas en la Unidad.

12. 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%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercer Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

B) REGIMEN SANCIONATORIO CONSORCIO

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

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

1.1. La ejecución de obras comunes en cualquiera de sus etapas.

1.2. Plazos de las obras comprometidas.

1.3. 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.

2. Sanciones:

1ra. infracción: Multa de hasta un 10 % del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. Infracción: Multa de hasta un 50% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

3era. Infracción: Caducidad de todas las concesiones.

3. Tipo de Infracción.

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

3. 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

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

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

4. Sanciones

1ra. infracción: Multa de hasta un 10% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y ulteriores infracciones: Multa de hasta un 50% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

5. Tipo de Infracción.

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

6. Sanciones.

1ra. infracción: Multa de hasta un 10% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un 50% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

7. Tipo de infracción.

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

8. Sanciones.

1ra. infracción: Multa de hasta un 10% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un 50% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

9. Tipo de Infracción.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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.

10. Sanciones

1ra. infracción: Multa de hasta un 10% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

2da. y posteriores infracciones: Multa de hasta un 50% del valor total de los últimos cánones fijados para las unidades que integran el Consorcio.

C) 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:

1. 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.

2. 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 y/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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

**ANEXO I
OFERENTE**

| | |
|---|---|
| RAZON O DENOMINACION SOCIAL | |
| DOMICILIO CONSTITUIDO | |
| DOMICILIO REAL | |
| N° INSC. PERSONERIA JURIDICA | FECHA / / |
| FECHA CIERRE EJERCICIO | / / |
| C.U.I.T | |
| APODERADO/REPRESENTANTE | |
| N° de DOCUMENTO APODERADO/REPRESENTANTE | |
| ACREDITADO POR | FECHA / / |
| N° de DOCUMENTO | FECHA / / |
| TELEFONO CONTACTO | |
| e-mail | |

MANIFIESTO CON CARACTER DE DECLARACION JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON LOS CORRECTOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 7 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.

FIRMA

ACLARACION

.....



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO II
CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,
..... (razón social 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 este Municipio 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 Nº 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
Departamento Deliberativo

ANEXO III
INHABILIDADES

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,
..... (razón social del oferente) declaro/declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el citado pliego en el Artículo 8º.

(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
Departamento Deliberativo*

**ANEXO IV
CARÁCTER DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL**

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,
..... (razón social del oferente) en carácter de Oferente de la Unidad Turística Fiscal del Partido de Gral. Pueyrredon, objeto de la presente Licitación, declaro / declaramos en carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

IV.A CONCURRENCIA

Declaro/declaramos haber concurrido a la Unidad, conocer y aceptar el sitio y sus instalaciones en las condiciones en que se encuentra.

IV.B CARÁCTER DE BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO

Declaro/declaramos reconocer el carácter de bien del dominio público de la Unidad, por lo que extinguido el contrato por cualquier causa, reconozco/reconocemos y acepto/aceptamos en forma expresa el derecho del Municipio de Gral. 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.

IV.C DONACIÓN EXPRESA

Formalizo/formalizamos la donación expresa a favor del Municipio de Gral. Pueyrredon de los muebles, mercaderías, enseres e instalaciones que no se hubieran retirado de la Unidad para la fecha en que resulte exigible la entrega de esta, libre y desocupada.

.....
Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO V
A - OFERTA

Vengo/venimos

(razón social 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 Gral. Pueyrredon, en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Ofrezco/ofrecemos pagar:

A En concepto de **Canon Anual**, la suma de

PESOS (\$
.....)

B. En concepto de **Inversión de obra e infraestructura**, la propuesta asciende a la suma de

PESOS (\$
.....)

(el monto de obra ofertado es Valor Neto, sin IVA)

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 6º 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. Los montos incorporados son Netos, sin IVA.

.....
Firma y aclaración



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

ANEXO V
B - FUNDAMENTACION DE LA OFERTA ECONOMICA
(Para el caso de Unidades Turísticas Fiscales Balnearios)

Conforme lo establecido en el Capítulo II, Artículo 6.4. de las Cláusulas Particulares declaro:

UNIDADES DE SOMBRA (UTS)*

(A) TIPO: CARPA CANTIDAD

(B) TIPO: SOMBRILLA CANTIDAD

TOTAL UNIDADES SOMBRA CANTIDAD

(C) 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:

Canon temporada (N+1) = UNIDADES DE SOMBRA A CONSIDERAR POR TARIFA BRUTA
POR TEMPORADA VIGENTE (PPP)**

* UTS = Se tomará como base lo especificado en el Artículo 71º - Cláusulas Particulares y de acuerdo a la modalidad propuesta por el concesionario.

