

MESA DE TRABAJO DEL CONCEJO DELIBERANTE
EXpte. N° 2008
AÑO 2008 FOLIO N°



Municipalidad de
General Pueyrredon



PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º.- Autorízase al Ente Municipal de Turismo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal Playa Escondida, ubicada sobre la Ruta Provincial 11 Km 552, de acuerdo con las normas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones que forma parte de la presente.

Artículo 2º.- De forma.

ANEXO I
UTF. PLAYA ESCONDIDA
CLAUSULAS GENERALES

CAPITULO I - CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

01. Licitación Pública.
02. Oferentes. Requisitos.
03. Inhabilidades para ser oferente.

CAPITULO II - OFERTA

04. Información que debe obtener el oferente.
05. Consultas y aclaraciones.
06. Lugar, fecha y hora de presentación de las ofertas.
07. Plazos.
08. Garantía de oferta.
09. Validez de las ofertas.
10. Forma de presentación de las ofertas.
11. Desarrollo del acto de apertura de las ofertas.
12. Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas.
13. Causas de rechazo de ofertas al momento del acto de apertura.
14. Información aclaratoria.
15. Vista de las Actuaciones.
16. Impugnaciones.

CAPITULO III - EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

17. Evaluación de las ofertas.
18. Metodología de evaluación de las ofertas.
19. Oferta más conveniente.
20. Adjudicación.
21. Oferta única.

CAPITULO IV - DE LA CONTRATACIÓN

22. Garantía de contrato.
23. Garantía de obra.
24. Proyecto de Obra definitivo.
25. Forma de constitución de garantías.
26. Devolución de las garantías.
27. Requisitos para la firma del contrato.

CAPITULO V - DE LA UNIDAD

28. Condición física y de uso de la unidad.
29. Situación patrimonial de la unidad.
30. Entrega y recepción de la unidad.

CAPITULO VI - DEL CONTRATO

31. Fiscalización del cumplimiento del contrato.
32. Transferencia de la concesión.
33. Cesión parcial de usos complementarios.
34. Habilitación comercial.
35. Modificaciones en las condiciones de desarrollo de la actividad.
36. Extinción de la concesión.
37. Consecuencias de la extinción del contrato.
38. Fallecimiento o incapacidad del concesionario.

CAPITULO VII - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

39. Obligaciones del concesionario.
40. Responsabilidad civil durante el periodo de la concesión.
41. Obligaciones y deberes a cargo del concesionario.
42. Seguros

CAPITULO VIII NORMATIVA APLICABLE

43. Clausula de Indemnidad
44. Aplicación de Normas

CAPITULO I CONTENIDO DE LA LICITACION



ARTÍCULO 1: LICITACIÓN PÚBLICA

La presente licitación tiene por objeto otorgar en concesión, a través del Municipio de General Pueyrredón, la Unidad Turística Fiscal PLAYA ESCONDIDA para la puesta en valor y el desarrollo de todos los usos y actividades comerciales previstos, provisión de servicios y demás actividades detalladas en las Cláusulas Particulares. Dicho objeto no podrá ser modificado total o parcialmente, salvo expresa autorización del concedente.

La puesta en valor consiste en la realización de todos aquellos trabajos que permitan la jerarquización y respecto de los valores naturales y comunitarios de la Unidad y el entorno donde se implanta por todo el período de concesión.

Será parte elemental de las prestaciones del concesionario, el abonar un canon anual como retribución por el derecho de uso y explotación cedido.

ARTÍCULO 2: OFERENTES. REQUISITOS

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

No serán aceptadas para esta licitación pública como oferentes:

- Uniones Transitorias de Empresas (UTE),
- Asociaciones Civiles sin Fines de Lucro,
- Fideicomisos.

ARTÍCULO 3: INHABILIDADES PARA SER OFERENTE

No podrán participar de esta licitación, bajo ninguna forma:

3.1 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.

3.2 Los deudores morosos del Municipio de Gral. Pueyrredón, 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.

3.3 Los incapaces para contratar según la legislación vigente.

3.4 Los que hayan sido sancionados con caducidad de la concesión o permiso otorgado por el Municipio de Gral. Pueyrredón 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.

3.5 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.

3.6 Los separados de la Administración Pública por exoneración.

3.7 Los inhabilitados por situación legislada en normas de concurso civil y comercial.

3.8 Las personas humanas y/o jurídicas que posean inhabilitación general de bienes a la fecha de Apertura de Ofertas.

3.9 Las personas humanas que tengan pendientes condenas penales.

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.



CAPITULO II OFERTA

ARTÍCULO 4: INFORMACION QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE

El Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a licitación está disponible para su consulta y/o descarga en el sitio web oficial de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón - www.mardelplata.gob.ar/proveedores en el Calendario de Licitaciones.

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 5: CONSULTAS Y ACLARACIONES

Los participantes de la presente licitación pública podrán efectuar -por escrito- las consultas y pedidos de aclaraciones que consideren necesarios, referentes a este pliego, en el Departamento de Unidades Turísticas Fiscales - Belgrano 2740 de la ciudad de Mar del Plata o en la dirección de correo electrónico utf@turismomardelplata.gob.ar hasta cinco (5) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura de las ofertas. Las aclaraciones serán emitidas por el Departamento de Unidades Turísticas Fiscales y se incorporarán como circulares del Pliego de Bases y Condiciones en el sitio oficial donde se encuentre publicado el Pliego hasta tres (3) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura, dándose por notificado a todo aquel interesado de participar en el llamado en curso.

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

ARTÍCULO 6: LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACION DE OFERTAS

Las Ofertas solo podrán ser recibidas en Mesa General de Entradas del Departamento de Administración y Personal del Ente Municipal de Turismo, en el día fijado para la apertura y hasta una hora antes del horario establecido en el acto administrativo que convoca el llamado. Del horario de ingreso se dejará constancia mediante rúbrica y sello de él o los funcionarios intervinientes.

ARTÍCULO 7: 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 8: 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 25, la que será igual al ciento por ciento (100%) del canon oficial correspondiente a la Unidad. Cualquiera sea la forma en que se constituya la Garantía de Oferta deberá presentar la respectiva documentación en 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. 25 inc. c-, la expedición del recibo referido hace presumir el cumplimiento de las condiciones establecidas para su emisión en el presente pliego, por lo que no se admitirán impugnaciones relacionadas con su constitución.

ARTÍCULO 9: 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 Ente Municipal de Turismo. El desistimiento dentro de los sesenta (60) 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 10: FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas en un sobre que contendrá la totalidad de la documentación de la Oferta discriminada en Sobres N.º 1 y Sobre N.º 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 una copia fiel en formato digital (PDF). 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.

10.1 Sobre N.º 1

Contendrá la documentación que se requiere a continuación:

10.1.1 **Anexo I** – Oferente que deberá constituir domicilio físico y electrónico a través de una dirección de mail donde se considerarán válidas todas las notificaciones en forma indistinta, al solo efecto de la presente licitación en la ciudad de Mar del Plata y denunciar su domicilio real.

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

10.1.3 **Anexo III** - Inhabilidades.

