



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5629-7-2014
Expediente H.C.D.: 1253-D-15
Nº de registro: O-16637
Fecha de sanción: 13/08/2015
Fecha de promulgación: 24/08/2015
Decreto de promulgación: 2299-15

ORDENANZA N° 22351

Artículo 1º.- Autorízase al Ente Municipal de Turismo a realizar el llamado a licitación pública para otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal denominada Balneario 5 La Perla, ubicada en la Av. Patricio Peralta Ramos entre la proyección de las calles Ayacucho y Brandsen del Partido de General Pueyrredon, de acuerdo con 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

Corresponde Exp. 1253-D-15

**ANEXO A
CLAUSULAS GENERALES
INDICE**

**CAPITULO I
CONTENIDO DE LA LICITACIÓN**

1. Objeto de la licitación
2. Presentación de las ofertas.
3. Oferentes. Requisitos.
4. Inhabilidades para ser oferente.
5. Precio de la contratación y pago de canon.
6. Ejercicio anual.

**CAPITULO II
OFERTA Y EVALUACIÓN**

7. Información que debe obtener el oferente.
8. Consultas y aclaraciones.
9. Lugar, fecha y hora de presentación de las ofertas.
10. Plazos.
11. Garantía de oferta.
12. Validez de las ofertas.
13. Forma de presentación de las ofertas.
14. Desarrollo del acto de apertura de las ofertas.
15. Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas.
16. Admisión de ofertas.
17. Causas de rechazo de ofertas.
18. Ampliación de la información.
19. Vista de las Actuaciones.
20. Impugnaciones.
21. Oferta Única.

**CAPITULO III
PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN**

22. Evaluación de las ofertas.
23. Adjudicación.

**CAPITULO IV
DE LA CONTRATACIÓN**

24. Garantía de contrato.
25. Garantía de obra.
26. Plazos de las Garantías
27. Forma de constitución de garantías.
28. Devolución de las garantías.
29. Requisitos para la firma del contrato.
30. Firma del contrato.

**CAPITULO V
DE LA UNIDAD**

31. Condición física y de uso de la unidad.
32. Situación patrimonial de la unidad.
33. Entrega y recepción de la unidad.
34. Uso y tratamiento del recurso arena.

**CAPITULO VI
DEL CONTRATO**

35. Fiscalización del cumplimiento del contrato.
36. Transferencia de la concesión.
37. Cesión parcial de usos complementarios.
38. Habilitación comercial



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

39. Modificaciones en las condiciones de desarrollo de la actividad.
40. Extinción de la concesión.
41. Consecuencias de la extinción del contrato
42. Fallecimiento o incapacidad del concesionario.

CAPITULO VII

ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

43. Período de desarrollo de actividades en la unidad.
44. Actividad comercial.
45. Precios.
46. Obligaciones del concesionario en el uso de la unidad.

CAPITULO VIII

OBRAS A EJECUTAR

47. Sector o lote correspondiente a la unidad.
48. Plan de trabajos y proyecto definitivo.
49. Iniciación de los trabajos.
50. Incumplimiento de plazos acordados.
51. Plan de trabajos y curva de inversiones.
52. Responsabilidad y obligaciones del concesionario para la ejecución de obra.
53. Normas generales para la ejecución de la obra.
54. Documentación en obra.
55. Solución de divergencias.
56. Interpretación de planos y especificaciones.
57. Aplicación de documentos técnicos.
58. Prórroga de plazos.
59. Documentación conforme a obra.
60. Normas sobre seguridad e higiene en el trabajo.
61. Recepción de la obra.
62. Conservación de la obra.
63. Ampliaciones futuras.
64. Mayores costos.

CAPITULO IX

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

65. Responsabilidades del concesionario respecto a la Unidad Turística Fiscal.
66. Vigilancia y seguridad.
67. Descripción de los servicios de mantenimiento.
68. Obligaciones del concesionario.
69. Responsabilidad civil durante el período de la concesión.
70. Erogaciones y deberes a cargo del concesionario.
71. Seguros.
72. Publicidad.
73. Espacios para información al público.
74. Quejas en la prestación de servicios.

CAPITULO X

NORMATIVA APLICABLE

75. Normativa Aplicable.
76. Cláusula de Indemnidad.
77. Aplicación de Normas.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO I CONTENIDO DE LA LICITACION

ARTÍCULO 1: LICITACIÓN PÚBLICA

1.1 OBJETO

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

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

1.2 PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

A los efectos de dar cumplimiento a la normativa de aplicación (Ley Orgánica de las Municipalidades / Decreto Nº 06769/1958, Ordenanza Gral. Nº 267/1980 y cctes.), el presente Pliego cuenta con un cuerpo de artículos fijados en las Cláusulas Generales -que son de aplicación sistémica, indicativas de procedimientos y fijación de reglas de índole extensiva-, un cuerpo de artículos constitutivos de las Cláusulas Particulares -que se refieren en forma exclusiva a la Unidad Turística Fiscal motivo del presente llamado- y un cuerpo de Anexos Formales -cuyo completamiento y presentación son de obligatorio cumplimiento- e Indicativos.

1.3 PROCEDIMIENTO

El proceso licitatorio se formaliza con la publicación de un Decreto Municipal que establece las condiciones del Llamado a Licitación Pública, -fecha, hora y lugar de Apertura de Ofertas, valor del Pliego, publicaciones y demás circunstancias de participación-.

Fijados los parámetros de la convocatoria, las personas físicas y/o jurídicas que pretendan compulsar por una Unidad Turística Fiscal, deberán presentar ante la autoridad de aplicación las respectivas Ofertas, de conformidad con las condiciones que en el presente Pliego se establecen.

El presente Pliego de Bases y Condiciones refiere en su articulado a las exigencias procedimentales y administrativas que para la Licitación Pública de Bienes del Dominio Público establece el cuerpo normativo enunciado en el inciso 1.2

ARTÍCULO 2: OFERTAS

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

ARTÍCULO 3: OFERENTES. REQUISITOS

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

No serán aceptadas para esta licitación pública como oferentes:

- Sociedades en formación, sociedades de hecho y sociedades irregulares,
- Uniones Transitorias de Empresas (UTE),
- Asociaciones civiles sin fines de lucro,
- Fideicomisos, Fundaciones, ni ninguna persona física o jurídica que se encuentren comprendidas en las causales de inhabilidad fijadas en el artículo 4 - Cláusulas Generales del pliego.

Los oferentes al adquirir el Pliego deberán constituir domicilio al solo efecto de la licitación, en la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires y denunciar su domicilio real o social según corresponda.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ARTÍCULO 4: INHABILIDADES PARA SER OFERENTE

No podrán participar de esta licitación, bajo ninguna forma:

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Los incapaces para contratar según la legislación vigente.

4.4 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 caso de sociedades, la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes, miembros de Dirección y/o Directores.

4.5 Los funcionarios y/o agentes según el régimen de incompatibilidades de la legislación vigente, al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal y las sociedades integradas total o parcialmente por aquellos o cuyos agentes lo fueren, salvo lo dispuesto por la ley 19.550 respecto de las sociedades anónimas.

4.6 Los separados de la Administración Pública por exoneración.

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

4.8 Las personas físicas y/o jurídicas que posean inhibición general de bienes a la fecha de Apertura de Ofertas.

4.9 Las personas físicas o jurídicas que tengan pendientes condenas penales.

4.10 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 necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial, e independientemente de las acciones que puedan resultar pertinentes ante la Justicia en lo Criminal y Correccional competente sin perjuicio de declarar la inhabilitación del proponente para presentarse a futuras licitaciones del Municipio, por el término de cinco años.

ARTÍCULO 5: PRECIO DE LA CONTRATACION 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 6: EJERCICIO ANUAL

A los efectos del encuadramiento a las condiciones que rigen la concesión, se establece como ejercicio anual de prestación de servicios, usos y actividades comerciales en la Unidad, el período de doce meses comprendido entre el 1º de julio y el 30 de junio del



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

año siguiente independientemente de la fecha de entrega de la Unidad, no admitiéndose fraccionamiento de ningún tipo.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO II OFERTA Y EVALUACION

ARTÍCULO 7: INFORMACION QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE

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

ARTÍCULO 8: CONSULTAS Y ACLARACIONES

Los participantes que hubieren adquirido el presente pliego podrán efectuar -por escrito- las consultas y pedidos de aclaraciones que consideren necesarios, referentes a este pliego, en la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace y en el domicilio que ésta fijare al momento del llamado o donde ésta mudara su sede, hasta siete (7) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura de las ofertas. Las aclaraciones serán emitidas por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, de oficio o en respuesta a consulta de los participantes que lo hubieren adquirido y se incorporarán como circulares del Pliego de Bases y Condiciones.

En todos los casos las circulares aclaratorias serán comunicadas a todos los participantes que hubieran adquirido el presente pliego, debiendo resolverse hasta cinco (5) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura, y notificado a todo aquel que comprara el Pliego.

Los títulos de los artículos del Pliego sirven de referencia y no afectan la interpretación del texto.

ARTÍCULO 9: LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACION DE 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 10: PLAZOS

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

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

ARTÍCULO 11: GARANTIA DE OFERTA

Cada propuesta deberá acompañarse con un recibo expedido por Tesorería del EMTUR, donde conste que el oferente ha constituido la Garantía de Oferta, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 27, la que será igual al cien 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 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 -art.27 inc. c-, la expedición del recibo referido hace presumir el cumplimiento



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

de las condiciones establecidas para su emisión en el presente pliego, por lo que no se admitirán impugnaciones relacionadas con su constitución.

ARTÍCULO 12: VALIDEZ DE LAS OFERTAS

La Oferta mantendrá su vigencia por un lapso de ciento veinte (120) días desde la Apertura de Ofertas, plazo que podrá ser prorrogado por igual término a exclusivo criterio del Municipio de Gral. Pueyrredon. El desistimiento dentro de los noventa (90) días posteriores al acto de apertura, implicará la pérdida automática de la respectiva garantía, sin que este desistimiento genere derecho a reclamo alguno a su favor.

ARTÍCULO 13: FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas en un sobre o envoltorio que contendrá la totalidad de la documentación de la Oferta discriminada en Sobres 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.

13.1 Sobre N° 1

Contendrá la documentación que se requiere a continuación. En todos los casos, dicha documentación deberá estar completa y con firma certificada ante Escribano Público.

13.1.1 **Anexo I** - Oferente

13.1.2 **Anexo II** - Conocimiento y Aceptación del Pliego.

13.1.3 **Anexo III** - Inhabilidades.

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

13.1.5 **Anexo VI** - Verificación de Deudas por Tributos Municipales.

13.1.6 **Ley 10.490** - Certificado que acredite el cumplimiento de la norma, en los dos (2) últimos semestres calendarios o copia de la solicitud presentada por el Oferente ante el Ministerio de Trabajo. En este último caso, el certificado deberá ser presentado indefectiblemente con anterioridad a la adjudicación.

13.1.7 Constancias de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) individualizando el N° 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. En caso de no haber ejercido con anterioridad actividad alguna que conlleve la obligación de las inscripciones enunciadas precedentemente, tendrá plazo hasta la firma del contrato para acreditar las mismas.

13.1.8 Certificado Fiscal para Contratar, expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), de acuerdo a la Resol. Gral. 1814/05 (AFIP) o a 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.

13.1.9 Recibo de Adquisición del Pliego.

13.1.10 Recibo de Constitución de Garantía de Oferta de conformidad con lo prescripto en los arts.11° y 27° de las Cláusulas Generales del pliego.

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

13.1.12 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 las personas en cuestión. Esta exigencia en el caso de personas jurídicas, se extenderá a la misma y a los miembros del órgano de dirección.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

13.1.13 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. De haberse formulado modificaciones a dichos documentos, los mismos deberán agregarse estén o no inscriptos. De la documentación presentada deberá surgir indefectiblemente que el o los signatarios de la propuesta tienen representación suficiente como para realizar la presentación y obligar a la entidad oferente. El término de duración del contrato social deberá superar el plazo de concesión previsto en la presente licitación.

13.1.14 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 en caso de personas jurídicas antecedentes personales del rubro correspondiente de los miembros del órgano de dirección de la sociedad. Para el cumplimiento de este recaudo no podrá excederse de las 35 fojas.

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

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

- a) Registro Provincial de Deudores Alimentarios en caso de Persona Física.
- 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.

13.2 Sobre Nº 2

Contendrá la documentación que se requiere a continuación. En todos los casos, dicha documentación deberá estar completa y con firma certificada ante Escribano Público.

13.2.1 **Anexo V-A** Formulario de Oferta

13.2.2 **Anexo V-B** Fundamentación de la Oferta

Anexo V-C Presupuesto de Obra

13.2.3 **Propuesta Económico-Financiera** de la Oferta

El oferente deberá demostrar y fundamentar la ecuación económico-financiera que sustente la factibilidad de su oferta.

a. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA A APORTAR

- Información de carácter general, consignando las hipótesis o supuestos sobre los cuales se ha elaborado el procedimiento de cálculo, método/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.
- Flujo de fondos netos.
- Metodología de Evaluación: Valor Actual Neto (VAN) / 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.

b. BALANCES Y/O MANIFESTACION DE BIENES Y DEUDAS

Agregar copia de los estados contables correspondientes al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público Nacional y certificado por el Consejo Profesional. Asimismo, deberá presentarse copia de las actas de asambleas que aprobaron los estados contables, como así también la última Declaración Jurada del Impuesto a los Bienes Personales, según corresponda. 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 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 MÍNIMO

El Oferente deberá demostrar un Patrimonio Mínimo de PESOS UN MILLÓN (\$1.000.000.-) a modo de valor testigo, el cual deberá surgir indefectiblemente de los estados



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

contables correspondiente al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público Nacional y certificada por el Consejo Profesional.

d. CAPACIDAD FINANCIERA

El oferente deberá demostrar la suficiente capacidad financiera que le permita llevar a cabo el ciento por ciento (100%) de las obras comprometidas de acuerdo al Anexo V-a de la Oferta.

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 la obra oportunamente comprometida, la capacidad financiera y patrimonial exigida será igual al ciento 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.

13.2.4 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 contendrá el detalle del personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc. suscripto por el oferente y por un profesional universitario graduado en turismo.

13.2.5 Propuesta de Calidad Ambiental firmado por profesional competente en el área.

13.2.6 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, detalle características de las prestaciones, equipamiento e instalaciones concordantes con el contenido de la Licitación.

a. PROPUESTA DE OBRAS

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

La propuesta 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, a los requerimientos del Capítulo definido en las Cláusulas Particulares como Obras a Ejecutar. 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, de acuerdo a planos presentados en el expte. 13820-7-92

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, conteniendo:

* Plano de conjunto - escala 1:500.

* Planos de la intervención en la Unidad Turística Fiscal - 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 y Curva de Inversiones discriminado por rubros.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

* 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 se considere válido y/o necesario agregar.

* Perspectivas peatonales, renders y/o imágenes demostrativas de la obra terminada.

* La documentación componente de la Propuesta de Obra Propia deberá prever una carátula con 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 en formato Oficio, 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 N° 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 dicho contrato por el monto de canon oficial fijado para la Unidad. El Contrato Profesional por Anteproyecto con ajuste al Presupuesto de Obras ofertado, será presentando en el plazo de los dos (2) días hábiles posteriores al Acto de Apertura.

ARTICULO 14: DESARROLLO DEL ACTO DE APERTURA DE OFERTAS

Las ofertas serán abiertas en el día, lugar y hora indicados en el Decreto por el cual se establece el llamado a licitación, en presencia de la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas y de los interesados que concurren, labrándose el Acta de Recepción y Apertura de Ofertas pertinente, donde se realizará la enumeración de las ofertas presentadas y que *prima facie* resulten admisibles. Si el acto fuere suspendido por razones de fuerza mayor, tendrá lugar el primer día hábil administrativo siguiente a la misma hora.