**PPP = Precio promedio ponderado de las unidades de sombra.

Profesional Actuante

Oferente

.....
Firma y aclaración

.....
Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO V
C - PRESUPUESTO DE OBRA PROPIA

A los fines de la determinación del Monto de Obra Propia Ofertado en el Anexo V - A inciso B se deberá adjuntar completo el Modelo de Presupuesto de Obras a Ejecutar que es parte integrante del presente.

A los efectos de su análisis y evaluación, en la confección del Presupuesto deberán respetarse los siguientes ítems:

a. los valores de materiales y los valores globales a incorporar se computarán sin I.V.A., a valor neto.

b. en el presente presupuesto no se computa el equipamiento de uso (de cocina, de playa, de salón restaurante, de gimnasio / spa, hospedaje, locales comerciales, etc.)

c. cuando se trate de cotizaciones en valor global, el mismo incluirá materiales, mano de obra y equipamiento específico para su ejecución.

cuando se trate de tareas con discriminación de materiales y mano de obra, deberá incluirse la especificación de materiales a utilizar (marca, tipo, tamaño, etc.).

d. en todos los casos, cuando un ítem tenga más de una variante, las mismas se deberán especificar enunciando cada material utilizado y su local de aplicación, sean estos materiales ocultos, revestimientos o de terminación.

e. el Presupuesto de Obra deberá incluir la totalidad de los trabajos a ejecutar, aquellos rubros o ítems que no se encuentren incluidos en el Modelo adjunto deberán agregarse manteniendo el esquema dado.

f. los datos incluidos en el presente Presupuesto de Obras en términos de cantidades, superficies, metros lineales, etc. deberán ser corroborables en la Documentación Gráfica del Proyecto de Obra ofertado.

g. el Presupuesto de Obra deberá estar firmado por el Oferente, por el Profesional de la Ingeniería interviniente y tener el visado del Colegio Profesional correspondiente.

El presente Presupuesto es parte de la documentación de obligatorio cumplimiento en la presentación de la Oferta (artículo 18.2.2 - Cláusulas Generales) por lo que su ausencia y/o completamiento defectuoso operará con iguales efectos a las restantes obligaciones definidas en el artículo 22º de las Cláusulas Generales.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

PRESUPUESTO DE OBRAS A EJECUTAR
PLANILLA

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UNID. | CANT. | PREC. UNIT. | MANO OBRA | PARCIAL | TOTAL |
|--|-----------------------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|
| 1. TRABAJOS PRELIMINARES | | | | | | | |
| 1.1 | Casilla de Obrador | gbl. | | | | | |
| 1.2 | Cartel de Obra | gbl. | | | | | |
| 1.3 | Limpieza de Terreno | gbl. | | | | | |
| 1.4 | Limpieza de Obra | gbl. | | | | | |
| 1.5 | Vallados / Protección | gbl. | | | | | |
| 2. DEMOLICIONES | | | | | | | |
| 2.1 | Demolición Cubiertas | gbl. | | | | | |
| 2.2 | Demolición Cielorrasos | gbl. | | | | | |
| 2.3 | Retiro Tanque de Agua | gbl. | | | | | |
| 2.4 | Desmante Carpinterías | gbl. | | | | | |
| 2.5 | Retiro Revestimientos | gbl. | | | | | |
| 2.6 | Retiro artefactos sanitarios | gbl. | | | | | |
| 2.7 | Retiro mesadas/elementos cocina | gbl. | | | | | |
| 2.8 | Desmante Instalaciones | gbl. | | | | | |
| 2.9 | Demolición revestimientos | gbl. | | | | | |
| 2.10 | Demolición Mampostería Exterior | gbl. | | | | | |
| 2.11 | Demolición Mampostería Interior | gbl. | | | | | |
| 2.13 | Demolición Pisos y Contrapisos | gbl. | | | | | |
| 2.14 | Retiro Tanque Cisterna | gbl. | | | | | |
| 2.15 | Desmante Sala de Maquinas | gbl. | | | | | |
| 3. MOVIMIENTO DE TIERRA | | | | | | | |
| 3.1 | Limpieza y Nivelación | gbl. | | | | | |
| 3.2 | Relleno Terreno | gbl. | | | | | |
| 3.3 | Nivelación Sectores Intervenidos | gbl. | | | | | |
| 4. ESTRUCTURA RESISTENTE [E.R.] | | | | | | | |
| 4.1 | Reparación E.R. Existente | gbl | | | | | |
| 4.2 | Reparación Tanques de Reserva | gbl | | | | | |
| 4.3 | Reparación Contrapisos Existente | gbl | | | | | |
| 4.4 | Ejecución E.R. Nueva | gbl | | | | | |
| 4.5 | Ejecución Contrapiso Nuevo | gbl | | | | | |
| 5. MAMPOSTERÍA | | | | | | | |
| 5.1 | Completamiento Muros/ Tabiques | gbl | | | | | |
| 5.2 | Reparación de Mampuestos | gbl | | | | | |
| 5.3 | Ejecución Ladrillo Hueco 0,12 | m2 | | | | | |
| 5.4 | Ejecución Ladrillo Hueco 0,18 | m2 | | | | | |
| 5.5 | Ejecución Muro Ladrillo Mano 1ra. | m2 | | | | | |
| 5.6 | Ejecución Cargas | m2 | | | | | |
| 6. TABIQUERÍA | | | | | | | |
| 6.1 | Revestimiento Placa Yeso | gbl | | | | | |
| 6.2 | Tabique Tipo Durlock | m2 | | | | | |
| 6.3 | Panelería otro material | m2 | | | | | |