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

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

10.1.6 **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.

10.1.7 Constancias de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)

10.1.8 Constancias de inscripción ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).

10.1.9 Recibo de Constitución de Garantía de Oferta de conformidad con lo prescripto en los arts. 8º y 25º de las Cláusulas Generales del pliego.

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

10.1.11 Certificado de Anotaciones Personales libre de inhibiciones a la fecha de presentación de la oferta, expedido por autoridad registral competente, de acuerdo con el 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.

10.1.12 Las Personas Jurídicas deberán aportar copia autenticada del contrato constitutivo, estatutos, reglamento y última 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 de 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.

10.1.13 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.

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

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

a) Registro Provincial de Deudores Alimentarios en caso de Persona Humana.

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.

10.2 Sobre N.º 2

Contendrá la documentación que se requiere a continuación:

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

10.2.2 **Anexo V-B** Presupuesto de Obra

10.2.3 **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 egresos.

- Flujo de fondos netos.

- Metodología de Evaluación: Valor Actual Neto (VAN) /

DE G...
ADMINISTRACION
LATA

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 y certificado por el Consejo Profesional. Asimismo, deberá presentarse copia de las actas de asambleas que aprobaron los estados contables.

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.

c. PATRIMONIO NETO MINIMO

El Oferente deberá demostrar un Patrimonio Neto Mínimo equivalente a Pesos Cuatro millones (\$ 4.000.000) El mismo deberá surgir de los estados contables correspondientes al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público y certificada por el Consejo Profesional.

d. CAPACIDAD FINANCIERA

El oferente deberá demostrar la suficiente capacidad financiera que le permita llevar a cabo como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del monto de obras comprometidas de acuerdo al Anexo V-a de la Oferta.

Entiéndase como capacidad financiera a las posibilidades que tiene la empresa para afrontar los pagos e inversiones conforme a los montos y plazos de obra comprometida, 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.

10.2.4 Propuesta de Actividades y Servicios. Deberá contener una descripción completa y detallada acerca de la propuesta turística integral a desarrollar en la unidad, en concordancia con los contenidos del Capítulo III de las Cláusulas Particulares. Respecto a actividades y servicios, se podrán incorporar complementado la actividad principal, priorizando que su desarrollo resulte beneficioso para el sector turístico y la comunidad residente. 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 de la propuesta turística y de la prestación de servicios contendrá el detalle del personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc. suscripto por el oferente y por un Licenciado en Turismo.

10.2.5 Propuesta de Sustentabilidad. Elaborada de acuerdo a los contenidos del Capítulo V de las Cláusulas Particulares y firmada por profesional competente en el área.

10.2.6. Propuesta de Obras, Infraestructura y Servicios. La propuesta a realizar deberá estar en total concordancia con la Propuesta de Prestación de Servicios que compone la Oferta.

Para tal fin, la presentación deberá considerar:

a. PROPUESTA DE OBRAS

La propuesta deberá dar cumplimiento al encuadre conceptual de la intervención establecidos en el Anexo VIII.

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 tendrá nivel de anteproyecto arquitectónico, conteniendo:

- * Plano de conjunto - escala 1:200 / 1:250 / 1:500 -según corresponda.
- * Planos de la intervención en la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificios/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 y locales.
- * 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 analógicas y/o digitales 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 en formato PDF.

De agregar documentación gráfica para exposición de distinto formato y/o terminación, la misma deberá ser incluida como Sobre N.º 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.

Los contratos se confeccionarán con carácter de Anteproyecto, tomando para tal fin los Montos de Obra determinados en el Presupuesto de Obra de la Oferta.

ARTICULO 11: DESARROLLO DEL ACTO DE APERTURA DE OFERTAS

Las ofertas serán abiertas en el día, lugar y hora indicados en el acto administrativo por el cual se establece el llamado a licitación, en presencia de la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas y de los interesados que concurran, labrándose el Acta de Recepción y Apertura de Ofertas pertinente, donde se realizará la enumeración de las ofertas presentadas. 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 la recepción de ofertas.

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

ARTICULO 12: COMISION DE APERTURA Y EVALUACION DE OFERTAS

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

Son atribuciones exclusivas de la Comisión:

12.1 Realizar estos dos únicos actos administrativos:

a. Acta de Apertura de Sobres que contengan las Ofertas participantes 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 13º de las Cláusulas Generales del presente Pliego. Podrá disponer la inadmisibilidad de Ofertas, si así correspondiere, mediante el Acta de Comisión pertinente.

12.2 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.

La Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas está facultada para aconsejar el rechazo de aquellas Ofertas que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo 13º 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 12.2

ARTICULO 13: CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS AL MOMENTO DEL ACTO DE APERTURA

Serán causales de rechazo de Oferta la omisión de la siguiente documental:

Sobre N.º 1 - Anexo I / Anexo II / Anexo III / Anexo IV / Anexo VI.

Sobre N.º 2 - Anexo V-a / Anexo V-b

ARTICULO 14: INFORMACION ACLARATORIA

La Comisión podrá solicitar a los oferentes todo tipo de información aclaratoria que considere necesaria.

El plazo para la evacuación de la información requerida será de tres (3) a cinco (5) días hábiles administrativos, de acuerdo con lo que establezca la Comisión de 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. Pueyrredón, y no se tomará en consideración por la Comisión de Evaluación de Ofertas a los efectos del análisis de la Oferta presentada.

ARTÍCULO 15: VISTA DE LAS ACTUACIONES

Concluidas las tramitaciones administrativas correspondientes a la formación de los expedientes respectivos, la Comisión de 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.

El Ente Municipal de Turismo 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.

ARTÍCULO 16: 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 el Departamento 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 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.

DE SERE
DAMINI
NOIN
PLATA



CAPITULO III EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 17: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

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. Sustentabilidad.
- d. Capacidad Económica Financiera / Antecedentes.

17.a PROPUESTA DE USOS Y ACTIVIDADES.

El puntaje mínimo otorgado a este ítem se alcanza con la presentación de una Oferta cuyo desarrollo sea destinado a Locales Gastronómicos, alquiler de sombra móvil (sombrrillas) e infraestructura de servicios sanitarios. A partir de ello, toda opción 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 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 contengan en su desarrollo políticas y lineamientos en relación al concepto de calidad turística, implementación de las herramientas del Sistema Argentino de Calidad Turística del Ministerio de Turismo de la Nación: buenas prácticas, directrices y programas, como así también aquellas susceptibles de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por las normas IRAM 42100, IRAM 42800.

. Anualidad: Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que superen para su desarrollo y funcionamiento atendiendo al aprovechamiento de las instalaciones fijas en los distintos momentos del año.

17.b PROPUESTA DE OBRAS A EJECUTAR

Se tomará como puntaje mínimo la ejecución del proyecto arquitectónico y urbanístico que –de acuerdo a lo especificado en el Anexo VIII- recupere para el uso público el sector, con una intervención sustentable y accesible verificable, evaluando:

Un mayor compromiso en lo referido a las obras y equipamiento para uso público gratuito 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 se encuentran formuladas y adoptadas por la Administración Pública (Norma IRAM 42100 / Norma IRAM 42800).