Sólo se tomarán en consideración las Ofertas que hayan sido recepcionadas hasta la hora fijada para el inicio del Acto de Apertura.

Concluido el acto, se procederá a la lectura del acta respectiva y su firma.

ARTICULO 15: COMISION DE RECEPCION, APERTURA Y EVALUACION DE OFERTAS

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas será designada por Decreto 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:

15.1 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 17º de las Cláusulas Generales del presente Pliego. Podrá disponer la inadmisibilidad de Ofertas, si así correspondiere, mediante el Acta de Comisión pertinente.

15.2 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ARTICULO 16: 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 17º 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 15.2

ARTICULO 17: CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS

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

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

17.2 **Sobre Nº 2** - Anexo V-a / Anexo V-b / Anexo V-c
Propuesta de Prestación de Servicios
Propuesta Integral de Obras

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.

ARTICULO 18: AMPLIACION DE LA INFORMACION

La Comisión podrá solicitar a los oferentes todo tipo de información complementaria y/o aclaratoria que considere necesaria a los fines vericatorios.

El plazo para la evacuación de la información requerida será de tres (3) a cinco (5) días hábiles administrativos, de acuerdo a lo que establezca la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas teniendo en cuenta la complejidad de la documentación requerida. Si la misma no fuera evacuada en término o no cumplimentare a juicio del Municipio los fines requeridos, se merituará la Oferta con las constancias obrantes en las actuaciones.

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

ARTÍCULO 19: 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 *ad hoc* 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.

ARTICULO 20: 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) ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, en horario administrativo municipal.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

ARTICULO 21: OFERTA ÚNICA

En caso de que se registrara la presentación de una sola Oferta y ésta fuera válida, ello no representará obstáculo alguno para que la adjudicación definitiva se lleve a cabo en relación a ella, siempre y cuando dicha oferta reúna, a juicio exclusivo del Municipio de Gral. Pueyrredon, la condición de evidente conveniencia requerida en el art.155º de la ley Orgánica de las Municipalidades. La existencia de una única oferta, de modo alguno obligará al Municipio a aceptar la misma de pleno derecho.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

ARTICULO 22: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Cumplidos los plazos de los artículos 19º y 20º, la Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas procederá al análisis de las propuestas.

La citada Comisión analizará la procedencia de las impugnaciones, 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, antecedentes e idoneidad para la prestación del servicio.

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

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

La Comisión presentará en su evaluación el orden de mérito alcanzado por las ofertas, en forma decreciente según su conveniencia.

Las ofertas que no reúnan los requisitos mínimos exigidos para su validez, no serán calificadas por la Comisión, dejando establecido expresamente dicha circunstancia.

Las ofertas que no alcanzaren 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 23: ADJUDICACIÓN

La adjudicación se otorgará al oferente que haya presentado la Oferta más conveniente a exclusivo criterio del Municipio de Gral. Pueyrredon, cuya decisión respecto a las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas.

A tal fin la Comisión Evaluadora deberá fundamentar en forma clara y concreta las razones que determinan las recomendaciones 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, el Municipio 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.

CAPÍTULO IV DE LA CONTRATACIÓN

ARTICULO 24: GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación el oferente deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad, una Garantía de Contrato que será igual al



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los siete (7) días hábiles administrativos. Esta mantendrá su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones contraídas, y deberá ser actualizada anualmente conforme a la variación del canon.

La garantía de contrato deberá constituirse a favor del Ente Municipal de Turismo o el organismo que en el futuro tenga a su cargo la administración de las Unidades Turísticas Fiscales.

El no cumplimiento por parte del adjudicatario de los plazos establecidos por la autoridad de aplicación provocará la pérdida de su calidad de tal.

ARTICULO 25: GARANTÍA DE OBRA

El concesionario deberá constituir una Garantía de Obra equivalente al cien por ciento (100%) del monto de inversión en obra propia, la que deberá integrarse dentro de los siete (7) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación de la Unidad, en cualquiera de los modos previstos en estas Cláusulas Generales.

En el caso de haberse aprobado una propuesta a ejecutarse en etapas, el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra, equivalente al cien por ciento (100 %) del valor de cada una de ellas, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto en la Oferta aprobada. Contra la presentación de la certificación de etapa terminada, se procederá a la devolución de dicha garantía, previa presentación de la correspondiente a la etapa siguiente. No se admitirá en ningún caso, la modificación de las condiciones originales de la garantía presentada por cumplimientos parciales del Plan de Tareas.

Sólo se considerará certificación a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente.

ARTICULO 26: PLAZOS DE LAS GARANTÍAS

El concesionario está obligado a constituir las garantías de acuerdo a lo que establece el presente Pliego de Bases y Condiciones y mantener los montos y coberturas actualizados durante todo el período de la concesión.

A tal efecto, en el Acto Administrativo de determinación del canon anual, se incluirán los montos de garantías de contrato y obras actualizados correspondientes, con indicación de fecha cierta de cumplimiento por parte del concesionario.

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

ARTICULO 27: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

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

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

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

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

27.c Póliza de caución, la que deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto Nac. N° 411/69, Decreto Mpal 218/82 y normas concordantes. Las pólizas deberán ser acompañadas de la certificación efectuada por Escribano Público de las firmas de quienes la suscriban y de la personería y facultades que les asisten para obligar a la entidad aseguradora. La firma del Escribano actuante deberá ser específica



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

con relación al contrato, y deberá ser legalizada por el respectivo Colegio Profesional cuando el notario fuere de extraña jurisdicción.

Deberán satisfacer los siguientes recaudos:

27.c.1 Instituir al EMTUR 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 acompañará conjuntamente con la póliza recibo oficial donde conste haber abonado la prima total por el período de contratación.

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

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

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

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

27.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.

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

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

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

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

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

Todas las pólizas exigidas en el artículo 71º de las Cláusulas Generales del presente Pliego deberán responder a los recaudos establecidos en este artículo.

ARTICULO 28: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

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

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

28.a DE OFERTA

28.a.1 Resuelta su no adjudicación.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

28.a.2 Notificada la adjudicación y cumplido el Depósito de Garantía de Contrato en Tesorería Municipal por la totalidad del canon ofrecido.

28.b DE CONTRATO

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

28.b.1 Constancia del pago de los servicios sanitarios, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro impuesto, tasa o contribución, que hubieran gravado a la Unidad durante el período de concesión.

28.b.2 Constancia que certifique el libre deuda del concesionario, extendida por la Dirección de Recursos y por Obras Sanitarias Sociedad de Estado.

28.b.3 Constancia de recepción definitiva por parte del Municipio de Gral. Pueyrredon de la Unidad bajo inventario y con detalle del estado en que se recibe.

28.b.4 Constancia extendida por la Contaduría EMTUR certificando libre deuda del concesionario con el Ente.

28.c DE OBRA

Será reintegrada a pedido de parte interesada previa certificación final de obra o etapa de obra, según lo previsto en el artículo 25 de las Cláusulas Generales.

ARTICULO 29: REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

El oferente deberá tener cumplimentados dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación los siguientes elementos:

29.a Constancia de pago de canon.

29.b Constancia de constitución de Garantía de Contrato y Garantía de Obra mediante recibo expedido por Tesorería EMTUR.

29.c Inscripción al Registro Público de Comercio (Persona Física) o Registro Dirección de Personas Jurídicas.

29.d Certificado Fiscal para Contratar vigente.

29.e Haber presentado la documental que en cada caso se hubiere solicitado conforme lo estipulado en el artículo 23º de las presentes Cláusulas.

La totalidad de la documentación solicitada deberá estar certificadas por ante Funcionario Municipal competente o Escribano Público previo a la firma del contrato de concesión.

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

ARTICULO 30: FIRMA DEL CONTRATO

Cumplidos los requisitos detallados en el artículo 29º por parte del adjudicatario, se confeccionará el contrato respectivo el que deberá:

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

30.2 Cumplido el plazo sin satisfacer dicho extremo operará la revocación de la adjudicación con pérdida de la garantía constituida.

30.3 Será de aplicación la sanción subsidiaria de inhabilitación para presentarse en futuros concursos y licitaciones convocados por el Municipio o sus Entes por el término de cinco (5) años.

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

CAPITULO V DE LA UNIDAD

ARTICULO 31: CONDICION FISICA Y DE USO DE LA UNIDAD



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

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

31.1 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.

31.2 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.

31.3 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 32: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD

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

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

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

ARTICULO 33: ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA UNIDAD

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

ARTICULO 34: USO Y TRATAMIENTO DEL RECURSO ARENA

La arena es el recurso básico de la Unidad 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 DEL CONTRATO

ARTICULO 35: FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

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

El concesionario está obligado a facilitar el acceso a las instalaciones en cualquier oportunidad sin formular objeciones o plantear impedimentos de ninguna naturaleza. Igual obligación rige respecto a la documentación comercial de la actividad desarrollada.

ARTICULO 36: TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

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

36.1 el cedente deberá encontrarse al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y con las obras propuestas y comprometidas finalizadas en su totalidad y a satisfacción de la Autoridad de Aplicación.

36.2 el cesionario propuesto deberá reunir 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. Para ello, el cesionario propuesto deberá aportar la documental requerida por el artículo 13º de las presentes Cláusulas Generales, la que será evaluada previamente por el Municipio, determinando la validez de la misma, la ampliación de requerimientos o el desistimiento, según corresponda y de acuerdo a la potestad que detenta con relación al bien concedido.

36.3 el cedente deberá acreditar la ejecución total y completa de las obras comprometidas al momento de la adjudicación, para lo cual deberá presentar la Constancia de Obra pertinente, emitida por la dependencia con incumbencias.

36.4 el Municipio podrá autorizar a su exclusivo criterio transferencias posteriores, exigiendo los requisitos establecidos en artículo 36.2

36.5 previo a la firma del contrato, el que deberá contener la Cláusula de Indemnidad (artículo 76º), cuya vigencia no podrá exceder el plazo restante de concesión, el cedente depositará en Tesorería del EMTUR un monto en concepto de derecho de transferencia equivalente al diez por ciento (10%) del canon vigente al momento de la transferencia.

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

36.7 el cedente y el cesionario propuesto tendrán un plazo no mayor a sesenta (60) días de iniciado el trámite de transferencia para completar la documentación solicitada a esos efectos. Vencido el plazo y sin haber dado cumplimiento íntegro a la misma, se archivarán las actuaciones en forma definitiva, previa notificación por cédula a ambas partes.

36.8 queda establecido que el perfeccionamiento de la transferencia de contrato de concesión solo será autorizada en el período comprendido entre los meses de abril a octubre inclusive.

ARTICULO 37: CESION PARCIAL DE USOS COMPLEMENTARIOS

37.1 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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, decreto de adjudicación y contrato de concesión. No se podrá dar un destino distinto al ya autorizado.

c. Plano de ubicación del espacio cedido 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.

37.2 ALCANCES

La cesión parcial es un contrato de 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.

37.3 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. En caso contrario, será pasible de sanciones.

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 con el modelo establecido por el Departamento Ejecutivo.

Como parte de la documentación a presentar, el cedente deberá abonar los Derechos de Cesión Parcial en la Tesorería EMTUR establecidos en la Ordenanza Impositiva para tal fin

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 38: 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 39: MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD EN LA UNIDAD

39.1 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 40.1, o continuar con la actividad de la Unidad 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.

39.2 ALTERACIÓN EN LA ACTIVIDAD COMERCIAL REGULAR

- por tareas de construcción o de reparación de escollero -

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.

39.3 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 éste instrumento en áreas públicas contiguas a



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

la concesión, o aún en la vía pública, sin que ello implique derecho a reclamo o compensación alguna por parte del concesionario.

ARTICULO 40: EXTINCIÓN DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las siguientes causales:

40.1 Sin pérdida de la Garantía Contractual

40.1.1 Vencimiento del plazo de concesión.

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

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

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

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

40.2. Con pérdida de la Garantía Contractual:

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

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

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

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

40.2.5 Por declaración judicial de quiebra o extensión de quiebra.

40.2.6 Por disolución de la persona jurídica.

ARTICULO 41: CONSECUENCIAS 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.

ARTICULO 42: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO

En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona física, ocurrido el fallecimiento o incapacidad, quienes se consideren con derecho deberán, dentro de los diez (10) días de acaecidos los hechos, acreditar sumariamente su condición de herederos, legatarios o curadores, acompañando la documentación respectiva, manifestando su voluntad de continuar el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. Si así no lo hicieran o manifestaran su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la extinción de la misma (artículo 40.1.4), con devolución de la Garantía Contractual.

Dentro de los noventa (90) días hábiles judiciales de acaecidos los hechos, deberán acompañar testimonios de declaratoria de herederos o de incapacidad declarada y designación de representante legal, bajo apercibimiento de extinción, salvo que mediaran causas justificadas que autoricen la ampliación de este plazo. Si hubiere varios herederos, deberán unificar personería. Si hubiera menores, se exigirá autorización judicial expresa para la continuación de la actividad y la designación de representante.

En todos los casos los continuadores deberán acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al concesionario fallecido o declarado incapaz. El Municipio de Gral. Pueyrredon, previa evaluación de todos los antecedentes podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada o resolver la



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

revocación de la misma, devolviendo la Garantía de Contrato, sin derecho a reclamo alguno, por parte de los afectados.

CAPÍTULO VI ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 43: PERÍODO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN LA UNIDAD

La actividad en la Unidad será de régimen anual, con usos que aseguren el funcionamiento de la misma durante todo el año, pudiendo utilizar parte de la infraestructura y equipamiento 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 la actividad propuesta, y standards de calidad.

Será obligación del concesionario mantener las actividades principales y los sanitarios públicos afectados al régimen anual en funcionamiento y prestando el servicio para el destino asignado, en correcto estado de uso y con atención por personal a su cargo.

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

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 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.

43.1 CONTRAPRESTACIONES EMERGENTES

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

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

43.2 LOTE DE ARENA

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

En el sector señalado como sector de 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.

ARTICULO 44: ACTIVIDAD COMERCIAL

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

La categoría establecida en las Cláusulas Particulares o la que se determine en la Oferta si es de mayor calidad deberá cumplir con lo normado en la Ordenanza 4568 - Categorización de Balnearios, sus modificatorias y/o la norma que en el futuro la reemplace.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

ARTICULO 45: PRECIOS

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

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

El concesionario tomará las medidas necesarias para que todos los servicios inherentes a la actividad comercial de la Unidad, incluida la limpieza del sector, se presten en forma debida e ininterrumpidamente durante todo su desarrollo, ello sin perjuicio de lo preceptuado por los artículos 65º, 66º, 69º y concordantes de las Cláusulas Generales del presente Pliego. A tal efecto, deberá contar con las instalaciones, equipos y personal necesarios. La organización de los servicios deberá permitir el funcionamiento de los mismos, sin ocasionar ningún tipo de incomodidad a los usuarios.

Además de las obligaciones especialmente establecidas en los distintos artículos del presente Pliego, el concesionario ajustará el ejercicio de la actividad a las ordenanzas y disposiciones vigentes en el Partido de Gral. Pueyrredon.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO VIII OBRAS A EJECUTAR

ARTÍCULO 47: SECTOR O LOTE CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD

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

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

ARTÍCULO 48: PLAN DE TRABAJOS Y PROYECTO DEFINITIVO

La documentación técnica incluida en la Oferta tiene carácter de anteproyecto siendo de exclusiva responsabilidad del concesionario la presentación del Legajo Técnico de Obra completo.

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

El anteproyecto original podrá modificarse al momento de la presentación del Legajo Técnico de Obra respetando en todos sus términos las pautas definidas en el Capítulo de las Obras a Ejecutar en la Unidad de las Cláusulas Particulares, admitiéndose en el proyecto un ajuste de superficie cuyo porcentaje para incremento o disminución de lo ofertado no podrá exceder el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta total ofertada. Dicha variación de la propuesta será evaluada por la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace, quien estará facultada para autorizar o rechazar la misma, a través del Acto Administrativo pertinente.