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UNID. | CANT. | PREC. UNIT. | MANO OBRA | PARCIAL | TOTAL |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|
| 7. CONTRAPISOS Y CARPETAS | | | | | | | |
| 7.1 | Contrapiso 0,12 s/Terreno Nat. | m2 | | | | | |
| 7.2 | Contrapiso 0,15 s/Terreno Na. | m2 | | | | | |
| 7.3 | Carpetas | m2 | | | | | |
| 7.4 | Reparación Contrapisos | gbl. | | | | | |
| 7.5 | Reparación Carpetas | gbl. | | | | | |
| 8. AISLACIONES | | | | | | | |
| 8.1 | Hidrófugas en Cubiertas | m2 | | | | | |
| 8.2 | Hidrófugas en Muros | ml. | | | | | |
| 8.3 | Acústicas | m2 | | | | | |
| 8.4 | Térmicas | m2 | | | | | |
| 8.5 | Complementarias | gbl. | | | | | |
| 9. PISOS Y ZÓCALOS | | | | | | | |
| 9.1 | Granítico | m2 | | | | | |
| 9.1.1 | Zócalo Granítico | ml. | | | | | |
| 9.2 | Cerámico | m2 | | | | | |
| 9.2.1 | Zócalo Cerámico | ml. | | | | | |
| 9.3 | Hormigón Fratazado | m2 | | | | | |
| 9.3.1 | Zócalo Hormigón | ml. | | | | | |
| 9.4 | Baldosa Calcárea | m2 | | | | | |
| 9.4.1 | Zócalo Baldosa Calcárea | ml. | | | | | |
| 9.5 | Baldosa Cemento | m2 | | | | | |
| 9.6 | Otro | m2 | | | | | |
| 9.7 | Colocación zócalos faltantes | gbl. | | | | | |
| 9.8 | Reparación existentes | gbl. | | | | | |
| 9.9 | Pegamento | gbl. | | | | | |
| 10. REVOQUES | | | | | | | |
| 10.1 | Grueso Interior | m2 | | | | | |
| 10.2 | Grueso bajo Revestimiento | m2 | | | | | |
| 10.3 | Grueso Exterior | m2 | | | | | |
| 10.4 | Fino Interior | m2 | | | | | |
| 10.5 | Fino Exterior | m2 | | | | | |
| 10.6 | Reparación revoques existentes | gbl. | | | | | |
| 11. CUBIERTAS | | | | | | | |
| 11.1 | Acondicionamiento cubierta exist. | Gbl. | | | | | |
| 11.2 | Membrana Asfáltica s/ Losa | m2 | | | | | |
| 11.3 | Ejecución Cubierta Nueva | m2 | | | | | |
| 11.4 | Terminaciones | gbl. | | | | | |
| 11.5 | Instalaciones complementarias | gbl. | | | | | |
| 12. CIELORRASOS | | | | | | | |
| 12.1 | Reparación cielorrasos existentes | gbl. | | | | | |
| 12.2 | Cielorrasos suspendido | m2 | | | | | |
| 12.3 | Cielorrasos aplicado | m2 | | | | | |
| 12.4 | Terminaciones | ml. | | | | | |