. El respeto de las cualidades del entorno de pertenencia, evaluándose el grado de integración entre la obra propuesta y el recorte urbano de pertenencia, atendiendo a valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, etc., ponderados para el mismo.

. Las técnicas constructivas y los materiales sustentables, las características espaciales emergentes de la propuesta y al uso de tecnologías que aseguren racionalidad y compromiso medio ambiental.

. El Plan de Trabajo, priorizando las propuestas cuya ejecución total de obras se realice en plazos menores al previsto en este pliego.

17.c SUSTENTABILIDAD

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a los parámetros de mínima exigidos en el Capítulo IV - 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 concordantes.
- Será evaluada 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.

17.d CAPACIDAD ECONÓMICA / 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;
- Tipo y estructura de financiamiento: propio o de terceros
- La factibilidad de la ecuación económico-financiera en relación a la propuesta, la que deberá



estar debidamente justificada y acreditada.

- El canon ofrecido en relación con las inversiones, calidad de los servicios y tipo de explotación. Dicha enumeración no es taxativa, pudiendo aportar el proponente cualquier otra documentación que considere necesaria.

2. Antecedentes, serán evaluados favorablemente:

- los antecedentes que el oferente demuestre en el desarrollo de actividades vinculadas a las actividades propuestas, emprendimientos turísticos de distinta naturaleza que al momento de la apertura de ofertas posean explotación en actividad, a nivel local, provincial, nacional y/o internacional, y que deberán 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 propongan en su desarrollo la implementación de convenios, acuerdos y/o alianzas estratégicas que garanticen la contratación de mano de obra local en las distintas facetas propias de la concesión (empresas de construcción, prestadores de servicios, capacitadores de personal, etc.).

ARTÍCULO 18: METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas 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.

18.1 SOBRE N.º 1 y N.º 2

La Evaluación de los Proponentes se llevará a cabo sobre la base de la documentación contenida en los Sobres N.º 1 y N.º 2 completos de cada Oferta. Se evaluarán todos los Criterios Conceptuales previamente especificados.

Los Criterios Conceptuales en evaluación serán los siguientes:

Tabla de Evaluación de la Oferta	Puntaje
a. Propuesta de Usos y Actividades	máx. 20 / mín. 10
b. Propuesta de Obras a Ejecutar	máx. 10 / mín. 05
c. Sustentabilidad	máx. 40 / mín. 20
d. Capacidad Económica Financiera y Antecedentes	máx. 30 / mín. 15

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 cincuenta (50) puntos o más. En el caso de que una Oferta no alcance el mínimo exigido en cualquiera de los criterios conceptuales será desestimada.

ARTÍCULO 19: 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).

ARTICULO 20: ADJUDICACIÓN

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

Si por cualquier causa no se perfeccionara la adjudicación o existieran motivos que autoricen la caducidad de la misma, el Municipio de Gral. Pueyrredón 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.

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 con



ella, siempre y cuando dicha oferta reúna, a juicio exclusivo del Municipio de Gral. Pueyrredón, la condición de evidente conveniencia requerida en el art.155° 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 IV DE LA CONTRATACIÓN

ARTICULO 22: GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación el oferente deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad, una Garantía de Contrato que será igual al doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los diez (10) 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. A tal efecto, en el Acto Administrativo de determinación del canon anual, se incluirán los montos de garantías de contrato para su actualización.

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.

ARTICULO 23: GARANTÍA DE OBRA

El concesionario deberá constituir una Garantía de Obra equivalente al ciento por ciento (100%) del monto de inversión en obra propia, la que deberá integrarse dentro de los diez (10) 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 ciento por ciento (100 %) del valor de cada una de ellas, de acuerdo con el 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 24: PROYECTO DE OBRA DEFINITIVO

El concesionario deberá formalizar la presentación del legajo técnico de obra definitivo ante el Ente Municipal de Turismo (Departamento de Unidades Turísticas Fiscales o dependencia que en el futuro la reemplace) para su correspondiente aprobación en forma conjunta con la Secretaria de Obras y Planeamiento Urbano, previo al inicio de las obras y dentro del plazo de los (20) veinte días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación.

ARTICULO 25: 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.º 14.228 art.1º incisos a, b, y c y normas concordantes, y serán depositadas en la Tesorería del EMTUR.

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

25.b Fianza bancaria a otorgarse sin reservas ni limitaciones, constituyéndose la entidad bancaria como principal pagador y hasta la extinción total de las obligaciones Las instituciones bancarias deberán constituir domicilio especial en el Partido de Gral. Pueyrredón 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.

25.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.

25.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 juntamente con la póliza recibo oficial donde conste haber abonado la prima total por el período de contratación.

25.c.2 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.

25.c.3 La entidad aseguradora debe constituir en la póliza, domicilio legal en la ciudad de Mar del Plata.

25.c.4 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.

ARTICULO 26: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

26.a DE OFERTA

26.a.1 Resuelta su no adjudicación.

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

26.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, servicios y cualquier otro gravamen municipal relativo a la concesión.

26.c DE OBRA

Será reintegrada a pedido de parte interesada previa certificación de la autoridad competente.

ARTICULO 27: REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

El oferente deberá tener cumplimentado, previo a la firma del contrato, la siguiente documental:

27.a Constancia de pago de canon.

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

27.c Haber presentado la documental que en cada caso se hubiere solicitado conforme acta definitiva de evaluación de la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas.

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

Cumplidos los requisitos detallados en el artículo 27º por parte del adjudicatario, se confeccionará el contrato respectivo el que deberá ser suscripto por el adjudicatario dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos contados a partir de notificado al efecto, quedando obligado al sellado del contrato.



**CAPITULO V
DE LA UNIDAD**

ARTICULO 28: CONDICION FISICA Y DE USO DE LA UNIDAD

La Unidad 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 Anexo IV del presente Pliego.

La Unidad es un bien del dominio público, la concesión de la misma no modifica dicho estado, por lo que el concesionario mantendrá su carácter público.

ARTICULO 29: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD

La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, 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.

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 30: ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA UNIDAD

En los casos en que correspondiera la recepción de la Unidad por el Concesionario o 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.

DE GEN
MINI
PLATA - NO

CAPITULO VI DEL CONTRATO

ARTICULO 31: FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

El cumplimiento del contrato, en cuanto a las obligaciones a cargo del concesionario, será controlado por el Departamento 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. Pueyrredón 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 32: TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

El concesionario no podrá transferir la concesión sin autorización previa, expresa y por escrito del Municipio, quien podrá autorizar o rechazar la misma a su exclusivo criterio. Para acceder a dicha autorización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

32.1 el cedente deberá encontrarse al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y 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.

32.2 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 10° 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.

32.3 Haber transcurrido como mínimo 1(un) año desde el inicio de la concesión.

32.4 el Municipio podrá autorizar a su exclusivo criterio nuevas transferencias, siempre que el concesionario haya cumplido un plazo mínimo de 2 (dos) años en su calidad de tal, debiendo acreditar los requisitos establecidos en el presente artículo.