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

No 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. De proponerse modificaciones durante el transcurso de la ejecución de obra, deberá ser presentado el pertinente proyecto a evaluación de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales, y deberá contar con la autorización del Municipio.

48.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO DE OBRAS DEFINITIVO

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

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

48.1.2 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".

48.1.3 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.

48.1.4 Presupuesto de obra discriminado por rubros y locales.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

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

48.1.7 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.

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

48.2 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:

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

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

48.2.3 Planilla de locales.

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

48.2.5 Plano de carpintería escala 1:20.

48.2.6 Planos de detalles considerados necesarios.

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

48.2.8 Si el Municipio lo requiere, deberá presentar un estudio de suelos pertinente.

48.3 CASOS ESPECIALES

De proponerse la demolición total o parcial de las construcciones existentes, el concesionario deberá presentar junto con la documentación enunciada en el inciso 48.1, lo siguiente:

48.3.1 Plano de Demolición escala 1:100, suscripto por el Profesional actuante, con intervención del Colegio profesional, y uso de código de colores conforme el Reglamento General de Construcciones.

48.3.2 Plan de Contingencia de Tareas de Demolición, con intervención de empresa registrada. La misma deberá considerar en su desarrollo: personal, maquinaria, equipamiento y enseres afectados, sectores de acopio de materiales, elementos y artefactos reutilizables, sectores de acopio de materiales desechables, plan de retiro de materiales y plan de entrega al Municipio de Gral. Pueyrredon de materiales reutilizables, esquema de limpieza, higiene y seguridad en obra.

Con la autorización correspondiente, el concesionario podrá dar comienzo a las tareas específicas.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

48.4 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 49: INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el presente Pliego una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra de Proyecto de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 48º 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. Igual procedimiento será de aplicación para el caso de obras de demolición.

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 50: INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS ACORDADOS

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

ARTÍCULO 51: PLAN DE TRABAJOS Y CURVA DE INVERSIONES

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

Al confeccionar la Red Secuencial General, deberá incluirse detalladamente:

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

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

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

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

51.1 OBRAS AGREGADAS AL PROYECTO ORIGINAL. OBRAS NUEVAS.

La ejecución por parte del concesionario de obras nuevas y/o agregadas al proyecto original aprobado -y que no surjan como necesidad de adecuación de dicho proyecto a



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

ARTÍCULO 52: RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

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, cumplimentando todas las exigencias y reglamentaciones vigentes que rijan sobre la ejecución de obras y prevención de seguridad e higiene.

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

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

52.1 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 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, los subcontratistas, los cesionarios parciales o cualquier otra persona afectada directa o indirectamente a la concesión a su cargo.

ARTÍCULO 53: NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA

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

ARTÍCULO 54: DOCUMENTACIÓN EN OBRA

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

ARTÍCULO 55: 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 56: 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 57: 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:

57.1 el contrato.

57.2 el Legajo Técnico de Obra aprobado.

57.3 el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.

57.4 las Órdenes de Servicio emitidas por la Inspección de Obra por Actas de Inspección.

57.5 los Planos y diagramas que la Dirección de Obra entregue al Municipio, como información complementaria o aclaratoria.

57.6 las especificaciones técnicas.

57.7 los planos de detalles y generales, en ese orden, que sirvieron de base para la licitación firmados por ambas partes contratantes.

ARTICULO 58: PRÓRROGA DE PLAZOS

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

ARTICULO 59: DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA

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

ARTICULO 60: 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 61: RECEPCIÓN DE LA OBRA

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:

61.1 OBRA POR ETAPAS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Cuando se plantee la ejecución de la obra en más de una etapa, será de aplicación la formalización de un Informe de Ejecución de Etapa de Obras y, verificado su cumplimiento, podrá procederse al labrado de una Constancia de Obra Ejecutada, a los efectos de la determinación del cumplimiento del avance de obras y la adecuación de las garantías pertinentes (artículo 25 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.

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 confeccionará la Constancia antedicha, debiendo el concesionario ejecutar los trabajos pendientes para poner la obra en condiciones de ser aceptada.

61.2 RECEPCIÓN DE OBRAS

El pedido de Inspección Final y firma del Acta respectiva será formulado por el concesionario por nota, con un plazo mínimo de cinco (5) días de antelación a su realización.

La Inspección de Obra labrará en original y copias el Acta de Recepción de Obras, la que será firmada por la Inspección y el Representante Técnico del concesionario, en original y tres (3) copias.

Con la recepción de la obra completa y la Certificación de Recepción de Obra registrada, el concesionario podrá solicitar la devolución de la garantía de obra.

ARTÍCULO 62: CONSERVACIÓN DE LA OBRA

Una vez recibida la obra y a partir de la fecha en que se labre el Acta a tal efecto, entrará a regir el mantenimiento de las obras, que 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 del plazo otorgado, 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.

62.1 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

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

ARTICULO 63: 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 48º: Plan de Trabajos y Proyecto Definitivo y concordantes; toda modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescrito en este artículo queda sujeta a demolición.

ARTICULO 64: 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO IX OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ARTICULO 65: 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.

ARTICULO 66: 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.

ARTICULO 67: 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.

67.1 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.

67.2 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 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,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

67.3 MANTENIMIENTO DE AREAS EXTERIORES

Las áreas destinadas a estacionamiento, circulaciones, pasos públicos y paseos, las áreas verdes o con tratamiento de parqueización, 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.

ARTICULO 68: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

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

68.1 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.

68.2 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.

68.3 CON RESPECTO A OBRAS DE ARQUITECTURA O PAISAJÍSTICAS

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

68.4 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

ARTICULO 69: RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO 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 37º, 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.

ARTICULO 70: EROGACIONES Y DEBERES A CARGO DEL CONCESIONARIO

Son a cargo del concesionario, las erogaciones por:

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

70.2 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).

70.3 Servicio de seguridad en playa - en los casos que corresponda-.

70.4 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.

70.5 Financiamiento de tareas de mantenimiento destinadas a recuperar espacios de arena, en los casos que las Cláusulas Particulares lo determinen.

En virtud de lo expresado en el artículo 6º - 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.

ARTÍCULO 71: 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 37º- 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.

71.1 FORMALIZACIÓN DEL SEGURO

Será contratado por el adjudicatario en cualquier compañía de seguros inscrita en el Registro Municipal de Entidades Aseguradoras (Ordenanza Nº 7180 y Decreto Nº 2458/07) y deberá especificar el Número de Expediente Municipal por el cual se tramita el mismo.

71.2 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

71.3 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.

71.4 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 Pliego.

Las pólizas deberán consignar como período a cubrir indefectiblemente del 1 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.

ARTICULO 72: 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 éste instrumento, sin que ello implique derecho a reclamo o indemnización alguna por parte del concesionario.

ARTICULO 73: 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 74: 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.

CAPITULO X NORMATIVA APLICABLE

ARTICULO 75: NORMATIVA APLICABLE

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

ARTICULO 76: CLAUSULA DE INDEMNIDAD

El concesionario se compromete y acuerda en forma irrevocable, a mantener indemne al Municipio concedente por cualquier reclamo, acción judicial, demanda, daño o responsabilidad de cualquier tipo y naturaleza que sea entablada por cualquier persona pública o privada, física o jurídica o dependientes del concesionario o sus



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

subcontratistas o los dependientes de éstos, cualquiera fuera la causa del reclamo, responsabilidad que se mantendrá aun terminado el contrato por cualquier causa.

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

ARTICULO 77: APLICACION DE NORMAS

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

**U.T.F. BALNEARIO 5 LA PERLA
CLÁUSULAS PARTICULARES**

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

**CAPITULO I
CONTENIDO DE LA LICITACION**

1. Lineamientos de la intervención
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 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 las 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 de balneario
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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 37. Tratamiento de aguas
- 38. Manejo sustentable de las energías

**CAPITULO VII
ACCESIBILIDAD**

- 39. Marco Conceptual
- 40. Definiciones
- 41. Alcances
- 42. Requerimientos funcionales y dimensionales

**CAPITULO VIII
EVALUACIÓN DE OFERTAS**

- 43. Evaluación de las ofertas
- 44. Metodología de evaluación de las ofertas
- 45. Calificación y rechazo de las ofertas
- 46. Oferta más conveniente.

**CAPITULO IX
DOCUMENTACION ESPECÍFICA DEL PLIEGO**

**CAPITULO X
CLAUSULAS PUNITIVAS**

**CAPITULO XI
INFRACCIONES Y SANCIONES**



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

MARCO CONCEPTUAL

La Unidad Turística Fiscal Balneario 5 es parte integrante del Corredor La Perla, que se localiza entre Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos y proyección calle Balcarce y Bvard. Marítimo Félix U. Camet y proyección avda. Constitución.

El sector tiene -a la fecha- los siguientes desarrollos particulares: Iniciativa Privada Balnearios 1, 2, 3 y 4 / Reestructuración Integral del Complejo arq. Clorindo Testa, Reestructuración Física Perla Norte, completamiento Playa Rejón-Strobel y proyecto Playa de las Artes.

En este contexto, el presente llamado a licitación pretende aportar al sector una Propuesta Integral de Intervención que incorpore a la Unidad licitada en el proceso de actualización en marcha.

Las Unidades mencionadas se encuentran localizadas dentro del ejido urbano, participan activamente en la definición del recorte costero central y son naturalmente receptoras de las demandas de vecinos y turistas.

El perfil adoptado por el sector en los últimos años se corresponde con acciones recreativas y deportivas informales reforzadas con el establecimiento del denominado *corredor saludable*, que le agrega valor al área e institucionaliza usos comunitarios.

Ello así, se pretende consolidar un cuerpo de preceptos de planificación urbana comunes al sector de manera que las acciones que se produzcan en dicho corredor conlleven criterios compartidos y cuya lectura identitaria sea manifiesta.

Las acciones y propuestas a desarrollar en estas Unidades se adscriben a los contenidos de la norma IRAM 42100 y cctes

a- LA PERLA

* condición natural

El sector La Perla y Perla Norte se caracteriza por un pronunciado desnivel del terreno que recupera la prefiguración del barranco original.

Con alturas que varían entre los 5.00 m. y los 12.00 m. en toda la extensión del corredor turístico, cuenta al pie del barranco con una extensión de arena total aprox. de 2.500 m. lineales de frente marítimo, por efecto de las obras de defensa costera oportunamente ejecutadas.

De allí que el sector se caracterice por la sucesión de espigones en T y que, en el caso particular de la Unidad Turística Fiscal Balneario 5, la franja de arena pertinente queda definida por el espigón N° 4 (proyección calle Ayacucho) como límite sur y el espigón N° 6 (proyección calle Brandsen) como límite norte.

* condición físico-urbana

El sector costero en análisis se encuentra articulado con el ejido urbano a través del Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos, siendo un paseo de uso diario, masivo y de raigambre local. Se le suma a ello, el desarrollo del denominado *corredor saludable* con extensión desde Avda. Libertad hasta rotonda Avda. Constitución, de cuyo recorrido la Unidad a concesionar participa.

En este punto, lograr la transversalidad ciudad / costa de los usos y servicios es un objetivo a desarrollar en el sector, por lo que las propuestas que se presenten deberán considerar en su elaboración la apropiación frentista del sitio.

* apropiación

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

Se propone darle al sector condiciones de habitabilidad atendiendo a la diversidad y rigurosidad del clima de la ciudad, generando espacios confortables; sin perder su condición de espacios públicos y, en muchos casos, al aire libre. Para ello, deberá



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 revisión de la provisión de servicios y espacios públicos, reparos, iluminación, equipamiento, infraestructura y, como valor agregado, el impulso de proponer al sector como zona segura, garantizando la seguridad personal y de los bienes.

Un apartado especial se otorga al tratamiento de los Accesos Peatonales, siendo necesario la revisión del sistema de circulación peatonal, tanto el que se da en forma vertical como a través de las circulaciones paralelas a las vías vehiculares. El sector reconoce como falencia la permeabilidad peatonal siendo objetivo la creación de nuevos accesos y bajadas que vinculen el boulevard marítimo con el sector y que logren dar un mayor equilibrio en la distribución de visitantes.

* perfil pretendido

Las intervenciones estarán condicionadas en su cualificación por todos los disparadores de alta calidad implementadas en el rubro, e deberán incluir en las propuestas las temáticas de sustentabilidad integral del proyecto, accesibilidad universal, usos, actividades y servicios de nivel superior.

Considerando todos estos elementos, el proyecto deberá focalizarse sobre los accesos al sector, a los fines de integrar a la Unidad con la ciudad.

b- MAR DEL PLATA 12 MESES

Con la renovación y actualización de la propuesta turística integral de todo el año se apunta a mejorar, jerarquizar y enriquecer los usos y alternativas de actividades para los próximos años. Se postula que con los feriados puente, las escapadas de fin de semana y la provisión de usos y servicios de régimen anual para locales y turistas se modifica la vieja postura del turismo de "sol y playa".

La propuesta para el sector La Perla se sostiene en el desarrollo de usos variados, complementarios entre sí que abarquen los rubros gastronómico, comercial, deportivo, recreativo y de servicios que satisfaga los objetivos de generar un flujo de usuarios durante todo el año al sector y extender a la noche la plena vigencia y convocatoria para marplatenses y turistas.

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" entendida ésta como la multiplicidad y adaptabilidad de los usos y actividades en cada uno de los parámetros que conforman la propuesta

c- COMPLETAMIENTO DE LA PROPUESTA

Se prevé como propuesta de completamiento los siguientes ítems:

* usos y actividades públicas y gratuitas

- la incorporación de baterías de sanitarios de uso público, acceso libre y gratuito bajo mantenimiento e higiene anual por parte del concesionario. Los sanitarios deberán estar en concordancia con los usos aquí exigidos en el predio.

- la afectación de espacios para recreación infantil, plazoletas y/o parque con desarrollo de parquización, zonas de reparo, equipamiento e infraestructura adecuadas al sector.

- la asignación de espacios con destino a las actividades deportivas anuales, que fortalezca el objetivo de darle condición de visibilidad y, simultáneamente, poder ejercer un efectivo control sobre las mismas.

* usos y actividades aranceladas

- prever la reversibilidad ^[1] espacial, dotando a los espacios físicos de destinos y/o rubros alternativos según la época del año.

- reconversión de la estructura comercial existente, teniendo como objetivo depurar y potencializar la explotación anual de los locales de la Unidad y, con ello, eliminar situaciones de precariedad preexistentes.

- revisar y promover actividades de uso diario, con inserción en la comunidad vecina y que cubra las demandas de equipamiento de los barrios frentistas.

* sustentabilidad de la propuesta



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Se plantea la reformulación integral de la infraestructura edilicia existente, la prestación de servicios y la provisión de equipamiento ajustado a los parámetros que establece la norma IRAM 42100 y cctes.

Se deberá agregar tecnología de última generación a las estructuras tradicionales, que permitan certificar la adscripción de la Unidad a la sustentabilidad de los sistemas constructivos, la recuperación ambiental y el mantenimiento de standards de calidad afín a la normativa de aplicación.

d- OBJETIVOS

Son objetivos principales de la presente licitación:

- * otorgar identidad a la Unidad, en concordancia con el desarrollo particular del Corredor de pertenencia
- * promover la articulación entre la ciudad y el corredor La Perla a partir de propuestas de actividades comunitarias afines a las demandas del sector.
- * consolidar el uso anual en las actividades propuestas.
- * reconvertir la condición periférica del borde costero a intervenir, convirtiéndolo en un sector accesible como una actitud integradora con los barrios frentistas.