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UNID. | CANT. | PREC. UNIT. | MANO OBRA | PARCIAL | TOTAL |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|
| 13. REVESTIMIENTOS | | | | | | | |
| 13.1 | Aplicado Exteriores | m2 | | | | | |
| 13.2 | Aplicado Interiores | m2 | | | | | |
| 13.3 | Baños | m2 | | | | | |
| 13.4 | Cocinas | m2 | | | | | |
| 13.5 | Depósitos | m2 | | | | | |
| 13.6 | Otros | m2 | | | | | |
| 13.7 | Reparación Existentes Exterior | gbl. | | | | | |
| 13.8 | Reparación Existentes Interior | gbl. | | | | | |
| 14. CARPINTERÍAS | | | | | | | |
| 14.1 | Carpintería Madera Dura | gbl. | | | | | |
| 14.2 | Carpintería Aluminio Anodizado | gbl. | | | | | |
| 14.3 | Otro | gbl. | | | | | |
| 14.4 | Reparación Carpintería Existente | gbl. | | | | | |
| 14.5 | Herrajes | gbl. | | | | | |
| 15. SOLIAS Y ALFÉIZARES | | | | | | | |
| 15.1 | Solias | gbl. | | | | | |
| 15.2 | Alféizares | gbl. | | | | | |
| 15.3 | Piezas Especiales | gbl. | | | | | |
| 15.4 | Cupertinas | gbl. | | | | | |
| 16. CERRAMIENTOS DE SEGURIDAD | | | | | | | |
| 16.1 | Cerramientos s/Vacíos | gbl. | | | | | |
| 16.2 | Cerramientos s/ Aberturas | gbl. | | | | | |
| 17. VIDRIOS Y CRISTALES | | | | | | | |
| 17.1 | Transparentes Tipo Float 6 mm | m2 | | | | | |
| 17.2 | Laminar | m2 | | | | | |
| 17.3 | Templado | m2 | | | | | |
| 17.4 | Otro | m2 | | | | | |
| 17.5 | Espejos | | | | | | |
| 18. PINTURA | | | | | | | |
| 18.1 | Látex Interior | gbl. | | | | | |
| 18.2 | Látex Exterior | gbl. | | | | | |
| 18.3 | Latex Cielorraso | gbl. | | | | | |
| 18.4 | Esmalte sintético Carpinterías | gbl. | | | | | |
| 18.5 | Sobre Madera Vista | gbl. | | | | | |
| 18.6 | Terminaciones | gbl. | | | | | |
| 19. INSTALACIONES SANITARIAS | | | | | | | |
| 19.1 | Desagües Cloacales | gbl. | | | | | |
| 19.2 | Desagües Pluviales | gbl. | | | | | |
| 19.3 | Desagües especiales cocinas | gbl. | | | | | |
| 19.4 | Tanques de agua | gbl. | | | | | |
| 19.5 | Tanques Cisterna | gbl. | | | | | |
| 19.6 | Instalaciones complementarias | gbl. | | | | | |
| 19.7 | Artefactos Baño | gbl. | | | | | |
| 19.8 | Grifería | gbl. | | | | | |