32.5 previo a la firma del contrato, el que deberá contener la Cláusula de Indemnidad (artículo 43°), 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.

32.6 el cedente deberá, una vez cumplimentada la totalidad de los requisitos enumeradas en los incisos precedentes y como parte de las obligaciones de la transferencia y previo al acto administrativo que autorice, dar a publicidad mediante edicto en medios gráficos de tirada local por tres (3) días consecutivos los actos de transferencia en curso.

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

32.8 queda establecido que el perfeccionamiento de la transferencia de contrato de concesión solo se autorizará en el período abril a octubre inclusive.

ARTICULO 33: CESION PARCIAL DE USOS COMPLEMENTARIOS

33.1 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.

Será obligación del concesionario la presentación ante la Departamento de Unidades Turísticas Fiscales de los contratos de cesión parcial, en el plazo de diez (10) días a partir de la fecha de celebración de los mismos, los cuales deberán acreditar el pago del impuesto de sellos correspondiente.

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 independiente 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.

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 revocación de la cesión.

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, la oferta deberá especificar en forma explícita y detallada cual es la actividad principal, de manera de dejar constituidas sus obligaciones en el desarrollo de la concesión y cuáles estarán en condiciones de ceder para su uso por parte de terceros.



ARTICULO 34: HABILITACION COMERCIAL

La adjudicación de la Unidad Turística Fiscal implica la obligatoriedad de tramitar 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 su propia habilitación comercial.

ARTICULO 35: MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD EN LA UNIDAD

35.1 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 36.1.2, 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.

35.2 ALTERACIÓN EN LA ACTIVIDAD COMERCIAL REGULAR

- por tareas de construcción o de reparación de escollero -

Las alteraciones en la actividad regular de la concesión generadas 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.

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

ARTICULO 36: EXTINCIÓN DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las siguientes causales:

36.1 Sin pérdida de la Garantía Contractual

36.1.1 Vencimiento del plazo de concesión.

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

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

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

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

36.2 Con pérdida de la Garantía Contractual:

36.2.1 Por incumplimiento a las obligaciones emergentes del contrato de concesión

36.2.2 En los casos de sanciones aplicadas al concesionario conforme lo preceptuado por el Capítulo de Infracciones y Sanciones del presente Pliego.

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

- 36.2.4 Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto, sin que fuera autorizado por el Municipio
36.2.5 Por declaración judicial de quiebra o extensión de quiebra.
36.2.6 Por disolución de la persona jurídica.

ARTICULO 37: 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. Pueyrredón de conformidad con el Formulario de Donación Expresa incorporado como Anexo del Presente Pliego.

ARTICULO 38: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO

En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona humana, 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 36.1.4), 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. Pueyrredón, 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 revocación de la misma, devolviendo la Garantía de Contrato, sin derecho a reclamo alguno, por parte de los afectados.

**CAPITULO VII
OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

ARTICULO 39: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

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

39.1 CON RESPECTO AL PERSONAL QUE TRABAJA EN LA UNIDAD

El concesionario será directo, 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. Pueyrredón.

39.2 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.

ARTICULO 40: 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 ocasionaren 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 33º, 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 41: EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO

Son a cargo del concesionario, las erogaciones por:

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

41.2 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).

El concesionario deberá presentar ante el Departamento 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 al 30 de junio de cada año. La antedicha certificación se deberá presentar dentro de los quince (15) días posteriores.

ARTÍCULO 42: 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 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.

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 Departamento de Unidades Turísticas Fiscales la documentación que avale la existencia de las correspondientes pólizas con vigencia para el año calendario siguiente

**CAPITULO VIII
NORMATIVA APLICABLE**

ARTICULO 43: 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, humana o jurídica o dependientes del concesionario o sus subcontratistas o los dependientes de éstos, cualquiera fuera la causa del reclamo, responsabilidad que se mantendrá aun terminado el contrato por cualquier causa.

La responsabilidad se extenderá a indemnización, gastos y costas sin que la enunciación sea limitativa. En estos casos el Municipio 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 44: APLICACION DE NORMAS

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

[Faint vertical text, possibly a stamp or signature]



Municipalidad de
General Pueyrredon

UTF PLAYA ESCONDIDA CLÁUSULAS PARTICULARES

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

CAPITULO I - CONTENIDO DE LA LICITACION

01. Lineamientos de la intervención
02. Contenido de la licitación
03. Descripción de la unidad licitada

CAPITULO II - PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

04. Canon anual
05. Período de la concesión

CAPITULO III - ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

06. Pautas básicas para las actividades
07. Usos prioritarios / Actividades permitidas y servicios mínimos
08. Usos públicos
09. Señalética
10. Actividades comerciales
11. Actividad Gastronómica
12. Alquiler de sombrillas por día
13. Estacionamiento
14. Alquiler de lockers
15. Habilitación comercial

CAPITULO IV - SUSTENTABILIDAD

16. Marco conceptual
17. Impacto ambiental
18. Sistemas ambientales endógenos
19. Tratamiento de aguas
20. Manejo sustentable de las energías

CAPITULO V - ACCESIBILIDAD

21. Marco Conceptual
22. Definiciones
23. Alcances
24. Requerimientos funcionales y dimensionales

CAPITULO VI- CLAUSULAS PUNITIVAS

CAPITULO VII - INFRACCIONES Y SANCIONES

ANEXOS

ANEXO I - OFERENTE

ANEXO II - CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

ANEXO III - INHABILIDADES

ANEXO IV - CARÁCTER DE UNIDAD TURISTICA FISCAL

ANEXO V-A - OFERTA

ANEXO V-B - PRESUPUESTO DE OBRAS

ANEXO VI - VERIFICACION DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES

ANEXO VII - PLANO DE UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA UNIDAD

ANEXO VIII - OBRAS A EJECUTAR

ANEXO IX - PLANO DE MENSURA



Municipalidad de
General Pueyrredon

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACION

MARCO CONCEPTUAL

La presente propuesta tiene por objeto la puesta en valor del sector a licitar a partir de la incorporación y actualización de usos y servicios, tendiendo en cuenta sus condiciones físicas, ambientales y paisajísticas. El proyecto de intervención deberá conferir al sitio un mayor aprovechamiento del espacio, a través del reacondicionamiento del equipamiento y las estructuras y la mejora en la calidad y prestación de los servicios, sin perder el carácter de espacio público.

La Unidad Turística Fiscal Playa Escondida se encuentra ubicada en el sector SUR del Partido de Gral. Pueyrredón y forma parte del denominado Paseo Costanero del Sud Pte. Arturo U. Illia, que transcurre en Ruta Pcial. 11 entre Av. Mario Bravo y el Arroyo Las Brusquitas.

Dicho corredor turístico cuenta con un marco normativo específico, compuesto por la Ordenanza 7862 - creación Corredor Turístico-, la Ordenanza 14496 -Inscripción Patrimonial-, y la Ordenanza 19111 -Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y la Ordenanza N° 22325 (Decreto Reglamentario N° 756) - Yacimientos paleontológicos.