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

- * redefinir el concepto de uso en las Unidades Turísticas Fiscales componentes del corredor turístico La Perla.
- * definir usos particulares para la Unidad Turística Fiscal, de manera de fortalecer la complementariedad con las Unidades del corredor.
- * adecuar a los preceptos de la Norma IRAM 42100 todas las instalaciones existentes o a construir

e- TERMINOLOGIA / GLOSARIO

A efectos de la aplicación del presente 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.^[2]

* **Activos Afectados a la Concesión:** Son los bienes construidos existentes y a construir que se otorgan en forma exclusiva al Concesionario para su uso durante la vigencia del contrato, sin los cuales no es técnicamente factible la actividad de la concesión. Lo componen: edificios o construcciones físicas que contienen los servicios propios de las actividades, todos los sectores no construidos definidos en el Plano de Conjunto y áreas de expansión propias.

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

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

* **Bien del Dominio Público:** 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.^[3] 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

aceptadas las áreas de uso por parte de este Municipio, 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 el Municipio de Gral. Pueyrredon.

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

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

* Concesionario: El adjudicatario que haya suscripto el correspondiente contrato de concesión con el 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.

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

* Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales: Dependencia municipal sobre la que recae la administración, contralor y evaluación de propuestas y/o presentaciones relativas a las Unidades Turísticas Fiscales del borde costero del Municipio de Gral. Pueyrredon que fueran transferidas por Decreto Provincial N° 4916/76.

* 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 evalúa 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.^[4]

* 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.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

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

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

* Reversibilidad: cualidad de reversible. Llámese reversible a un proceso en que el sistema puede volver a pasar por los estados o condiciones anteriores^[5].

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

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

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO I CONTENIDO DE LA LICITACION

ARTÍCULO 1: LINEAMIENTOS DE LA INTERVENCION

El presente proceso licitatorio comprende la revisión de la estructura edilicia, funcional y económica de la Unidad Turística Fiscal **Balneario 5 La Perla**, ubicada en el sector La Perla. Para ello, se deberá proponer la ejecución de 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.

PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

La propuesta a realizar en la Unidad compromete a los futuros operadores a desarrollar acciones con diferente grado de intervención, subsumidos en los siguientes ítems:

- a nivel del sitio - potencializar el uso de espacios a favor de las actividades públicas y comunitarias. Deberá considerarse la prestación de servicios por parte de los operadores del sector con un fuerte sesgo comunitario.
- 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.

Deberá considerarse en su definición, el neto perfil que el sector tiene en relación a las actividades de esparcimiento, recreativas y deportivas, sus condiciones geomórficas y geográficas que permiten su identificación en el borde costero y su condición de atractor turístico.

ARTÍCULO 2: CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal **Balneario 5 La Perla** para el desarrollo de todos los usos y actividades comerciales y de usos públicos previstos, provisión de servicios y demás actividades que en este Pliego se detallan, con las especificaciones que en cada caso se indiquen en los Capítulos correspondientes.

Como elemento a incorporar en la presente licitación, se prevé la afectación de un sector de la Unidad al desarrollo de acciones por parte del Municipio de Gral. Pueyrredon, para lo cual se deberá ejecutar una obra edilicia que provea los servicios e infraestructura necesarios para su funcionamiento.

La licitación comprende:

- el desarrollo de una **propuesta de usos y actividades integral** que respete el marco conceptual enunciado en el artículo precedente. Para ello, deberá preverse la reconversión, adecuación y mantenimiento de los espacios de uso existentes en la Unidad y la generación de nuevos espacios de uso para la prestación de servicios turísticos, recreativos, comerciales, culturales, deportivos, de esparcimiento, sanitarios públicos, publicidad y actividades complementarias que pudieran proponerse respetando en todos los casos el régimen anual de los mismos.
- la redefinición de la **propuesta turística** ajustada a las políticas turísticas planteadas por este Municipio para el sector, con un Plan de Usos y Actividades alternativas y complementarias con desarrollo durante todo el año, adecuando las instalaciones para tales fines y de conformidad con el entorno en el cual se inserta la Unidad. Las actividades y usos a proponer deberán ser de factible realización, con verificación por parte de este Municipio de su puesta en funcionamiento y mantenimiento, incorporados en la propuesta turística y las deberá validar con antecedentes, estadísticas, datos concretos, precisos y reales.
- la ejecución de un **proyecto arquitectónico y urbanístico** que revea y estructure los espacios físicos propios, tanto los existentes como los a construir, respetando la zonificación



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

del sector planteada por el Municipio y cuya materialización se ajustará a los contenidos del Capítulo III - Obras a Ejecutar.

- la prestación del servicio de guardavidas en balneario de conformidad con lo normado por la Ordenanza 14269 y subsiguientes y dando cumplimiento a lo dispuesto en el Anexo X - Seguridad de Bañistas del presente Pliego.

2.1 CONDICIONES DE LA LICITACIÓN

La presente licitación prevé la redefinición de los espacios físicos y de uso de la Unidad. A tal fin, las presentes Cláusulas Particulares establecen los distintos parámetros y recomendaciones a considerar al momento de la elaboración de una propuesta integral.

Con motivo de determinar los alcances de la intervención, se especifica que:

. en la Oferta, el presentante deberá incluir la asignación de espacios dentro de la obra de arquitectura con destino a infraestructura de soporte de actividades deportivas y recreativas. Dichos espacios estarán a disposición del Municipio de Gral. Pueyrredon para el desarrollo de las actividades que éste proponga.

. la localización del sector será definido en la propuesta e incluirá un espacio de arena contiguo que podrá ser afectado a las actividades que el Municipio de Gral. Pueyrredon determine. El mantenimiento edilicio, la provisión de servicios (gas, energía eléctrica, agua) y demás obligaciones emergentes estarán bajo responsabilidad del concesionario.

En caso de que el concesionario, durante el período de concesión, pretendiera incorporar 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, deberá tener la autorización previa, expresa y por escrito mediante Acto Administrativo firme de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales.

ARTÍCULO 3: DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente Licitación Pública está ubicada en Bvard. P. Peralta Ramos en proyección a la calle Ayacucho -al sur- y la calle Brandsen -al norte- y sus límites se encuentran determinados en el Anexo IX - Plano de Conjunto del presente Pliego. Los usos, las actividades posibles de desarrollar y los servicios que corresponde prestar estarán regidos por lo establecido en este Pliego y toda la normativa vigente complementaria a él.

La Unidad concesionada se compone de sectores construidos de uso público, sectores con actividades aranceladas, un lote de arena, circulaciones y senderos.

Se deja expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien del dominio público de la Unidad, lo que supone que una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte de este Municipio, será de obligatorio cumplimiento el respeto por 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:

- 1/ la concesión se ajusta a toda la normativa comprendida en el presente Pliego de Bases y Condiciones, que incluye Cláusulas Generales, Cláusulas Particulares y Anexos;
- 2/ de no existir tipificación sobre algún tópico en el Pliego, serán de aplicación las normativas de aplicación general para el Partido de Gral. Pueyrredon.
- 3/ 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 este Pliego.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 VEINTIÚN MIL (\$ 221.000.-)

Los Oferentes a este llamado a licitación podrán ofrecer un canon igual o mayor al precio oficial enunciado.

La fijación de este precio oficial servirá como base para determinar el monto a depositar como Garantía de Oferta.

6.3 CANON PRIMER AÑO DE CONCESION (N)

Para el primer año de concesión -y de acuerdo a lo establecido por el ARTÍCULO 5 de las Cláusulas Generales-, se establece como valor de canon el monto ofertado (Anexo V).

6.4 CANON AÑOS SUBSIGUIENTES HASTA LA EXTINCION DEL CONTRATO (N+1)

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

$$\text{CANON ANUAL (N + 1)} = \frac{\text{Unidades de Sombra a Considerar} \times \text{Tarifa Bruta por Temporada Vigente (PPP)}}{\text{PRECIO PROMEDIO PONDERADO*}}$$

Unidades de Sombra a considerar: Dicha cantidad resultará de la siguiente fórmula:

$$Q \text{ UNIDADES DE SOMBRAS} = \frac{\text{CANON OFERTADO PRIMER AÑO (N)}}{\text{PRECIO PROMEDIO PONDERADO*}}$$

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

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

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

Queda facultada además, la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales a compulsar la documentación que acredite la veracidad de la Declaración Jurada, en cualquier periodo. De



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 el año en curso podrá ser inferior al canon determinado para igual período anual anterior.

ARTÍCULO 7: PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión vencerá a los veinte (20) años, contados a partir de la fecha de recepción de la Unidad por parte del concesionario.

De operar dicho vencimiento dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 31 de marzo del año siguiente, será prorrogado en forma automática hasta esta última fecha, 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

Si el Municipio a su exclusivo criterio así lo determinara podrá proponer al concesionario una opción de prórroga del contrato de concesión de hasta cinco (5) 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 - de la Contratación. Su incumplimiento hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el Pliego, Capítulo XI - Infracciones y Sanciones.

CAPITULO III OBRAS A EJECUTAR

ARTÍCULO 9: MARCO CONCEPTUAL DE LA INTERVENCIÓN

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

Las ideas rectoras, los contenidos, las definiciones y los detalles que aquí se enuncian deberán estar contenidas en el proyecto turístico/arquitectónico que se presente para la Unidad.

9.1 PROYECTO INTEGRAL DE OBRAS

El proyecto deberá contemplar la realización de obras de arquitectura que contengan las instalaciones de infraestructura de balneario y demás actividades planteadas, en concordancia con el sector de arena donde podrá localizarse el lote de sombra arancelada.

Como parte de las Obras se deberá construir en el sector norte de la Unidad un área de servicios e infraestructura para actividades recreativas, deportivas y de esparcimiento.

Deberá proponerse un corredor con paseos peatonales, circulaciones de conexión vertical y horizontal accesibles, plazoletas secas, baterías de sanitarios públicos, equipamiento urbano, parquización general.

El proyecto deberá entenderse como un complejo con usos y actividades de desarrollo anual, para lo cual serán aplicables los conceptos de continuidad física y estilística, unidad de criterio en la selección y aplicación de leyes compositivas, utilización de materiales,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

estructuras y terminaciones constructivas de igual calidad, provisión de todo el equipamiento fijo de igual marca y calidad.

El Proyecto Integral deberá dar respuesta a los siguientes detalles:

- * reestructuración integral de la Unidad, con ejecución de obras específicas para la realización de las actividades propuestas, con tratamiento de los espacios públicos vinculados con el Bvard. Marítimo consistentes en la generación de veredones peatonales, áreas para ascenso / descenso y protección de pasajeros del transporte público, equipamiento urbano e integración formal y física de la Unidad al espacio público urbano.

- * reformulación de las áreas de circulación peatonal vertical y horizontal, con desarrollo de una propuesta sustentable ambiental con incorporación de espacios de uso público y plan de mantenimiento general.

- * tratamiento luminotécnico general, con desdoblamiento en un sistema de luminarias para alumbrado urbano y sistema de iluminación focalizada que acompañe los paseos peatonales.

- * propuesta integral de equipamiento urbano consistente en instalación de bancos, cestos de residuos, bicicleteros, etc.

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

9.1.2 La Unidad cuenta en la actualidad con construcciones adosadas al paredón de contención del barranco. Dichas construcciones deberán ser evaluadas en su totalidad, determinar la procedencia de mantener su continuidad o formular la demolición parcial o total, de acuerdo a las necesidades emergentes del proyecto a ejecutar.

ARTÍCULO 10: MEMORIA DESCRIPTIVA

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

A tal fin, se deberá considerarse en la intervención un necesario equilibrio entre una creativa actualización de espacios arquitectónicos que manifiesten la contemporaneidad de la intervención y la responsabilidad de aportar y expresar condiciones y programas que respeten las condiciones medio ambientales del sitio, para lo que deberá responderse con una propuesta integral sustentable.

En función de lo expuesto, se prevén para la Unidad actividades de interés para la comunidad, que incorpore usos comerciales y/o gastronómicos, recreación, esparcimiento y entretenimiento y toda otra actividad que aporte al interés y desarrollo de la ciudad.

10.1 PLANTEO TÉCNICO

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

Los obras deberán ser provistos de nuevas instalaciones proyectadas de acuerdo a las actuales necesidades y tecnologías. Se deberán aplicar todas las especificaciones que sobre ahorro y reducción de energías prevé el Capítulo VI - Sustentabilidad, sea en instalaciones eléctricas, sanitarias, de acondicionamiento de aire caliente y frío, servicios contra incendio y toda otra instalación que permita que el edificio tenga un óptimo nivel de confort y seguridad.

Si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario ejecutar obra nueva, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) haber concluido con la obra comprometida, para lo cual deberá presentar -como parte de las actuaciones- el Acta de Recepción Definitiva de Obra expedida por la autoridad de aplicación



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

b) presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su análisis, evaluación y, de corresponder, su aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

11.1.a Será de exigencia general:

a) ejecutar las obras civiles de infraestructura y equipamiento en edificios existentes y/o a proponer de acuerdo a lo expresado en el Capítulo III - Usos y Actividades con técnicas y materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.

b) prever áreas de uso público para el desarrollo de las actividades, asegurando la utilización de las áreas comprometidas con uso anual durante todo el año.

c) respetar las pautas y criterios que se enuncian en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo, como así también los emplazamientos que para cada caso defina esta Municipalidad.

d) ofrecer franqueabilidad y accesibilidad a todos los espacios a proponer de acuerdo a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida.

e) ejecutar todas las tareas necesarias para la reconversión de las instalaciones existentes de la Unidad, conforme los preceptos que sobre sustentabilidad ambiental y turística se detallan en el presente Pliego.

f) la transformación de los espacios cubiertos propios de la concesión, ajustando las áreas de uso y servicios al destino comercial que para caso se plantee. Se deberá garantizar la adaptación de las instalaciones de cada rubro a lo que determine la normativa vigente.

Si bien se considera que las propuestas de intervención en la Unidad son abiertas, de acuerdo al criterio del oferente, se deberán respetar las pautas de los artículos sucesivos en relación a las construcciones a ejecutar, tanto para la propuesta edilicia como para las modificaciones exteriores previstas.

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 el presente Capítulo, no pudiendo alterar ni modificar las mismas sin autorización previa, expresa y por escrito del Municipio.

11.1 IMAGEN

Deberá lograrse una imagen de conjunto que constituya un aporte a las cualidades ambientales del recurso natural, relacionando armónicamente los espacios construidos y no construidos, compatibilizando la propuesta en todas sus características físicas, formales y funcionales, respetando y optimizando las condiciones del sector. Si para ello el oferente entendiera necesario desmontar y/o sustituir parte de las construcciones existentes, deberá justificar dichas acciones con intervenciones de mejor resolución técnica y sustentabilidad.

Deberán desarrollarse sistemas constructivos que aseguren una correcta funcionalidad, resistencia estructural y terminación frente al clima marino.

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 Unidad fue parte integrante del Concurso Nacional de Anteproyectos para el Conjunto de Balnearios Playa La Perla [Decreto 1080/85] y como tal deberá responder a la supraestructura de reconversión del sector.

Para tal fin, se deberá recuperar en la Unidad algunos de los tópicos que fueran parte de la Memoria Descriptiva de origen. Ellos son:

“Se deberá diseñar un edificio barranca que siga las ondulaciones propias de esta costa o zócalo, las líneas del paisaje natural, y a su vez lo enfatice y siga constituyendo un basamento visual de la ciudad.

Se convierte así esta terraza o edificio barranca en un paseo perteneciente a la ciudad, que la bordea con sus subidas y bajadas a la vez que ensancha su actual vereda y que permite separarse de los automóviles, desarrollándose a lo largo de centenares de metros de longitud.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

El paseo está estrictamente vinculado a la vereda por escaleras, rampas y puentes formando una prolongación o ampliación de aquella.

Desde ella se puede acceder a los distintos niveles del conjunto, ya sea playa, rambla (negocios o restaurantes) y techo.

Las visuales han sido consideradas prioridad en todo el recorrido de este balcón terraza, contemplándose además su embellecimiento paisajístico con una parquización adecuada.

La señalización simple a base de gráficos y colores permitirá una fácil localización e individualización del balneario y funciones o locales que lo componen."