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UNID. | CANT. | PREC. UNIT. | MANO OBRA | PARCIAL | TOTAL |
|--|-----------------------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|
| 19.9 | Accesorios Baños | gbl. | | | | | |
| 19.10 | Muebles de Baño | gbl. | | | | | |
| 19.11 | Reparación Baños Existentes | gbl. | | | | | |
| 19.12 | Equipamiento Cocina | gbl. | | | | | |
| 20. INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | | | | |
| 20.1 | Adecuación Inst. Existentes | gbl. | | | | | |
| 20.2 | Tendido de redes | gbl. | | | | | |
| 20.3 | Tablero Principal y Secundarios | gbl. | | | | | |
| 20.4 | Instalación de Seguridad a Tierra | gbl. | | | | | |
| 20.5 | Bocas y Tomas | gbl. | | | | | |
| 20.6 | Provisión y Colocación Artefactos | gbl. | | | | | |
| 21. INSTALACIONES GAS | | | | | | | |
| 21.1 | Provisión e instalación redes gas | gbl. | | | | | |
| 21.2 | Equipamiento Acopio a Granel | gbl. | | | | | |
| 21.3 | Sistema de Calentamiento Agua | gbl. | | | | | |
| 21.4 | Artefactos | gbl. | | | | | |
| 22. INSTALACIONES CLIMATIZACIÓN | | | | | | | |
| 22.1 | Instalación de Redes | gbl. | | | | | |
| 22.2 | Equipos de Transferencia | gbl. | | | | | |
| 22.3 | Equipos Propalación / Artefactos | gbl. | | | | | |
| 22.4 | Equipos de control | gbl. | | | | | |
| 22.5 | Reparación Inst. Existentes | gbl. | | | | | |
| 23. INSTALACIONES ESPECIALES | | | | | | | |
| 23.1 | Equipamiento p/Pileta Recreación | gbl. | | | | | |
| 23.2 | Equipos Complementarios Pileta | gbl. | | | | | |
| 23.3 | Tratamiento de Aguas | gbl. | | | | | |
| 23.4 | Tratamiento Residuos | gbl. | | | | | |
| 24. INSTALACIONES DE COCINA | | | | | | | |
| 24.1 | Conductos (Interior/Exterior) | gbl | | | | | |
| 24.2 | Forzadores | gbl | | | | | |
| 24.3 | Campanas | gbl | | | | | |
| 24.4 | Filtros | gbl | | | | | |
| 24.5 | Equipo complementario | gbl | | | | | |
| 25. VARIOS | | | | | | | |
| 25.1 | Según Propuesta | gbl. | | | | | |
| 25.2 | Según Propuesta | gbl. | | | | | |
| 25.3 | Según Propuesta | gbl. | | | | | |

| | |
|--|--|
| Costos de Proyecto y Dirección / Representación Técnica / Sellados | |
|--|--|

| |
|--------------------------------------|
| PRESUPUESTO TOTAL (SIN I.V.A) |
|--------------------------------------|



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

| |
|---------------------------------|
| Pesos (\$) |
|---------------------------------|

Profesional Actuante

Oferente

.....
Firma y aclaración

.....
Firma y aclaración



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

**ANEXO VI
VERIFICACION DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES**

En virtud del llamado a licitación pública dispuesto por Decreto N° _____/___ y contenidos del Pliego de Bases y Condiciones (Ord. N° _____), digo que en carácter de **Declaración Jurada** informo ser titular de los inmuebles y/o comercios que a continuación se indican:

INMUEBLES

| NOMENCLATURA CATASTRAL | UBICACIÓN | N° CUENTA T.S.U. |
|------------------------|-----------|------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

COMERCIOS

| DOMICILIO | N° CUENTA T.I.S.H. |
|-----------|--------------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

APELLIDO Y NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL

C.U.I.T TELÉFONO/S e-mail

ACLARACIÓN

EN CARÁCTER DE FIRMA:

VISADOS

| DIRECCIÓN GRAL UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES Belgrano 2740 | DIVISIÓN CERTIFICADOS – A.R.M. Moreno 2357, 4º piso. |
|--|---|
| Verificación de los datos indicados. Libre deuda en concepto de Cánones y Multas. | |
| Fecha, Firma y Sello | Fecha, Firma y Sello |

OBSERVACIONES: El presente formulario deberá ser agregado en el **Sobre N° 1** de la Oferta correspondiente. El libre deuda en concepto de **Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene**, deberá realizarse a través de la solicitud respectiva, timbrada a fines de iniciar expediente, previa intervención del Departamento de Actividades Económicas, Tasas y Derechos Varios (Moreno 2357, 6º piso).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO VII
DIRECTRICES DE ACCESIBILIDAD GENERALES

Texto completo en soporte digital



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO VIII
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 6997 y deberá cumplir con:

- Tener ventilación directa al exterior. Contará con 2 luces de emergencia y 2 matafuegos tipo ABC - 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, cielorraso de yeso y pintado de color claro o blanco, pileta con agua a 2 temperaturas (fría y caliente), rejilla de baldeo, cámara desengrasadora, luz de emergencia.

- Matafuegos: uno tipo BC y otro ABC colgados en lugar visible y de fácil acceso mediante grampas a una altura de 1.5 m.

- Campana sobre los elementos de cocción ubicada 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 251a 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 sanitarios para público contarán con acceso directo desde locales por antebañó 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

- antebaños: 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 por 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 anexas a vestuario: una ducha por sexo cada diez (10) personas ocupadas

- 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, con guardarropas independientes por sexo debidamente identificados

Dar cumplimiento a la Ord. 13007 (Capítulo VI - Reglamento Gral. de Construcciones), por lo que deberán contar con acceso por rampa y baños para discapacitados.