La presente licitación tiene por objetivo el desarrollo de una **playa nudo naturista** con servicios, que respete el perfil que en forma tradicional e ininterrumpida se consolidó en la unidad turística fiscal. Como eje, la intervención se basa en el concepto de *naturismo*, que se entiende como *"una forma de vida en armonía con la naturaleza, caracterizado por la práctica del desnudo en común, con la intención de favorecer el respeto por uno mismo, por los demás y por el medio ambiente"* (Federación Naturista Internacional).

Según la Asociación para el nudismo-naturismo argentino (APANNA Organización Civil) *"Los nudistas naturistas no sólo se desnudan, sino que, en general, mantienen una actitud respetuosa hacia la Naturaleza y hacia la gente, aceptándola tal como es más allá de las modas, de discriminaciones físicas, morales, religiosas, socio culturales, políticas o de género."*

De conformidad con lo expuesto se infiere que la unidad turística fiscal PLAYA ESCONDIDA admite la práctica del nudismo.

a. CUALIDADES DEL SECTOR

El perfil pretendido es el de una Playa Nudo Naturista, cuyo lote de arena es de uso público y no se encuentran entre sus posibles actividades la de balneario integral.

* apropiación

La intervención tiene como objetivo modificar la estructura físico-espacial del sector y aportarle servicios de calidad que respondan a las necesidades de los usuarios del sector.

Se propone el aporte de condiciones de habitabilidad atendiendo a la diversidad y rigurosidad del clima de la ciudad, generando espacios confortables; sin perder su condición de espacios públicos.

Como elementos a considerar se prevé la revisión de la provisión de servicios y espacios recreativos, reparos, iluminación, equipamiento e infraestructura.

* perfil pretendido

Las intervenciones estarán condicionadas en su cualificación por todos los disparadores que incluyan las temáticas de sustentabilidad integral del proyecto, accesibilidad, usos, actividades y servicios que abastezcan las necesidades del sector con un bajo impacto ambiental.

b- LA PROPUESTA

Esta licitación prevé como componentes de la propuesta los siguientes ítems:

* usos y actividades públicas y gratuitas

- la incorporación de baterías de sanitarios públicos y accesibles, acceso libre y gratuito bajo mantenimiento e higiene anual por parte del concesionario.

- la afectación de espacios para actividades recreativas, zonas de reparo, parqueización, equipamiento e infraestructura adecuadas al sector.

- la asignación de espacios con destino a las actividades deportivas y recreativas

* usos y actividades aranceladas

- provisión de servicios básicos dotando al sector de espacios físicos reversibles y de bajo impacto ambiental, que cubra las demandas de los usuarios del sector.

* sustentabilidad de la propuesta



Municipalidad de
General Pueyrredon

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 estándares de calidad afín a la normativa de aplicación.

c- OBJETIVOS

Son objetivos principales de la presente licitación:

- * consolidar la identidad de la Unidad, en concordancia con los usos y el perfil allí identificados, a través de la provisión de servicios de calidad y la mejora del equipamiento y la infraestructura.
- * promover la articulación entre la ciudad y el sitio a intervenir a partir de propuestas de actividades y servicios afines a las demandas del sector.





Municipalidad de
General Pueyrredón

CAPITULO I CONTENIDO DE LA LICITACION

ARTÍCULO 1: LINEAMIENTOS DE LA INTERVENCION

PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

Esta concesión comprende:

- a) la recuperación y puesta en valor del entorno paisajístico ambiental, considerando la realización de todos los trabajos y obras que contribuyan a la rehabilitación de la Unidad.
- b) la ejecución de todas las obras necesarias para la materialización de la propuesta, respetando pautas y líneas generales planteadas en este pliego.
- c) el mantenimiento de los sectores propios de la concesión, la construcción de equipamiento específico y la preservación de las condiciones físicas y de uso, atendiendo a la provisión de equipos y personal necesarios para estos fines. Incluye también la reconstrucción, reparación y/o construcción a nuevo - total o parcial -, de cualquier parte que sufriera daños durante su concesión, como así también la instalación de senderos, cestos de residuos y la accesibilidad al sector.
- d) la explotación de actividades y servicios de gastronomía, actividades deportivas, recreativas, provisión de sanitarios públicos, y aquellas compatibles con las características del lugar. Las modalidades publicitarias y promocionales a proponer quedarán sujetas a la aprobación de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, a su exclusivo criterio y conforme lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Pliego.
- e) será exclusiva responsabilidad del concesionario el mantenimiento y la limpieza total de los sectores de arena propios de la Unidad. Dichas tareas consisten en el rastillaje diario de la superficie de arena con medios mecánicos y/o manuales, con personal a cargo del concesionario, con recolección de residuos. Las acciones antedichas deberán realizarse fuera del horario de concurrencia masiva a la unidad, debiendo mantener una guardia permanente de personal afectado al mantenimiento general de la Unidad.

En caso de que el concesionario, durante el periodo de concesión, pretendiera incorporar actividades no propuestas al momento de ofertar, deberá contar con autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón.

ARTÍCULO 2: CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal **PLAYA ESCONDIDA** para el desarrollo de todos los usos, actividades y servicios propuestos en la oferta, sujeto a los lineamientos establecidos en el presente pliego.

La licitación comprende:

- El desarrollo de una **propuesta de usos y actividades** que respete el marco conceptual enunciado en el artículo precedente. Se deberá realizar una presentación que se ajuste a los contenidos del Capítulo III - Actividades y Servicios a prestar en la Unidad, **que garantice la prestación de servicios en relación al concepto de Playa Nudo Naturista**. La propuesta turística deberá presentarse a través de Plan Descriptivo de Usos y Actividades, de conformidad con el entorno en el cual se halla inserta la Unidad. Las actividades, usos y servicios a proponer deberán ser de factible realización con verificación por parte de este Municipio de su puesta en funcionamiento y mantenimiento.
- La ejecución de una **propuesta económica**, en la que se deberá proponer un canon anual considerado la factibilidad económica del proyecto, teniendo en cuenta básicamente la inversión inicial y las utilidades obtenidas a través de todo el periodo de concesión.
- Una **propuesta de obras**, conforme a lo estipulado en el ANEXO VIII
- El desarrollo de una **propuesta de sustentabilidad** en la que se identifiquen acciones responsables en relación al ambiente, minimizando el impacto negativo en el mismo, en concordancia a los contenidos del Capítulo IV – Sustentabilidad. En todo el proyecto se deberá priorizar la inclusión de principios sustentables tales como el uso eficiente de recursos, la consideración del entorno y todos sus componentes (agua, tierra, flora, fauna, paisaje, aspectos sociales y culturales), la incidencia de los factores climáticos, la utilización de materiales reciclables y energías renovables, tratamiento de residuos y aguas, el uso de materiales locales, etc.

ARTÍCULO 3: DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente Licitación Pública está ubicada en el km. 552 de la Ruta Provincial N° 11, siendo sus límites los demarcados en el Plano de Conjunto del Anexo.

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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

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 edificio 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.

CAPITULO II PARAMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 4: CANON ANUAL

4.1 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 por adelantado 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.