**Extracto del Anexo II - Memoria Descriptiva componente del Pliego de Bases y Condiciones del Llamado a Licitación Pública (Ordenanza 6347 / Decreto 1621/85)*

La definición estética y estilística de la propuesta deberá dar respuesta al entorno de intervención, revisando y aplicando las líneas de continuidad a rescatar del proyecto integral.

No se pretende retrotraer la propuesta de intervención al proyecto arquitectónico original. Sí será de exigencia contribuir con la propuesta a la integración visual y recuperar el concepto de pertenencia al Conjunto La Perla.

11.2 OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

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

- se tomará como nivel +/- 0,00 el cordón vereda del Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos. De acuerdo a planimetría del Departamento de Catastro, se han fijado los niveles con respecto al nivel +/- 0,00 de la Dirección de Geodesia Provincial, de los cuales surge las diferencias de altura con respecto a la arena. Ellas son: proyección calle Ayacucho y Bvard. Marítimo = +12.92 m., proyección calle Ituzaingó y Bvard. Marítimo = +12.33 m., proyección calle Necochea y Bvard. Marítimo = +11.93 m. y proyección calle Brandsen y Bvard. Marítimo = +12.14 m.
- plano límite máximo de construcción = no se podrá superar en ningún caso el nivel +/- 0,00 planteado precedentemente, por lo que se deberá considerar como premisa básica la no interferencia visual desde el Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos hacia el mar, de modo de no distorsionar las cualidades paisajísticas.
- 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.
- deberá considerarse en la propuesta la correcta respuesta a la 5ta fachada, producto del desnivel natural, sobre la que no podrá quedar a la vista equipamiento y/o infraestructura de servicio alguna.
- se determina como valores máximos de ocupación para la Unidad un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0,1 y un Factor de Ocupación Total (FOT) = 0,3.

11.3 ZONIFICACIÓN Y USO DEL PREDIO

Tal como se especifica en el artículo 3º 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 ejido 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

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

Si el proyecto presentado no se adecuara a las exigencias planteadas por la normativa vigente, 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 con incumbencias específicas.

11.5 MATERIALIDAD

Los materiales y técnicas a utilizar en las obras civiles, áreas exteriores, equipamiento urbano e infraestructura deberán ser de primera calidad y podrán ser de origen nacional o importado, a elección del concesionario.

Deberán utilizarse materiales de última generación, de sustentabilidad demostrada y que se adapten al concepto de reversibilidad ambiental.

Será de obligatorio cumplimiento la utilización de:

- 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. En su definición deberá contemplarse el diseño estructural, la materialidad, la definición formal y la capacidad resistente de la misma.
- revestimiento exterior con tratamiento adecuado a las condiciones de exposición al clima.
- carpintería interior y exterior de aluminio anodizado color blanco o PVC doble contacto.
- Vidrios DVH (doble vidriado hermético) a modo de confort y ahorro de energía.
- Cubiertas con sus correspondientes aislaciones.
- Cielorrasos ignífugos.
- Pisos interiores antideslizantes en el caso de locales húmedos y de alto tránsito para locales comerciales.

11.6 EQUIPAMIENTO DE PLAYA

Las áreas destinadas a balneario deberán tener identificados los espacios destinados a playa pública y playa arancelada, e implica la realización de todas aquellas tareas de acondicionamiento que permitan el tránsito, circulación y permanencia de los concurrentes a la Unidad. Para ello, se deberán realizarse intervenciones puntuales, a saber:

11.6.a. pasos públicos

Los accesos públicos peatonales al sector deberán estar correctamente señalizados, siendo responsabilidad del concesionario el mantenimiento en correctas condiciones de uso de los mismos. A tal fin deberá realizar las siguientes obras:

- limpieza y nivelación de la extensión total de cada senda donde se asentarán los pasos de acceso y circulación dentro de la Unidad.
- ejecución de solados en sector arena de un ancho mínimo de 1.50 m conforme a las reglas del arte, en material resistente y apto para el sector, con dársenas para seguridad de peatones y deberá ejecutarse una plataforma a modo de remate de cada camino con las mismas características formales y materiales del mismo y con una superficie mínima de 10 m². La materialización de los mismos deberá realizarse conforme lo estipulado por la Ordenanza N° 13.007 y cctes.
- definición y tratamiento de los límites laterales de los mismos, con equipamiento específico que permita la circulación asistida y la estancia en sectores intermedios a personas con capacidades restringidas desde el ingreso hasta las zonas de permanencia.

11.6.b. sector de playa:

El sector responde a las pautas especificadas en la Ordenanza N° 4568 de Categorización de Balnearios para la categoría 4 soles, debiendo el concesionario proveer de las condiciones establecidas para tal categoría.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Asimismo, deberá estar proveerse al sector de al menos una batería de sanitarios públicos por sexo y discapacitados, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 13007 y cctes. Las instalaciones de sanitarios públicos deberán estar escindidas de las instalaciones de balneario, con acceso directo e independiente.

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, incluyendo la parquización.

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 urbano. Deberán adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores que se integren a los edificios y paseos impidiendo distorsiones o agresiones físicas y/o visuales de cualquier tipo. Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para todos los elementos del equipamiento del sector: señalización orientativa e informativa, 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 de Gestión Ambiental del Municipio a efectos de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

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

Si el proyecto presentado no se adecuara a las exigencias planteadas por la normativa vigente, 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 ejecutarán en el sector todas las obras propuestas en la documentación técnica aprobada respetando superficies, plazos y montos. Estas se llevarán a cabo observando las condiciones planteadas en el pliego de bases y condiciones, ordenanzas, Reglamento Gral. de Construcciones, Especificaciones Técnicas Generales Tipo, Ordenanza 13007 y toda otra norma de aplicación que afecte el desarrollo de las actividades en la unidad.

12.1 SITUACIÓN OBRA EXISTENTE

La Unidad Turística Fiscal posee construcciones fijas con destino comercial y de servicios que, atento a la envergadura del planteo de la intervención, deberán ser evaluadas en su condición técnica, funcional, calidad arquitectónica y material a fin de determinar si son reformuladas como parte del proyecto integral o si se adopta como premisa su demolición y ejecución a nuevo.

Las mismas se corresponden con la planimetría agregada en el Anexo IX del presente pliego.

El objetivo de dicha evaluación y toma de decisiones es la reutilización de esa área, a partir de la modificación espacial de las superficies útiles de la Unidad, la anexión de nuevos usos y actividades, de modo de permitir la actualización completa de la oferta en la Unidad.

De proponerse la demolición de las construcciones existentes, se deberá retirar el material de la Unidad en forma inmediata a su desmonte, no pudiendo hacer acopio de dichos materiales en la misma. Los artefactos sanitarios, carpinterías, enseres y equipos que se encuentren en buenas condiciones de uso serán entregadas al Municipio para que ésta disponga su reutilización.

Como parte de dichas tareas se deberán retirar todos los elementos que se encuentren a la vista o semienterrados en los sectores de arena propios (fragmento de hormigón de construcciones anteriores, madera, alambres, etc.).

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

12.2 OBRAS A EJECUTAR

El concesionario deberá ejecutar un proyecto arquitectónico integral que permita el desarrollo de actividades propias de una Unidad Turística Fiscal de uso anual a partir de las pautas que se incorporan en el presente artículo.

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

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 en relación a las perspectivas del sector y su armonía con el entorno inmediato.

Como parte de la propuesta se deberán formular expansiones descubiertas para uso público, terrazas accesibles tipo mirador y demás áreas complementarias necesarias para el correcto funcionamiento del/los edificios.

Será de obligatorio cumplimiento el 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.

12.2.a OBRAS INFRAESTRUCTURA DE BALNEARIO Y USOS

Dichas construcciones deberán contener las instalaciones de infraestructura de balneario (vestuarios, sanitarios, duchas, áreas comunes), locales comerciales, depósitos, pañol de playa, administración, sanitarios públicos y demás locales afectados a la explotación comercial propuesta por el concesionario.

En el desarrollo del mismo deberán considerarse los espacios de circulación, accesos, espacios públicos de intercambio, permanencia, recreativos, iluminación pública de todos los espacios, la provisión de equipamiento urbano, etc.

12.2.b OBRAS COMPLEMENTARIAS

Se ejecutarán, como parte de las obras, instalaciones para las actividades recreativas y deportivas relacionadas con la playa, las que podrán ser utilizadas por el Municipio de Gral. Pueyrredon, previo acuerdo.

Dicho sector contendrá los locales de apoyatura necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades deportivas y recreativas que se propongan.

En todos los casos, deberá proveerse al edificio de los siguientes espacios y superficies mínimas:

- * área administrativa: recepción, oficina, baño, office, depósito= 40 m²
- * área social: salón usos múltiples, local gastronómico, pañol, depósitos = 100 m²
- * área sanitaria: baterías sanitarias (hombres/mujeres), con 8 duchas, 4 inodoros, 1 cambiador común, 4 lavatorios, 4 mingitorios, 1 pañol de playa, sala 1ros auxilios = 120 m²
- * área de apoyo: depósitos, locales técnicos, local vigilancia= 60 m²

En el desarrollo del mismo se considerarán los espacios de circulación, accesos, espacios públicos de intercambio, permanencia y recreativos, la iluminación pública de todos los espacios, la provisión de equipamiento urbano, etc.

La ubicación relativa de todas las construcciones fijas, la interconexión entre ellas, la relación con el paseo superior y el paseo nivel arena, se adecuará a los preceptos enunciados en los artículos precedentes de manera de otorgarle a la intervención carácter de unidad, asimilándose al desarrollo del complejo.

12.3 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

Las intervenciones propuestas, sean estas 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. En las decisiones técnicas, tecnológicas y constructivas deberá considerarse el



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

impacto ambiental que cada acción suponga, por lo que deberá proponerse aquella resolución más conveniente al sector.

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

* Las estructuras de sostén, los cerramientos, las carpinterías, las cubiertas y terminaciones deberán dar una respuesta sostenible al medio, formal y 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 potable. En todos los casos se deberán contemplar las conexiones a red -cuando corresponda-, 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.

12.4 OBRAS GENERALES

Será obligatoria 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. para el pretratamiento de aguas negras a redes.

En la elaboración del proyecto de arquitectura propio, el concesionario deberá dar correcta respuesta a los contenidos del Capítulo VI - Sustentabilidad

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.

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 48 - 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 48.a) se da inicio al plazo de obras comprometidas, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

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

La obligatoriedad de ejecución de la obra comprometida es exclusiva responsabilidad del concesionario, no pudiendo ceder ni transferir dicha obligación ni parcial ni totalmente a terceros. La detección de dicho incumplimiento hará pasible al concesionario de 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, corriendo a su cargo los gastos que demanden la sustitución.

Cuando algún material propuesto por el concesionario, en opinión de la Inspección de Obra, no reúna los requerimientos necesarios para la aplicación especificada, 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.

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 Grales., Especificaciones Técnicas de Hº Aº y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano del Municipio.

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. No existirá forma alguna de relación o dependencia entre el concesionario y su personal respecto del Municipio.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 ininterrumpidamente la prestación de los servicios.

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 este Pliego.

estando a cargo del concesionario durante todo el período de concesión, siendo exigencia la correcta funcionalidad de la totalidad de los espacios, carpinterías, barandas de seguridad, rejas de aire, estructuras, soportes, etc., debiendo realizar una conservación sistemática de los mismos.

Se deberá realizar un informe anual del estado de los espacios cesionados, debiendo los mismos dar cumplimiento a normas contractuales particulares y las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del edificio.

En todas las instalaciones (contra incendio, eléctrica e iluminación, 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 periódica de todos los sistemas de evacuación de humo, gases y olores, desagües pluviales y cloacales (funcionamiento de filtros, decantadores, canaletas y rejillas), servicios antiplagas, debiendo ejecutarse dichos trabajos con participación de empresas específicas y presentar las respectivas constancias de haber ejecutado dichas tareas conjuntamente con el resto de los informes técnicos.

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

El Plan de Tareas de Mantenimiento y Reparación tiene carácter de obligación anual, con Representación Técnica del Profesional de la Ingeniería y 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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

El sector La Perla reconoce una prolífica historia relacionada con las prácticas urbanas de paseo, descanso, asoleamiento y contemplación, a las que se les han agregado las actividades aeróbicas y deportivas pedestres y de náutica sin motor (surf, bodyboarding, etc.). Todo ello sostenido en las cualidades propias del borde costero, convertido en mirador natural, y condiciones del mar que potencializan todas las actividades. Por ello, se entiende que las propuestas a presentar deberán considerar este perfil enunciado, naturalizando en la Unidad la condición de paseo costero saludable por sobre otras actividades en relación al mar.

El Corredor La Perla está estructurado por Unidades Turísticas Fiscales individuales con capacidad de absorber usos alternativos, que exceden los usos tradicionales de un balneario.

Cada Unidad Turística Fiscal que integra el Corredor 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.

Será parte de la evaluación de las Ofertas las propuestas que ofrezcan una actividad de calidad y esencialmente reversible.

El concepto de *reversibilidad* se aplicará a las estructuras físicas de la Unidad, atendiendo a las diferencias climáticas que ofrece la ciudad, a los fines de prever estructuras móviles y a la capacidad de absorber distintos usos por las mismas infraestructuras instaladas. A modo de 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

18.1.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 las actividades en la Unidad será como mínimo de una actividad principal, 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

18.1.b Calidad de las prestaciones

El desarrollo de la totalidad de las actividades y servicios a prestar en la Unidad por parte del concesionario deberá ajustarse a standards de calidad altos asimilables a las categorías 3, 4 y 5 de cada rubro, de modo 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.

18.1.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 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.

ARTÍCULO 19: ACTIVIDADES PERMITIDAS

En la Unidad, se podrán desarrollar actividades comerciales de distinta índole, cuya condición básica será la de enmarcarse en usos con alto standard de calidad. Si bien las propuestas son parte de la Oferta a presentar, se agregan a modo de ejemplificación algunas actividades posibles de desarrollar, a saber:

19.1 En edificios



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- I. Actividades gastronómicas: restaurante (temático, étnico, parrilla, etc.), bar con o sin show en vivo, cafetería/confitería, gastronomía de apoyatura de balneario.
- II. Salón de Fiestas con y/o sin show en vivo.
- III. Actividades en local comercial:
 - a. Actividades de salud: club y/o spa de mar, servicios de talasoterapia, baños y/o duchas en distintas modalidades, masajes, tratamiento con barros y/o piedras, acupuntura china, aromaterapia, ozonoterapia.
 - b. Centro de estética, natatorio, centro de acondicionamiento físico integral, aparatología, áreas de gimnasia en distintas modalidades, Pilates, artes marciales, centro de entrenamiento con equipamiento específico (barras paralelas, cajón de entrenamiento, etc.)
- IV. Actividades Culturales y de Entretenimiento.
 - a. Muestras artísticas, instalaciones.
 - b. Sala de espectáculos artísticos y teatrales. Sala de Proyecciones.
- V. Actividades Recreativas y Deportivas
- VI. 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 o no.

19.2 En lote de arena propio

- I. Actividad de Balneario.
- II. Actividades recreativas, de esparcimiento, juegos infantiles.
- III. Piscina Recreativa con Solarium
- IV. Estaciones de acondicionamiento físico
- V. Publicidad, de acuerdo a los tópicos planteados en el Capítulo V y ccte. y con el Código de Publicidad vigente (Ordenanza N° 20276).

ARTÍCULO 20: ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

20.1 GASTRONOMÍA EN LOCAL

El desarrollo de la actividad gastronómica tendrá -como condición básica- el desarrollo de régimen anual, no pudiendo el concesionario o el cesionario parcial alegar justificación alguna para su cierre temporal.

El incumplimiento de lo anteriormente dispuesto, harán al concesionario y al cesionario parcial solidarios en la aplicación de las sanciones previstas en este Pliego

Se pretende incorporar una diversificación gastronómica que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles distintas modalidades de prestaciones gastronómicas, debiéndose ajustar a lo especificado en el Decreto N° 6838/74 de Categorización Gastronómica, encuadrándose en el rubro correspondiente a la actividad a desarrollar.