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, solista, banda, etc.)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

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 al inciso c) y puede solicitar el rubro o tramitar el permiso por la Ordenanza 14.000.

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 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, sólo 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, sólo cuando es solicitado.

El sector Parrilla, deberá tener:

- . Puertas en mueble leñero
- . pileta de agua a 2 temperaturas, fría y caliente
- . Azulejos: altura 2,10 mts todo el sector lindero a la parrilla y donde se trozan las carnes.
- . Cielorraso de yeso, 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

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 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. (Ord. Nº 18.276)

b) Natatorio

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 antebañ, 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Estos rubros tienen ordenanza propia que son la Ordenanza Nº 14.125 y modificatoria 16.761 y la de juegos en red es la Ordenanza Nº 16.030.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO IX
PLANOS UNIDAD TURÍSTICA FISCAL

Documentación completa en soporte digital



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO X
SEGURIDAD en PLAYAS

I.- Operativo de Seguridad

El Operativo Integral de Seguridad de Bañistas está coordinado por el Municipio en sus aspectos estructurales y articulado con las obligaciones particulares 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) La Unidad Turística Fiscal colabora con su personal del Operativo Integral de Seguridad de Bañistas organizado por este Municipio y supone la participación asociada de los guardavidas del sector.

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.

II.- Cantidad y Distribución del Personal Guardavidas

La situación emergente de la nueva dinámica para el Sector 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, el concesionario deberá contar con guardavidas diplomados y con reválida al día para cubrir cuatro (4) puestos para seguridad de bañistas y -de desarrollar otras actividades- ajustarse a lo reglamentado en la Ordenanza 14269 y Decreto Provincial Nº 27/89.

La totalidad de los guardavidas deberán responder en forma conjunta al Operativo, sin discriminación de áreas, lotes o contratantes del sector.

En el caso que durante la vigencia de la concesión, el servicio de guardavidas pase a depender integralmente de la órbita municipal, el Departamento Ejecutivo tendrá las facultades para proceder a modificar las condiciones de contratación existentes en lo que respecta al servicio de seguridad en playas y la eventual modificación del canon en función de la incidencia del costo laboral vinculado al mismo.

III.- Elementos componentes del Equipo Básico de Guardavidas

El concesionario proveerá a su personal guardavidas 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
- . un (1) par de ojotas
- . 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 antireflex.

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**

- . un (1) equipo de binoculares
- . un (1) equipo de comunicación
- . un (1) botiquín de primeros auxilios completo (incluye férula, cuello y boquilla)
- . tres (3) salvavidas, un (1) malacate y un (1) rollo de soga náutica de 300 m

3.- **Refugio - Torre de Avistamiento**

Para el desarrollo de sus tareas el personal guardavidas deberá contar con un puesto fijo de trabajo, el que deberá ser provisto por el concesionario y respetará los siguientes parámetros funcionales y constructivos:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón
Departamento Deliberativo

- deberá contar con un espacio cerrado para protección (sup.= 5 m²), un espacio exterior para vigilancia (sup.= 3,50 m²) y conector vertical tipo rampa de 1,50 m ancho y 10 % de pendiente
- deberá estar sobreelevada del suelo en aprox. + 1,50 m.
- los paramentos verticales del espacio cerrado deberán tener al menos un 50% de superficie vidriada, a efectos de su correcta visualización hacia el mar.
- no se admitirán construcciones precarias ni de calidad inferior a lo exigido en el presente Pliego para las construcciones fijas de la Unidad.
- deberá proveerse del equipamiento y mobiliario específico para estadía del personal y guarda del instrumental propio de la actividad enunciado en el ítem III.2
- queda prohibida la instalación y/o guarda y/o conservación en el refugio y entorno inmediato de elementos con combustible de cualquier tipo, materiales inflamables, elementos de cualquier tipo y/o especie que no se correspondan con la actividad.

IV.- Obligaciones del Personal Guardavidas

Como parte de sus obligaciones, el personal Guardavidas deberá asegurar el buen estado, 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 pto 2;
- . 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.

Las funciones a desarrollar por el personal guardavidas se definen en la normativa vigente. La verificación fehaciente de conductas indebidas, falseamiento de datos, el desarrollo de actividades no profesionales y/o comerciales informales por parte de los mismos, serán causales válidas para su despido y reemplazo por parte del concesionario.

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.