4.2 CANON OFICIAL

El precio oficial de la concesión es de Pesos Seiscientos setenta y cinco mil (\$ 675.000.-).

El mencionado canon oficial será se ajustará automáticamente mediante el Índice de precios al consumidor (IPC) Nivel General Publicado por el INDEC, tomando como base el mes de Septiembre 2022 y el último índice publicado a la fecha de la presentación de la oferta. (www.indec.gob.ar)

4.3 CANON PRIMER AÑO DE CONCESION

Para el primer año de concesión se establece como valor de canon el monto ofertado (Anexo V-A).

4.4 CANON AÑOS SUBSIGUIENTES HASTA LA EXTINCION DEL CONTRATO

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 de la aplicación del Índice de precios al Consumidor (IPC) Nivel General, publicado por el INDEC. A tales efectos se considerará la variación interanual del mes de noviembre de cada año.

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

ARTÍCULO 5: PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión comenzará a regir a partir de la firma del Acta de Entrega de la Unidad y vencerá a los diez (10) años contados a partir de dicha fecha-

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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

CAPITULO III ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

MARCO REFERENCIAL: La propuesta turística integral tiene por objeto la puesta en valor del sector a licitar, cuyo eje de desarrollo será el de una **playa nudo naturista con servicios**. La modalidad destaca la práctica de actividades recreativas y de esparcimiento en un marco de armonía con el entorno, con uno mismo y con los demás individuos, sin que ello implique la generación de servicios en exceso. Se apunta a una intervención que potencie la ventaja competitiva que presenta este sector de playa, en cuanto al uso particular desarrollado y consolidado a través de los años, asociado a la práctica del nudismo-naturismo.

A los efectos de lograr una oferta sostenible, desde lo económico, social y ambiental, la propuesta deberá mantener y actualizar usos y servicios acordes a la modalidad definida y proporcionar el reacondicionamiento de las estructuras y el equipamiento existente, de acuerdo a las características ambientales y paisajísticas de la unidad. Todos los usos previstos deberán apuntar a la jerarquización del sector, priorizando el concepto de calidad en las distintas prestaciones.

ARTICULO 6: PAUTAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES

a. Periodo de funcionamiento

Serán valoradas favorablemente aquellas propuestas que se ajusten a políticas turísticas de desestacionalización y diversificación de la oferta, promoviendo el uso anual del sector. El desarrollo de las actividades en la Unidad se cumplirá de la siguiente manera:

a.1 Temporada alta: se deberán prestar todos los servicios inherentes a las actividades comprometidas y deberán estar habilitadas todas las instalaciones correspondientes. 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 y/o hasta la Semana Santa incluida.

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 estándares de calidad que garanticen la sustentabilidad de la propuesta. Deberá contemplarse la profesionalización del personal, la capacitación de los recursos humanos, la adecuación de los servicios a necesidades de los usuarios, la planificación de las actividades propuestas, el tratamiento de quejas y sugerencias, etc. Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que contemplen políticas y lineamientos en relación al concepto de calidad turística y la implementación de herramientas tales como buenas prácticas, directrices y programas afines a los rubros a desarrollar, como así también aquellas susceptibles de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por las normas IRAM 42100, IRAM 42800.

ARTÍCULO 7: USOS PRIORITARIOS/ACTIVIDADES PERMITIDAS Y SERVICIOS MINIMOS

Se prevé el desarrollo una Playa Nudo Naturista que contenga las actividades, usos y servicios expuestos a continuación:

7.1 En construcciones fijas/módulo de servicios (nivel superior)

- a. Actividades gastronómicas
- b. Sanitarios públicos accesibles
- d. Actividades recreativas
- e. Alquiler de lockers
- f. Depósitos

7.2 En espacios exteriores

- a. Sombra móvil (máximo 30 unidades).
- b. Piscina Recreativa – Solarium
- c. Duchas externas
- d. Estacionamiento
- e. Publicidad. De acuerdo a tópicos planteados en el Código de Publicidad vigente.

Será de carácter obligatorio la prestación de los siguientes servicios: 7.1.a) b) y 7.2 a) b) y c) y d)

El lote de arena es de uso público, por lo que no se encuentra entre sus posibles actividades la de balneario integral ni la instalación de elementos o estructuras fijas para el desarrollo de actividad comercial.



Municipalidad de
General Pueyrredon

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. Pueyrredón quien determine la viabilidad de su aceptación o no.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación oferta será presentada para su evaluación ante el Departamento de Unidades Turísticas Fiscales, debiendo incluir los correspondientes estudios previos de factibilidad, que serán evaluados por las dependencias competentes.

Será requisito para iniciar el desarrollo de dichas actividades, la autorización expedida en forma escrita mediante Acto Administrativo firme por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 8: USOS PUBLICOS

Es prioritaria en la presente licitación la conservación de la superficie propia de la Unidad al uso público abierto y gratuito, de carácter comunitario.

Todos los espacios deberán evidenciarse como seguros, de calidad e integradores, asegurando a los usuarios la posibilidad de realizar actividades de esparcimiento, recreativas, deportivas, contemplativas, sociales, etc.

Se considerará la creación y reconversión de:

- Accesos y bajadas
- Estaciones de descanso
- Sanitarios públicos y accesibles
- Duchas externas

Las instalaciones sanitarias destinadas a baños públicos tendrán carácter libre y gratuito. Las mismas deberán ser atendidas por personal a cargo del concesionario, durante todo el período de la explotación. Dichas instalaciones deberán estar claramente identificadas a través del cartel correspondiente que indique su calidad de "sanitario público", garantizando la accesibilidad de los mismos.

ARTÍCULO 9: SEÑALETICA

Con el objetivo de informar y concientizar a usuarios y visitantes, será responsabilidad del concesionario la colocación de cartelería/ paneles informativos que indiquen a los visitantes aspectos vinculados al uso y la permanencia en la UTF (identificación, actividades permitidas/no permitidas, orientación en cuanto a la prestación de servicios, accesibilidad, cuidado ambiental, manejo de residuos).

Como parte de su propuesta, el oferente deberá indicar la señalética a implementar, que será evaluada de acuerdo a los parámetros que establece el Municipio en materia de comunicación, para su aprobación.

ARTÍCULO 10: ACTIVIDADES COMERCIALES

El concesionario en su propuesta turística deberá establecer en forma explícita la/las actividades comerciales principales y complementarias de la Unidad. Se considera actividad principal el servicio de alquiler de unidades de sombra móvil.

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

10.1 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Se podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con el concepto de Playa Nudo Naturista, en concordancia con los espacios físicos definidos y con las características propias de la Unidad.

El concesionario será responsable del control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y de cumplir con la normativa vigente.

Las actividades complementarias podrán cesionarse a terceros. En caso de cesión parcial, las responsabilidades serán solidarias, no podrá alegar el concesionario desconocimiento de situaciones que motiven la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 11: ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

11.1/ Se pretende incorporar un servicio gastronómico que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles distintas modalidades de prestaciones gastronómicas, que se ajusten a lo especificado en la normativa vigente para el rubro correspondiente.