En todos los casos, deberá asegurarse que la totalidad de las instalaciones, equipamiento e infraestructura propia de la actividad sea de primera calidad en los materiales, muebles y demás elementos componentes de la propuesta.

No se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres provenientes de canje con marcas, ni fuera de expansiones o áreas al aire libre autorizados previamente.

Los locales con destino gastronómico, en cualquiera de sus modalidades, tendrán que ajustarse a las exigencias físicas y dimensionales que determine la normativa vigente sobre habilitaciones comerciales para cada rubro.

Los locales gastronómicos deberán contar con:

- a) área pública (mesas y sillas)
- b) área de elaboración / cocina
- c) área de lavado
- d) depósitos / cámaras
- e) sanitarios públicos (ambos sexos y discapacitado)
- f) vestuarios personal
- g) local de acopio de residuos

No se admitirá:

* la subdivisión de locales

* La compartimentación de un local para el desarrollo de actividades complementarias o rubros, salvo expresa autorización de la Secretaría de Seguridad, Justicia Municipal y



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Control formalizada mediante Acto Administrativo firme, y de acuerdo a los standards 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 Sanciones.

20.2 SERVICIO DE ATENCIÓN PERSONALIZADO

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

El personal que realice la manipulación, preparación y provisión de alimentos en la atención 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.

20.3 MÓDULO DESMONTABLE

Se podrá instalar como máximo dos (2) módulos desmontables con destino gastronómico excluyente, cuya ubicación se en el lote de arena afectado a la explotación comercial (lote sur) para prestar servicios al sector de playa pública. Su instalación se autorizará previa verificación de la existencia de una franja de arena seca mínima de acuerdo a lo pautado en el Artículo 22° de las presentes Cláusulas Particulares.

Para el desarrollo de la actividad será de aplicación lo dispuesto en el Anexo IX - Reglamentación para Módulo Gastronómico Desmontable, siendo su incumplimiento motivo de clausura y baja de la habilitación comercial pertinente.

ARTÍCULO 21: ACTIVIDAD COMERCIAL

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

21.1 ACTIVIDAD PRINCIPAL

Las actividades principales a desarrollar en la Unidad serán las que definan el perfil propuesto para la Unidad y las que determinarán la factibilidad económica de la propuesta integral.

Las actividades principales serán las que determinen las características del proyecto de obra a ejecutar, proveyendo de los espacios necesarios para su desarrollo.

Las actividades principales deberán ser prestadas por el concesionario / titular de la Unidad y no podrán ser afectadas a cesión parcial, gerenciamiento o figura similar.

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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

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 se podrá restringir su uso solamente al período diciembre-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 de 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 primera calidad exigidos en el presente Pliego en su totalidad, quedando expresamente excluido la utilización de equipamiento, muebles e instalaciones precarias. Deberán proponerse terminaciones y acondicionamiento general de primera calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias).

21.2.a No se admitirá:

- . más de un rubro por local.
- . la compartimentación de un local para el desarrollo de actividades complementarias o rubros, salvo expresa autorización de la Subsecretaría de Control formalizada mediante Acto Administrativo firme, y de acuerdo a los standards que sobre el particular especifique la mencionada dependencia.

21.3 HABILITACIÓN COMERCIAL

A los efectos de la puesta en funcionamiento y desarrollo de los distintos rubros comerciales en la Unidad, será obligatorio contar -previo al inicio de la explotación comercial- con la Habilitación Integral de la concesión y, para cada cesión parcial, con la Habilitación Parcial pertinente -artículo 38º/ Cláusulas Generales-.

En la documentación a presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales deberá constar el detalle de los rubros a habilitar. Los mismos no podrán ser modificados y/o ampliados sin autorización expresa y por escrito de la dependencia antedicha.

21.3.a Habilitación Integral

La habilitación integral involucra a la totalidad de los espacios de la Unidad Turística Fiscal, estará a nombre del titular de la concesión y conlleva el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del Pliego y la normativa que sobre el particular se aplica en el Partido de Gral. Pueyrredon.

Para tal fin, se deberá realizar el trámite pertinente ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales, de acuerdo al procedimiento que ésta dependencia instrumente, con intervención de las áreas con competencia y pago de los tasas y derechos que establezca la Ordenanza Impositiva y demás normativa vigente.

21.3.b Habilitación Parcial

La habilitación parcial se realizará a favor de los cesionarios parciales con contrato firme celebrado entre el concesionario y terceras personas para la explotación de rubros complementarios -artículo 37º / Cláusulas Generales-.

21.3.c Aplicaciones



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

La Habilitación Integral y/o Habilitación Parcial de espacios comerciales dentro de la Unidad implica la observancia de todos los requisitos previstos en este Pliego y la normativa específica que sobre cada rubro sea de aplicación en el Municipio de Gral. Pueyrredon. La verificación de incumplimientos por parte de las dependencias de control hará pasible al concesionario y cesionario parcial en forma solidaria de las sanciones previstas en el Capítulo de Sanciones.

ARTÍCULO 22.- ACTIVIDAD DE BALNEARIO

La Unidad licitada cuenta con un lote de arena propio cuyos límites están definidos en el Anexo IX - Plano de Conjunto. En el lote descripto se desarrollarán las actividades públicas y aranceladas concomitantes con la pertinencia de la Unidad y que fueran aprobadas por este 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, siendo 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 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 trescientas (300) 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 estándar de ocupación por unidades de sombra, pudiendo variar el mismo en cualquier momento de la explotación. A tal efecto, se deberán respetar las siguientes pautas:

- 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.)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

· 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.

· 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 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 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, interferencia física con el normal desarrollo de las actividades en arena pública y paseos peatonales, modificación de la estructura integral de funcionamiento de la Unidad, acciones invasivas a personas o sectores de uso público, será rechazada *in limine*.

ARTÍCULO 25: ACTIVIDADES RECREATIVAS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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) y 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 las actividades comerciales principales de la Unidad prestando el servicio para el que fuera destinado durante todo el año. Deberán presentar un correcto estado de uso y funcionamiento, con atención por personal a cargo del concesionario y desarrollar las mismas al menos:

- . viernes y sábado,
- . domingos y feriados del año calendario,
- . período de vacaciones de invierno
- . diciembre-marzo, todos los días.

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 (construidos, no construidos, cubiertos, semicubiertos y descubiertos, paseos, arena).

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

27.4 Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago establecida en los s 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 ente 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 seis (6) baños químicos portátiles como mínimo hasta la recuperación de las instalaciones sanitarias fijas. Las instalaciones deberán contar con las condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 respetar la totalidad de las disposiciones que sobre el particular se encuentran en vigencia (Ordenanza N° 13.007 y concordantes).

27.12 Conformarse a las directivas impartidas por el Municipio en cuanto a los colores a utilizar en la pintura de todas las construcciones.

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.- El ordenamiento de la actividad 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 nuevas tecnologías y tendencias en la 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 y/o la normativa que en el futuro la reemplace.

II.- Evitar los excesos promoviendo la síntesis y minimización de instalaciones publicitarias, ya sea que se trate de parámetros cuantitativos como cualitativos, perjudiciales para el paisaje urbano y 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.- 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 los 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, de manera de estrechar la atomización conocida. Para tal fin 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, no valoricen al sector, ni le otorguen sentido de pertenencia a los usuarios.

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, debiendo circunscribir toda la publicidad a lo normado en el Código de Publicidad vigente y contar



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

con la autorización expresa y por escrito del Municipio de Gral. Pueyrredon, a través de las áreas competentes.

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.

Se permitirá la realización de un máximo de dos (2) promociones en tiempo simultáneo en la 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

30.2.a stand promocional

Se permitirá el desarrollo de publicidad en stand promocional de instalación eventual, únicamente en el área recreativa de la Unidad como complemento de actividades recreativas. En todos los casos, los mismos deberán ser desmontables, de fácil desarme y contar con estructura resistente de sostén correctamente asegurada al suelo, de manera de obtener una perfecta estabilidad constructiva. Las dimensiones máximas aceptadas serán de seis metros cuadrados (6,00 m²) y una altura máxima de dos metros 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.

Se permitirá la instalación de un máximo de dos (2) stands promocionales en forma simultánea por Unidad.

30.2.b publicidad estática

Se podrá desarrollar publicidad estática en elementos verticales dentro del área recreativa de la unidad que no generen polución visual evidente. Toda propuesta integral de desarrollo publicitario deberá ser presentada con siete (7) días de antelación a su ejecución ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales para su evaluación y -de corresponder- su autorización.

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

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 (o de puertas adentro) y Publicidad Exterior.

30.3.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.

30.3.b publicidad exterior

Se propone regular el desarrollo de publicidad exterior que garantice la uniformidad de criterios y evitar abusos que desvirtúen la estética resultante de la intervención integral propuesta

30.4 EXPANSIONES GASTRONÓMICAS

En las áreas destinadas a expansión de locales gastronómicos, el concesionario podrá desarrollar publicidad estática en los paramentos verticales de protección 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 proponerse terminaciones y acondicionamiento general de 1ra calidad (detalles de decoración, iluminación, instalaciones varias, equipamiento).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

En todos los casos, el concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la propuesta de promoción publicitaria pertinente para su evaluación y, de corresponder, su autorización.

30.5 El Municipio de Gral. Pueyrredon se reserva el derecho de autorizar o rechazar cualquier propuesta promocional en virtud de los preceptos enunciados en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 31: MANTENIMIENTO Y RENOVACIÓN

La totalidad de las piezas publicitarias autorizadas deberán mantenerse en perfecto estado de conservación durante todo el período de su instalación. De verificarse deterioro por acción del clima, intervención de terceros o cualquier otra circunstancia, deberá realizarse el mantenimiento y/o la sustitución de elementos deteriorados o precarizados.

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 de Unidades Turísticas Fiscales, para lo cual el concesionario deberá presentar ante dicha dependencia el Proyecto Publicitario Integral para la Unidad, considerando en sus contenidos la totalidad de las acciones que sobre el particular se pretendan realizar con el siguiente detalle: plano de ubicación de los elementos, detalle nominal (marcas) y gráfico, tipo y cantidad de elementos, tiempo de instalación de cada promoción, detalle constructivo (de corresponder) de elementos, y cualquier otra información que resulte necesario para su comprensión. Como parte de la presentación, deberán adjuntarse los contratos respectivos celebrados con las empresas y/o firmas publicitarias, requisito sin el cual se dará por desistida la propuesta.

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 emitido por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales.

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

El Municipio podrá revocar las autorizaciones otorgadas basandose 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 instrumente, 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 que sean 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, no pago de derechos, no presentación de constancias, etc.) harán pasible al concesionario de las sanciones tipificadas en el presente Pliego.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPITULO VI SUSTENTABILIDAD

ARTÍCULO 35: MARCO CONCEPTUAL

La premisa fundacional para la presente licitación se relaciona con la promoción de *una gestión municipal sustentable*, donde los distintos actores componentes de la futura intervención coparticipen en la adecuación y mejoramiento integral del sitio con un horizonte teórico de máxima sustentabilidad del sector.

De la determinación de las variables involucradas, de su interpretación consensuada y su correcta comprensión surgirá, finalmente, la propuesta integral que pretende hacer del sitio un punto de inflexión en la toma de decisiones sobre las áreas costeras.

La *gestión municipal sustentable* plantea la ejecución de una intervención institucional que postula dos ideas centrales:

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

Se promueve un ordenamiento integrado que permita consensuar futuras acciones y generar procesos monitoreados, evaluados y que contengan intrínsecamente su propia corrección y/o rectificación, conforme las necesidades del momento.

35.1 DEFINICION

Se toma como válida la definición desarrollada en la Séptima Reunión del Comité Intersesional del Foro de Ministros de Medio Ambiente de América Latina y el Caribe, celebrada en San Pablo, Brasil, los días 15 al 17 de mayo de 2002 que expresa en el punto 4 de su Manifiesto:

“El concepto de sustentabilidad se funda en el reconocimiento de los límites y potenciales de la naturaleza, así como la complejidad ambiental, inspirando una nueva comprensión del mundo para enfrentar los desafíos de la humanidad en el tercer milenio. El concepto de sustentabilidad promueve una nueva alianza naturaleza-cultura fundando una nueva economía, reorientando los potenciales de la ciencia y la tecnología, y construyendo una nueva cultura política fundada en una ética de la sustentabilidad –en valores, creencias, sentimientos y saberes– que renuevan los sentidos existenciales, los mundos de vida y las formas de habitar el planeta Tierra.”

Para ello, y a fin de dar claridad a la sustentabilidad de la Propuesta, se deberá focalizar, equilibrar y relacionar las variables concernientes a Capacidad de Carga Ambiental (relativa a las limitaciones del uso), 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.

Se trabajará sobre cuatro tópicos:

- . Concientización
- . Tratamiento de residuos sólidos urbanos
- . Tratamiento de aguas, y
- . Manejo sustentable de las energías.

36.1 ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN

Se entiende por acciones de concientización a todas las recomendaciones que permitan educar, formar y promover el uso sustentable 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 sustentable, cursos de capacitación y profesionalización del personal de la Unidad Turística Fiscal, acciones de marketing tendientes a involucrar a los usuarios en el cuidado del medio ambiente; el desarrollo del Concepto "Higiene Urbana", Generación 3R, etc.

Este conjunto de medidas y recomendaciones tienen su ámbito de aplicación tanto en áreas recreativas, vestuarios, instalaciones y demás espacios propios de la Unidad.

36.2 TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El tratamiento 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.

Se deberá desarrollar un Programa de Tratamiento de Residuos que contemple los siguientes postulados:

36.2.a Identificación e Individualización de los Residuos Sólidos Urbanos

Se realizará la separación en *residuos húmedos* y *secos* antes de su retiro del sector. A los efectos de su mejor comprensión se define como:

Residuos Húmedos u orgánicos: son todos aquellos desechos orgánicos fermentables [restos de comida, grasa, fósforos, huesos, maderas, plumas, etc.]

Residuos Secos o inorgánicos o inertes: constituidos por vidrios, bolsas de nylon, envases tetra-brick, gomas, telas, latas de aluminio, botellas, envases plásticos, metales, papeles y cartones.

36.2.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 del concesionario su mantenimiento, higiene, limpieza, vaciado, etc.

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 que este capítulo emana.

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

Los depósitos a construir deberán responder a toda la normativa de aplicación sobre higiene, contaminación y control de plagas.

36.2.c Plan de Mantenimiento y limpieza de la Unidad

Como parte del Programa de Tratamiento de Residuos -PTR- se deberá prever las siguientes acciones e instalación de elementos en los espacios públicos:

- . Plan diario de limpieza húmeda de todo el sector, que incluya la totalidad de solados y el equipamiento urbano.
- . 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.

36 2.d Limpieza, higiene y mantenimiento de la arena

El recurso arena es un bien del dominio público, por lo que en el presente proceso licitatorio su mantenimiento, preservación, higiene y limpieza será una responsabilidad del concesionario.

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

1. El concesionario será responsable del tratamiento de todos los sectores de uso público de arena.

Como parte de las tareas de obligatorio cumplimiento se deberán realizar las siguientes acciones que garanticen el mantenimiento del lote de arena:

- . El rastrillaje profundo, desinfección y retiro de residuos (producto de las tareas anteriores) antes de las 8:00 hs. de la mañana de cada día.
- . Un segundo rastrillaje que deberá hacerse entre las 19:00 hs. y 20:00 hs. de cada día en el momento de retirarse los usuarios de la arena.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

. La instalación de cestos de residuos, de acuerdo al tipo de residuos orgánicos e inorgánicos, cuya cantidad será de un cesto cada cincuenta (50) metros cuadrados, debiendo realizar el retiro y reposición de bolsas durante todo el día.

36.2.e Esquema de retiro de residuos de la Unidad

Teniendo en cuenta los usos diurnos y los nocturnos del sector, el concesionario deberá presentar un Programa de Manejo, Recolección y Retiro de los Residuos Sólidos Urbanos generados en el sector. Contemplará todos los residuos generados en los sectores de uso público, lote de arena, y los resultantes de las actividades económicas propias de la Unidad. El mismo deberá especificar horarios y frecuencias de retiro de los residuos.

36.2.f Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos especiales

Será obligación del Concesionario desarrollar un Programa Especial para el tratamiento de residuos especiales procedentes de actividades que así lo requieran.

Para tal fin, deberá especificarse el Esquema de Tratamiento de Residuos Sólidos Especiales, definiendo su método de empaque, recolección, almacenamiento y retiro del sector. Igual procedimiento se realizará para el Esquema de Tratamiento de Residuos Líquidos Especiales.

En ambos casos, se deberá ajustar su gestión a la normativa vigente.

36.2.g 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, 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 residuos.

Esta iniciativa comprenderá las siguientes fases:

- . Generación. Reducción en origen, concientizando a los operadores de las unidades gastronómicas, presentando alternativas a los consumidores, etc.
- . Disposición Inicial. Valorización del residuo, implementación de prácticas de separación.
- Separación de los residuos en húmedos y secos- e identificación de los plásticos susceptibles de reciclar.
- . Recolección y Acopio. Establecimiento de puntos limpios para el acopio de los mismos previo a su retiro, evitando su exposición.
- . Transferencia de plásticos hacia los acopiadores, con destino final a los recicladores.

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 los plásticos

Tareas a desarrollar en forma conjunta entre los concesionarios, la Administración y con la participación de los usuarios del sector.

- . Información y difusión sobre qué plásticos son reciclables y cuales no. Ejemplo: bolsas, pet, vasitos de yogurt, tapitas, etc.
 - . Difusión del concepto *valorización del residuo*, el conjunto de actividades relacionadas con la puesta en valor de los materiales aprovechables contenidos en los desechos.
 - . 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) fuera del alcance visual del paseo público.
- d) Transferencia. Organizar un Plan para el Manejo y Tratamiento de residuos plásticos.

ARTÍCULO 37: TRATAMIENTO DE AGUAS

Se deberá formalizar una propuesta de uso sustentable del agua, la que deberá incorporar todos aquellos dispositivos y mecanismos que aseguren un uso racional del recurso agua,



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

previando la adecuación e incorporación en los sistemas de desagües primarios y secundarios de filtros, decantadores, trampas, etc. que verifiquen el pre-tratamiento de las aguas negras a las redes, como así también sistemas de corte y reducción de agua para grifos, duchas y descargas de sanitarios.

En la propuesta deberá considerarse la variación que entre períodos se produce en el suministro del recurso agua.

Deberán tenerse en cuenta como base de mínima que:

- . La totalidad de los sanitarios de la unidad posean válvula de dos puntos.
- . La totalidad de los grifos de los lavatorios y mingitorios posean válvula de corte automático.
- . Las duchas de la unidad posean reductores de caudal (mezcladores de agua y aire, o sistema alternativo).
- . Como opcional, podrá instalar un tanque cisterna que permita el almacenamiento equivalente a un día de consumo de agua.

37.1 SISTEMA DE RECUPERACIÓN DEL AGUA. TRATAMIENTO DE AGUAS GRISES

Como parte de la propuesta de reducción del consumo de agua potable podrá proponerse la recuperación y tratamiento de aguas grises para las tareas de la limpieza de solados, riego de espacios verdes, espejos de agua, etc.

ARTÍCULO 38: MANEJO SUSTENTABLE DE LAS ENERGÍAS

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la reconversión de todos los sistemas de control y ahorro de energías.

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

- células fotoeléctricas detectoras de movimiento en locales en instalación eléctrica.
- tableros generales sectorizados que admitan el corte por sectores o circuitos.
- la reconversión de las lámparas hacia aquellas identificadas como de bajo consumo y amigables con el medio ambiente.

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 que son parte de la presente licitación, todas las pautas contenidas en la normativa vigente sobre la problemática que da nombre al Capítulo.

ARTÍCULO 39: MARCO CONCEPTUAL

Como política pública este Municipio adopta el criterio de Accesibilidad que se enmarca en la Ley Nacional 26.378 - *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*, la que tiene como propósito:

- 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 éstas 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 [UMR] el ingreso, la circulación y el uso de espacios abiertos o cerrados.

Se pretende con ello profundizar la reconversión de las riberas marítimas, haciéndolas físicamente accesibles y socialmente integradoras; incrementar la autonomía 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 40: 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.

40.1 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.

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.

40.2 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.

40.3 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.

40.4 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

40.5 BARRERAS FÍSICAS

Obstáculos físicos que impiden que los Usuarios con Movilidad y/o comunicación Reducida (UMR) puedan arribar, acceder, movilizarse 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.

40.6 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 circunstancias 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, en caso de ser necesarios.

40.7 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 41: ALCANCES

41.1 GENERALIDADES

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 UMR a la totalidad de los espacios e instalaciones constitutivas de la Unidad, con máxima seguridad de uso.
- c/ ofrecer soluciones integrales mediante aplicación de los principios de diseño universal, los cuales posibilitarán a 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*, es decir, espacios 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 de ingreso, tránsito y uso intensivo UMR de los espacios de borde costero y de esparcimiento marítimo-riberaño.

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 se



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

considere conveniente, de la Comisión Mixta Permanente de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (COMIBAU).

41.2 NORMAS CONSIDERADAS PARA LA CONFECCIÓN DEL PRESENTE

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 24314
- Decreto Nacional 914/97
- Ley 962 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Reglamento Gral. de Construcciones del Municipio de Gral. Pueyrredon (RGC) Cap. VI "Reglamento de accesibilidad". Ordenanzas 13007 y 15992

41.3 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 extraedilicios: arribo y acceso, estacionamiento vehicular, senderos y circulaciones, plazas, explanadas, jardines, unidades de sombra y acceso al mar.

b/ espacios intraedilicios: accesos, umbrales, puertas y pasillos, escaleras, ascensores, rampas y medios de elevación, sanitarios y vestuarios, gastronomía y otros servicios.

ARTÍCULO 42: REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y DIMENSIONALES

42.1 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 (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. Considerando el ancho de la rampa y 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 punto 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- * 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.

42.2 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR DESCUBIERTO

Los estacionamientos y guarderías de automóviles descubiertos -para las Unidades Turísticas Fiscales que los posean- deberán disponer de dos (2) cocheras para estacionamiento y guarda de vehículos UMR, cada 30 cocheras comunes. Las características de las mismas serán:

- la dimensión mínima de las cocheras 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 establece la Ord. 7945.
- en caso de existir diferencias de nivel entre superficies de estacionamiento y acera pública, se resolverá mediante rampa con las características descritas previamente.
- deberá asegurarse el traslado UMR desde el nivel de estacionamiento al nivel de acceso de la Unidad edilicia por medio de rampa o medios elevadores, con las características previamente especificadas.
- de existir sanitarios públicos en el sector estacionamiento descubierto, 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 meteóricos y de sustancias abrasivas.

42.3 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 la incidencia de tales elementos en las vías circulatorias peatonales y en 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, deberán diseñarse y situarse evitando la incorporación de obstáculos para la circulación de los usuarios.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

42.4 PATIOS, EXPLANADAS Y JARDINES

Las circulaciones verticales constituidas por escaleras, rampas y rampas escalonadas, ubicadas en patios, explanadas y jardines de la Unidad, deberán ser 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, rampas y rampas escalonadas 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 de los mismos, así como la ejecución de narices, salientes y/o boces 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, rampas y rampas escalonadas destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes meteorológicos. Además, 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.
- 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 un elemento, ubicado en su extremo inferior, que sea fácilmente detectado 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 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 extraedilicios, 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 o UMR.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

42.5 UNIDADES DE SOMBRA

La actividad de balneario deberá dar cumplimiento a las siguientes pautas:

- el acceso al complejo turístico/balneario y al sector de unidades de sombra deberá tener senderos circulatorios UMR, cuyo ancho mínimo será de 1,50 m.
- la Unidad dispondrá de un mínimo de tres (3) unidades de carpas y tres (3) unidades de sombrillas accesibles, para ser rentadas por periodos o por día. La ubicación será a elección del usuario y su costo será igual al resto de las unidades de sombra.
- la accesibilidad a 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 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 la totalidad de 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.

42.6 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 senderos desmontables que conectarán el sector de sombras con el borde del mar. Dichos senderos desmontables tendrán 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. Proveerá del equipamiento necesario para permitir su ingreso al mar a través de una (1) 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 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.

42.7 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.) deberá ser facilitador UMR y será 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 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. En tales casos se exigirán 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 intraedilicias 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.

42.8 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 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 escalera estará comprendida entre 50% y 60,7 %.
- el ancho mínimo será de 1,50 m, el cual se incrementará según destino en concordancia con los s 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 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 igual o mayor de 2,40 m, se exigirá la instalación de baranda longitudinal intermedia.
- el pavimento o solado de revestimiento será ejecutado con material que presente resistencia al desgaste y propiedades antideslizantes, tanto en superficies secas como húmedas.

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

42.10 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 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 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 UMR deberán estar previstas para alojar cabinas UMR de apertura automática y cumplir las medidas interiores de cabina exigidas.
- las cabinas elevadoras para ascenso, descenso y transporte 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 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, deberá disponer 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.
 - * cuando por razones de restricción de espacio físico no pueda ser ejecutada una rampa en las condiciones especificadas en este Capítulo, podrán emplearse medios alternativos de elevación (plataformas elevadoras, 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 en ningún caso invadirá 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.

42.11 SANITARIOS Y VESTUARIOS

- los edificios integrantes de la Unidad deberán disponer de, por lo menos, dos (2) locales sanitarios 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 contará 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 termoaislante.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- la totalidad de los accesorios de baño (portatoallas, 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 delante.
- 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 adecuado contraste cromático a efectos de facilitar 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 desplegables 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 UMR, cuya dimensión mínima será 1,00 m. x 1,80 m, provisto de duchador complementario 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 condiciones superficiales 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.

42.12 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 (Ord. 14959) y permitir el acceso de usuarios ciegos con su perro guía.
- 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 tener al menos uno (1) sanitario UMR.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 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.

42.13 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR CUBIERTO

- los estacionamientos y guarderías de automóviles cubiertos -en las Unidades Turísticas Fiscales que lo posean- deberán disponer de un (1) módulo de estacionamiento y guarda de vehículos UMR o accesible cada 25 módulos comunes. A partir de 50 módulos comunes se calculará un (1) módulo cada 50.
- la dimensión mínima de las cocheras 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, según lo establecido en Ord. 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 correspondiente a 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. Además, deberá señalizarse la franja de la cochera destinada a embarque, desembarque y circulación UMR mediante cambio de textura y color.

CAPITULO VIII EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 43: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La evaluación de las ofertas será realizada siguiendo la verificación del cumplimiento de los parámetros definidos en los distintos capítulos de las presentes Cláusulas Particulares. A fin de clarificar cada ítem componente de la Evaluación de Ofertas se tendrán presentes los criterios conceptuales relativos a servicios a prestar, intervención proyectual, capacidad operativa, accesibilidad y sustentabilidad.

Los Criterios Conceptuales que se detallan a continuación serán elementos componentes de la Evaluación de Ofertas que determinará la pre-adjudicación de la presente Licitación.

- a. Propuesta de Usos y Actividades.
- b. Propuesta de Obras a Ejecutar
- c. Accesibilidad
- d. Sustentabilidad.
- e. Capacidad Económica Financiera / Antecedentes.

43.a PROPUESTA DE USOS Y ACTIVIDADES.

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo IV - Actividades y Servicios a Prestar en la Unidad. 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.

La diversificación de usos y actividades que pongan especial énfasis en los usos abiertos a la comunidad, sean éstos recreativos, culturales, deportivos 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 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- . 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 del período abril-noviembre. La reversibilidad de usos de los espacios construidos atendiendo al aprovechamiento de las instalaciones fijas en los distintos momentos del año.
- . Avaluos Operativos / Alianzas Estratégicas / Cartas 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: Avaluos 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.
- . Fuentes Laborales, Mantenimiento y continuidad: se priorizarán las propuestas que aseguren la continuidad de los empleados registrados por el último concesionario y que hayan desarrollado tareas en la Unidad. Dicho compromiso deberá presentarse en forma de Declaración Jurada por parte del oferente, sin condicionamientos ni excepciones.

43.b PROPUESTA DE OBRAS A EJECUTAR

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a lo exigido en el Capítulo III -Obras a Ejecutar. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos referidos al proyecto arquitectónico-urbanístico:

- . Un mayor compromiso en lo referido a las obras y equipamiento público en la Unidad que garantice una respuesta verificable de calidad en beneficio de la comunidad.
- . La máxima adecuación de las instalaciones edilicias e infraestructura a las normas que sobre Calidad en Playas se encuentran formuladas y adoptadas por la Administración Pública (Directrices 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.

43.c ACCESIBILIDAD

Será prioritaria 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.

43.d SUSTENTABILIDAD

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 ctes.
- 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

43.e CAPACIDAD ECONÓMICA FINANCIERA / ANTECEDENTES / FUENTES LABORALES

1. Propuesta económica y financiera: se considerará en la evaluación de la oferta los siguientes parámetros:

- 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 formalizado mediante detalle de las principales líneas de crédito (en cuenta corriente con autorización de girar en descubierto, etc.) con indicación de montos 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.

2. 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 actividades que componen la Propuesta de Servicios ofertada, incorporando documental que avale lo precedentemente 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.)

3. Fuentes laborales: se priorizarán aquellas ofertas que cuenten con una Manifestación Jurada de Compromiso del oferente de la continuidad laboral del 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 44: 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, 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.

44.1 SOBRE N° 1 y N° 2

La Evaluación de los Proponentes se llevará a cabo sobre la base de la documentación contenida en los Sobres N° 1 y N° 2 completos de cada Oferta.

Se evaluarán todos los Criterios Conceptuales previamente especificados en el artículo 43º. De obtener valores inferiores al piso mínimo (40 puntos), la oferta será automáticamente desestimada.

Los Criterios Conceptuales en evaluación serán los siguientes:

Tabla de Evaluación de la Oferta

Puntaje



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

a. Propuesta de Usos y Actividades	máx. 25 / mín. 10
b. Propuesta de Obras a Ejecutar	máx. 25 / mín. 10
c. Accesibilidad	máx. 15 / mín. 6
d. Sustentabilidad	máx. 15 / mín. 6
e. Capacidad Económica Financiera y Antecedentes	máx. 20 / mín. 8

Estos conceptos se sumarán en forma individual con un máximo de 100 puntos. Donde:

$$P = a + b + c + d + e = 100$$

La Comisión seleccionará las ofertas calificadas que sumen cuarenta (40) puntos o más, y se procederá a efectuar la devolución de las Ofertas no seleccionadas.

La omisión de cualquier elemento de la información requerida de conformidad con dicho artículo determinará el rechazo de la oferta.

La Comisión de Recepción, Apertura y Evaluación de Ofertas podrá solicitar las aclaraciones o la información adicional que estime conveniente a los efectos de realizar la evaluación prevista en este artículo.

44.2 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 45: CALIFICACIÓN Y RECHAZO DE LAS OFERTAS

La calificación será otorgada a las ofertas que cumplan con todos los requisitos formales y substanciales exigidos en el Pliego, rechazándose aquellas que se aparten de las condiciones exigidas en el presente pliego.

ARTÍCULO 46: 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 el Acta Definitiva de Comisión, cuyos contenidos serán absolutamente privativos, no encontrándose sujeta a impugnación ni recurso de naturaleza alguna (Ley Orgánica de las Municipalidades - Artículo 154º).