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.

El servicio a prestar deberá contemplar la inclusión de personal con formación profesional, protocolos de capacitación y formación en manipulación de alimentos, ajustando la propuesta a los estándares de calidad que las normas de certificación específica determinen para el rubro.¹



Municipalidad de
General Pueyrredón

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

ARTÍCULO 12: ALQUILER DE UNIDADES DE SOMBRA MOVIL

Se podrá ofrecer el servicio de alquiler de sombrillas, hasta un máximo de treinta (30) unidades. El servicio comprende la provisión de sombra a través de una (1) sombrilla con el equipamiento necesario (reposera/ sillas/ etc.) debiendo estar identificadas, normalizando su color o motivo, al igual que el equipamiento complementario.

ARTICULO 12.1 ALQUILER DE GAZEBOS

En el sector destinado a solárium de la piscina recreativa existentes, podrá disponer para su alquiler de hasta seis (6) gazebos con el equipamiento correspondiente.

ARTÍCULO 13: ESTACIONAMIENTO

Se podrá proponer dársenas de estacionamiento en el sector superior (ingreso a la UTF). A tal fin, el concesionario deberá acondicionar y delimitar el sector destinado a tal efecto. El servicio a prestar comprende la explotación del estacionamiento de hasta setenta (70) unidades a cielo abierto para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.

Serán de aplicación las normas y disposiciones generales que sobre tránsito y estacionamiento se han establecido para el Partido de Gral. Pueyrredón.

ARTÍCULO 14: ALQUILER DE LOCKERS

Como parte de los servicios a prestar, el concesionario podrá ofrecer el alquiler de lockers o espacios para el guardado de pertenencias de los usuarios.

ARTÍCULO 15: HABILITACIÓN COMERCIAL

A los efectos de la puesta en funcionamiento y desarrollo de los distintos rubros comerciales en la Unidad, será obligatorio -previo al inicio de la explotación comercial- contar con el certificado de Habilitación Integral de la concesión y, para cada cesión parcial, con el certificado de habilitación Parcial pertinente

15.1 Habilitación Integral

La habilitación integral involucra a la totalidad de los espacios y rubros a desarrollar en 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 se aplica en el Partido de Gral. Pueyrredón para tal fin, se deberá realizar el trámite web pertinente

15.2 Habilitación Parcial

La habilitación parcial se otorgará a favor de terceras personas, cesionarios, que cuente con contrato celebrado con el concesionario de la unidad para la explotación de rubros complementarios. -

15.3 Aplicaciones

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. Pueyrredón.

CAPITULO IV SUSTENTABILIDAD

ARTÍCULO 16: MARCO CONCEPTUAL

La premisa fundamental de la presente licitación se relaciona con la intención de definir proyectos viables basados en el concepto de desarrollo sostenible, donde los distintos actores componentes de la futura intervención coparticipen en la adecuación y mejoramiento integral del sitio con un horizonte basado en los tres pilares de la sustentabilidad: económico, social, y ambiental.

En términos generales, se pretende que las propuestas manifiesten sustentabilidad económica, resultando financieramente posibles y rentables. La sustentabilidad social implica la minimización del impacto negativo provocado por el desarrollo de las actividades a realizar, considerando que las mismas deben resultar beneficiosas para la comunidad local, mejorando sus condiciones de vida, como también para otros actores involucrados: trabajadores, proveedores, usuarios, etc. La sustentabilidad ambiental evaluará la compatibilidad entre la actividad propuesta y la preservación de la biodiversidad y de los ecosistemas en los que se desarrollará.

El concepto de sustentabilidad integral ha sido incluido a lo largo del presente pliego en aquellos Capítulos en los que resultaba pertinente, a través de las diferentes formas de materializarlo. Por tal razón, el presente Capítulo hace referencia exclusivamente al concepto de Sustentabilidad Ambiental.

Sin perjuicio de ello, y previo al desarrollo del presente Capítulo, se deja constancia que el enfoque sustentable de la Propuesta 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 17: DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto que resulte adjudicado, deberá obtener una DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL, conforme lo establece la Ley Provincial 11.723, de acuerdo a lo estipulado en el Anexo VIII.

ARTÍCULO 18: 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.

18.1 ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN

Se entiende por acciones de concientización a todas las recomendaciones que permitan educar, formar y promover el uso sustentable del sector. Deberá incorporar paneles de información relacionados al cuidado del medio ambiente, uso responsable de las instalaciones, disposición adecuada de residuos, identificación del medio natural para despertar conciencia ambiental.

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.

18.2 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:

18.2.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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

18.2.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.

18.2.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.

18.2.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.

18.2.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.

18.2.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 el tratamiento sustentable, gradual disminución y ulterior reciclado de los residuos plásticos generados en el sector, a fin 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.

18.3 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 cuáles no. Ejemplo: bolsas, pet, vasitos de yogurt, tapitas, etc.
- Difusión del concepto *valorización del residuo*, el conjunto de actividades relacionadas con la puesta en valor de los materiales aprovechables contenidos en los desechos.
- Acopio de los mismos.



Municipalidad de
General Pueyrredon

- 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 19: TRATAMIENTO DE AGUAS

Se deberá formalizar una propuesta de uso sustentable del agua, la que deberá incorporar todos aquellos dispositivos y mecanismos que aseguren un uso racional del recurso agua, previendo la adecuación e incorporación en los sistemas de desagües primarios y secundarios de filtros, decantadores, trampas, etc. que verifiquen el 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 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.

19.1 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 20: 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.



Municipalidad de
General Pueyrredón

CAPITULO V ACCESIBILIDAD



Serán consideradas favorablemente aquellas propuestas que contemplen en su desarrollo la supresión de las barreras urbano-edilicias e informativo-comunicacionales y la generación de ámbitos y servicios accesibles e integradores, en concordancia con la normativa vigente y el concepto de turismo accesible. El mismo refiere a la eliminación de barreras físicas o comunicacionales, a fin de lograr entornos, productos y servicios turísticos accesibles para todas las personas.

El Capítulo Accesibilidad ha sido elaborado para las distintas variantes de Unidades Turísticas Fiscales del Partido de Gral. Pueyrredón, variando la aplicación de los ítems según las actividades y/o usos a desarrollar.

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.

Algunos de los contenidos incluidos en el presente han sido tomados del documento "Directrices de Accesibilidad en Servicios Turísticos" - Ministerio de Turismo de la Nación.

ARTÍCULO 21: 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.

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. Pueyrredón.

ARTÍCULO 22: DEFINICIONES



Municipalidad de
General Pueyrredon

DE Efectos de facilitar la lectura y la comunicación del contenido de la presente
DAM/Reglamentación, se establecen las siguientes definiciones de los principales términos utilizados.

22.1 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 diversas circunstancias: 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.

22.2 ACCESIBILIDAD / CADENA DE 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.

La cadena de accesibilidad se refiere a la capacidad de aproximarse, acceder, usar y salir de todo espacio o recinto con independencia, facilidad y sin interrupciones. Si cualquiera de estas acciones no son posibles de realizar, la cadena se corta y el espacio o situación se torna inaccesible.