CAPITULO IX DOCUMENTACION ESPECÍFICA DEL PLIEGO

Los documentos integrantes del presente Pliego de Bases y Condiciones son los siguientes:

. CLÁUSULAS GENERALES

. CLÁUSULAS PARTICULARES

. ANEXOS

ANEXO I - Oferente

ANEXO II - Conocimiento y Aceptación del Pliego

ANEXO III - Inhabilidades

ANEXO IV - Carácter de Bien del Dominio Público
- Concurrencia a la Unidad
- Donación Expresa

ANEXO V A - Oferta
B - Fundamentación de la Oferta



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

C - Presupuesto de obra

- ANEXO VI - Verificación de Deudas por Tributos Municipales.
- ANEXO VII - Directrices de Accesibilidad Generales
- ANEXO VIII - Normas de Habilitación en Unidades Turísticas Fiscales
- ANEXO IX - Planos de la Unidad Turística Fiscal
- ANEXO X - Seguridad en Playas



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

CAPÍTULO X 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 a 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 en la Ordenanza Gral. 267 - Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89º y cctes.).
- XIV. Será condición de procedencia y admisibilidad de este recurso, el previo depósito de la multa impuesta, lo que deberá efectivizarse bajo protesto en el plazo señalado en el ítem XIII de las presentes Cláusulas.



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 XI INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Tipo de infracción

- a. El falseamiento de Declaración Jurada (Artículo 4º Cláusulas Generales) y de datos solicitados o su no presentación.
- b. La transferencia de los derechos y obligaciones adquiridos sin autorización o por acto jurídico simulado.
- c. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.
- d. El incumplimiento 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.

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 perdida de la garantía de contrato en su totalidad.

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

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

2. Tipo de Infracción

- a. Incumplimiento injustificado de los plazos de obra.
- b. La realización de obras 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).

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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Tercer Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato

3. Tipo de infracción

- El incumplimiento de plazos determinados en este Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos)
- El incumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia de los períodos de actividades (art. 43º) y presentación de Cuadro Tarifario (art. 45º) de las Cláusulas Generales.
- La publicidad y/o cualquier otra actividad no autorizada dentro y/o fuera de los límites de la Unidad.
- No respetar las áreas de arena autorizadas y aranceladas para el desarrollo de actividades económicas y prestación de servicio.
- La obstrucción o cierre de los pasos públicos según plano general del sector.

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.

4. Tipo de Infracción

- Falta de mantenimiento y/o limpieza de todos los espacios propios cubiertos y/o descubiertos, públicos y/o arancelados de la Unidad.
- Falta a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- Falta total o parcial de baños químicos portátiles, cuando estuvieren previstos, durante el período fijado por este pliego.
- La falta de elementos de seguridad, referidos al sistema de seguridad en playa
- La obstaculización de inspecciones.

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.

5. 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.

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.

6. 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.

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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.

GRADUACION DE LAS SANCIONES

Sin perjuicio de otros que pudieren resultar de la consideración de cada caso en particular, las resoluciones que se dicten tomarán en cuenta, como elementos para la atenuación o agravamiento de la responsabilidad de los infractores, los siguientes atenuantes o agravantes cuya enunciación no es taxativa:

Atenuantes

- a. La actitud positiva frente a una verificación de rutina y la colaboración prestada durante su desarrollo.
- b. La adecuada organización, actualización y accesibilidad de las registraciones y archivos de comprobantes.
- c. La buena conducta general observada respecto de sus deberes formales y obligaciones de pago con anterioridad a la verificación.
- d. La ausencia de sanciones firmes, por infracciones a los deberes y obligaciones -formales o materiales- de los responsables.

Agravantes

- a. La actitud negativa frente a la verificación y la falta de colaboración o reticencia activa o pasiva evidenciada durante el desarrollo de la misma.
- b. La insuficiente 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

PERSONA FISICA	PERSONA JURIDICA
APELLIDO	RAZON O DENOMINACION SOCIAL
NOMBRES	DOMICILIO CONSTITUIDO
LE/LC/DNI	DOMICILIO REAL
CONYUGE	Nº INSC. PERSONERIA JURIDICA FECHA / /
PROFESION	FECHA CIERRE EJERCICIO
C.U.I.T	C.U.I.T
Nº INSCRIPCION REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO	APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO CONSTITUIDO	Nº de DOCUMENTO APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO REAL	ACREDITADO POR FECHA / /
APODERADO	Nº de DOCUMENTO
ACREDITADO POR	FECHA / /
TELEFONO CONTACTO e-mail	TELEFONO CONTACTO e-mail
MANIFIESTO CON CARACTER DE DECLARACION JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON LOS CORRECTOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 3 DEL P.B.C. QUE DECLARO CONOCER Y ACEPTAR. EN CASO DE INVOCAR PODER, DEBERA AGREGARSE A DICHA MANIFESTACION QUE SE ENCUENTRA VIGENTE EN TODOS SUS TERMINOS. FIRMA	MANIFIESTO CON CARACTER DE DECLARACION JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON LOS CORRECTOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 3 DEL P.B.C. QUE DECLARO CONOCER Y ACEPTAR. EN CASO DE INVOCAR PODER, DEBERA AGREGARSE A DICHA MANIFESTACION QUE SE ENCUENTRA VIGENTE EN TODOS SUS TERMINOS. FIRMA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ACLARACION	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 o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos conocer y aceptar en todos sus términos el Pliego de Bases y Condiciones compuesto de (.....) fojas y (.....) Anexos, que rige el llamado a Licitación Pública para otorgar el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal convocada por 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 N° Piso Dto Of. de la ciudad de Mar del Plata.

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

.....

(llenar cuando no se actúa como interesado directamente).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ANEXO III

INHABILIDADES

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRRDON

Por la presente,
..... (razón social o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el citado pliego en el Artículo 4º.

(Lo expuesto precedentemente, revestirá el carácter de Declaración Jurada a los efectos legales que correspondan).

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

.....
.....
.....

(llenar cuando no se actúa como interesado directamente).

.....

Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO IV
CARÁCTER DE UNIDAD TURISTICA FISCAL

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRRREDON

Por la presente,
..... (razón social o apellido y nombre 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ANEXO V

A - OFERTA

Vengo/venimos

(razón social o apellido y nombre del oferente) a formular oferta para el otorgamiento de uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal ubicada en la localidad de Mar del Plata, Partido de 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.

.....



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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 6.4.1 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

$(A \times C) + (B \times D) / UTS$

\$

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 44º - Cláusulas Particulares y de acuerdo a la modalidad propuesta por el concesionario.

**PPP = Precio promedio ponderado de las unidades de sombra.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ANEXO V

C - PRESUPUESTO DE OBRA

A los fines de la determinación del Monto de Obra 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 13.2.2 - Cláusulas Generales) por lo que su ausencia y/o completamiento defectuoso operará con iguales efectos a las restantes obligaciones definidas en el artículo 17º 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	Desmote Carpinterías	gbl.					
2.5	Retiro Revestimientos	gbl.					
2.6	Retiro artefactos sanitarios	gbl.					
2.7	Retiro mesadas/elementos cocina	gbl.					
2.8	Desmote 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	Desmote 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					



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	PREC. UNIT.	MANO OBRA	PARCIAL	TOTAL
6. TABIQUERÍA							
6.1	Revestimiento Placa Yeso	gbl					
6.2	Tabique Tipo Durlock	m2					
6.3	Panelería otro material	m2					
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					



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	PREC. UNIT.	MANO OBRA	PARCIAL	TOTAL
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.					
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.					



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	PREC. UNIT.	MANO OBRA	PARCIAL	TOTAL
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.					
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.					



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	PREC. UNIT.	MANO OBRA	PARCIAL	TOTAL
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	
--	--

<p>PRESUPUESTO TOTAL (SIN I.V.A)</p> <p>Pesos (\$)</p>

Profesional Actuante

Oferente

.....
Firma y aclaración

.....
Firma y aclaración



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo



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	Nº CUENTA T.S.U.

COMERCIOS

DOMICILIO	Nº 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

*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)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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.)

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 exige 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**



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Venta de todos los productos derivados del chocolate, bombones, chocolate en rama, con formas, etc. Requisitos: sanitarios de personal sin duchas.

II.- INDUMENTARIA

Comprende la venta de Ropa de Hombre y/o Mujer, Calzado Hombre o Mujer, Indumentaria Deportiva. Se encuadran todos en el rubro Venta de Prendas de Vestir - Accesorios - Indumentaria deportiva y artículos deportivos - Calzados

III.- ENTIDADES FINANCIERAS/BANCARIAS

a) Sucursal de Banco

De acuerdo a su superficie, si supera los 150 m² se solicitará baños públicos. Para todos los casos de menor superficie se remite al inciso b).

b) Sucursal de Tarjeta de Crédito

El rubro se solicita como Oficina de Prestamos Personales o Créditos personales con fondos propios. Se remite al inciso b).

c) Créditos Personales

Se remite al inciso b).

IV.- ACTIVIDAD DEPORTIVA

a) Gimnasio

Implica todas las actividades deportivas que se desarrollan en el mismo, sean estas: indoor, spinning, Pilates, aparatos, aerobics, etc. Admite 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. N° 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Venta de Telefonía Celular y accesorios. Para el caso de atención al público de Empresa de Telefonía en particular, se agrega el rubro: Oficina administrativa de empresa telefónica.

d) Locutorio con Internet

El rubro a solicitar es Locutorio Telefónico con servicio de Internet y juegos en red.

Estos rubros tienen ordenanza propia que son la Ordenanza N° 14.125 y modificatoria 16.761 y la de juegos en red es la Ordenanza N° 16.030.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

ANEXO IX

PLANOS UNIDAD TURÍSTICA FISCAL

Documentación completa en soporte digital

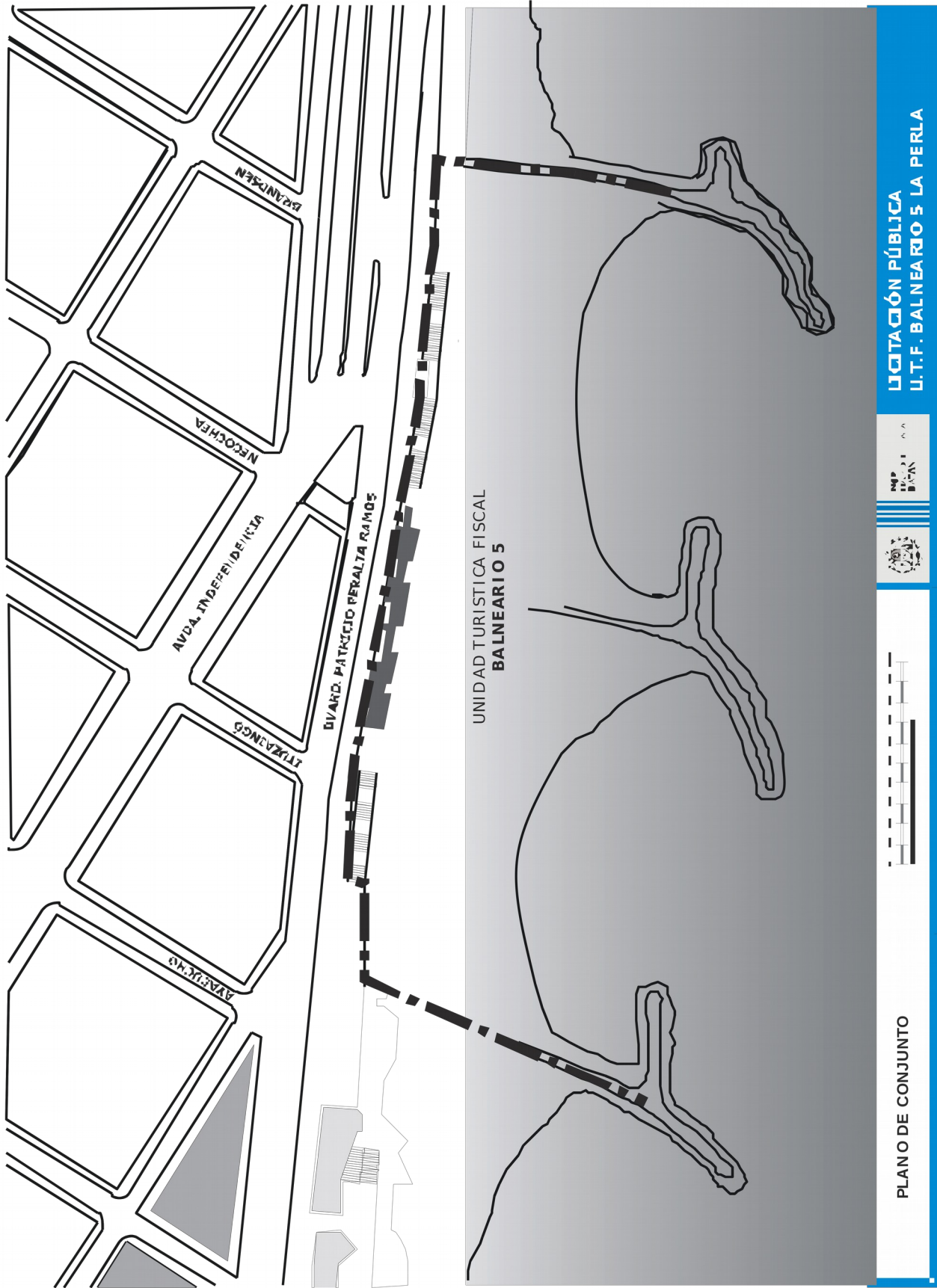
En soporte digital:

- . Plano 1 - planta de conjunto
- . Plano 2 - planta cortada
- . Plano 3 - planta pileta solarium
- . Plano 4 - corte / vista longitudinales
- . Plano 5 - corte / vista transversal



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo



LOTACIÓN PÚBLICA
U.T.F. BALNEARIO 5 LA PERLA



PLANO DE CONJUNTO



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 participa del sector La Perla y Perla Norte, por lo que la organización del Operativo Integral de Seguridad de Bañistas involucra a todas las Unidades Turísticas Fiscales por igual.
- 2) La intervención en caso de rescate en cualquier punto del frente costero supone la participación asociada de los guardavidas del sector.
- 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 incorporar 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



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

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:

- 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 71º - Cláusulas Generales del presente Pliego.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

REFERENCIAS / CITAS

- [1] **Giampietri**, Leonardo, **Witkin**, Gustavo, **Vorano**, Carla, **Bellagamba**, Patricio - *Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur*
- [2] ONU Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad - Resolución 61/106 New York, 2006
- [3] Conforme **Dromi** (2009, págs.846 a 859) y **Marienhoff** (1992, págs.165-166)
- [4] **Borja**, Jordi *El Espacio Público: ciudad y ciudadanía*. Ed. Electra. Barcelona, 2003
- [5] La vegetación de la reserva está caracterizada por un variado monte, rico en arbustos, pináceas y eucaliptus, implantados con la finalidad de generar suelo y lugares de esparcimiento. El monte está compuesto por especies exóticas entre las que encontramos: *Eucaliptus globulus*, *Eucaliptus camandulensis*, *Eucaliptus tereticomis*, *Pinus radiata*, *P. pinaster*, *P. pinea*, *P. halepensis*, *Casuarina cunninghamiana*, *Myoporum laetum*. En tanto la vegetación asociada a las márgenes de los arroyos cuenta con desarrollo de juncos, *Scirpus sp.*, totora, *Typha sp.*, y espadaña, *Zizaniopsis bonaerensis*. Op. cit. pag. 33
- [6] Profesionales COMIBAU - arq. Nora **Demarchi**, arq. Juan Manuel **Escudero**, arq. Héctor **Bonavena**, arq. Cesar **Benvenuto**
- [7] Ordenanza 13007 y cctes. www.concejomdp.gob.ar/digesto
- [8] **Álzaga Villamil**, Oscar. *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, Tomo II, págs. 262 y 262, Cortes Generales - Editoriales de Derecho Unidas, Madrid, 1996