El desplazamiento físico de una persona, entre un punto de origen y un destino, implica traspasar los límites entre la edificación y el espacio público o entre éste y el transporte; ahí radica la importancia en la continuidad de la cadena de accesibilidad.

28.3 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.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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"



Municipalidad de
General Pueyrredon

ARTÍCULO 23: ALCANCES

23.1 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 del Departamento de Unidades Turísticas Fiscales y contarán con la colaboración, cuando se considere conveniente, de la Comisión Mixta Permanente de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (COMIBAU).

23.2 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

23.3 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 24: REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y DIMENSIONALES

24.1 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, ambliopés 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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

asegurar la orientación de no videntes y disminuidos visuales mediante franja de señalización y demarcación táctil y visual.

- en aquellos casos en que la altura de la acera, con respecto a la cota de nivel de calzada, supere los 0,20 m se deberá rehacer el solado de la misma a efectos de disminuir su altura y permitir la instalación de rampas con menores pendientes.

El pavimento de las rampas se construirá en hormigón armado y deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando diferente textura y color que asegure una fácil detección por parte de ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Podrán utilizarse sistemas constructivos industrializados cuyos materiales comprueben igual resistencia, dureza y durabilidad que el hormigón armado. En tales casos el sistema constructivo propuesto deberá disponer de las siguientes propiedades:

- resistencia ante la acción de agentes meteorológicos consistentes en:
 - * dureza ante impactos procedentes de automóviles y/o vehículos o contra golpes producidos por la acción de objetos transportados por transeúntes.
 - * antideslizantes tanto en condiciones secas como húmedas.
 - * texturales y cromáticas diferenciales con respecto a su entorno superficial.
 - * cualquier sistema industrializado o nuevo material a utilizar para la construcción de rampas deberá ser aprobado por la dependencia municipal competente en la materia.
- en la totalidad de las aceras se deberá disponer de un espacio para la libre circulación peatonal que dispondrá de un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), medido desde la línea municipal y de una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), medida desde cota de nivel de acera. El espacio para la libre circulación peatonal deberá mantener sus dimensiones en la totalidad del perímetro público de la Unidad y permanecer libre de obstáculos permanentes o transitorios.
- los paneles de información, estructuras para anuncios publicitarios, columnas de alumbrado, postes de señalización, cestos de basura, unidades forestales, semáforos o cualquier otro objeto que constituya mobiliario urbano deberá ubicarse en el espacio comprendido entre la línea situada a un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) y el cordón de acera.

24.2 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 el Departamento 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.

24.3 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 meteóricos.



Municipalidad de
General Pueyrredon

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 extra edilicios, deberán presentar colores diferenciados respecto a su entorno y disponer de boca de acceso, para introducción de residuos, 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.

24.4 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.
- 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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

- el solado de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteoricos y de sustancias abrasivas.

24.5 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 bocelos 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.
- 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 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 una 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.

24.6 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.

24.7 ASCENSORES Y MEDIOS DE ELEVACIÓN



Municipalidad de
General Pueyrredon

- 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 = ancho: 1,10 m. y largo: 1,30 m.
 - deberá contar con pasamanos perimetral, ubicado a una altura de 0,90 m del piso de la cabina y separado 0,05 m de los paneles de la misma.
 - la distancia entre el piso de la cabina y el nivel de ascenso y descenso de usuarios tendrá una tolerancia máxima de 0,03 m. hacia arriba o hacia abajo.
 - el solado de la cabina será fijo y estará construido con material antideslizante, tanto en el umbral de acceso a cabina como en el interior de la misma.
 - la botonera de control estará ubicada a una distancia de 0,50 m de la puerta. Los botones inferiores se ubicarán a 1,00 m y los superiores a un máximo de 1,60 m. ambos con respecto al piso de la cabina. El diámetro de los botones será igual o superior a 0,02 m y la numeración o rotulación deberá estar registrada en sistema visual común (bajo o sobre relieve) y en Braille (sobre relieve).
 - la cabina deberá disponer de señalización de la dirección de marcha y de sistema visual para informar de la existencia de puertas abiertas.
 - el nivel de iluminación será \geq a 100 lux, proyectados sobre superficie de cabina y el diseño y la disposición de los artefactos luminicos 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 caja y cabina elevadora, serán automáticos (apertura central, apertura unilateral, apertura plegadiza con paños llenos).
 - * deberán contar con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, 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.

24.8 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.
- la totalidad de los accesorios de baño (portatoallas, portarrollos, jabonera etc.), interruptores de luz y demás objetos operacionales deberán instalarse a alturas comprendidas entre 0,60 m y 0,90 m, medidas



Municipalidad de
General Pueyrredon

- desde nivel de solado terminado. Sobre el lavatorio y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, se deberá ubicar un espejo, inclinado hasta 10° para que la persona sentada pueda verse en el mismo.
- 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 personas con discapacidad visual.
 - en la batería de baños (damas, caballeros o de familia) 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. En el caso de contar con un área de recepción o administración, colocar en el sanitario el timbre conectado a dichas áreas, con el fin de lograr la asistencia requerida por el usuario.
 - 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 1,50 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. Contemplar espacios de transferencia desde una silla de ruedas.
 - 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 tendrá propiedades antideslizantes, tanto en condiciones secas como húmedas.
 - en el frente externo de la puerta del local sanitario y/o vestuario deberá colocarse el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

24.9 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.
- 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 meteorológicos y de sustancias abrasivas.
- Disponer de un 10% de mesas firmes de 4 patas con una altura libre interior de 0,70m., ancho libre entre patas de 0,80m, una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65m.
- Disponer de un 10% de sillas cuya altura de asiento se encuentren entre 0,40m y 0,45m y tengan una profundidad comprendida entre 0,41m y 0,43m.
- Prever que el conjunto de mesas adaptadas se encuentre ubicadas en un sector cercano a los puntos de salida de emergencias como a los sanitarios públicos.
- Prever en áreas gastronómicas de autoservicio, bateas/bandejas a una altura no mayor a 0,80m.
- En caso de contar con decks en áreas de terraza y/o expansión del área gastronómica al exterior, la separación del mismo (espacio entre madera y madera) no deberá superar los 0,02 m.
- Evitar la colocación de elementos colgantes/cartelería a una altura inferior a 2,10m.
- Capacitar al personal para la atención a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.



Municipalidad de
General Pueyrredon

24.10 SECTOR DE SOMBRA

- Prever al menos dos (2) unidades de sombra de uso prioritario para personas con discapacidad y/ o movilidad reducida.
- Prever que dichas unidades se encuentren ubicadas en las proximidades de los sanitarios, vestuarios e ingresos accesibles.

En dichas unidades el solado deberá ser de un material firme que permita el desplazamiento y permanencia de personas en silla de ruedas, es decir, debe ser de tal medida que al menos pueda inscribirse un círculo de 1.50m. de diámetro libre de obstáculos.



CAPÍTULO VI 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, la que se notificará en el domicilio constituido a tales fines por el concesionario, o en la propia Unidad Fiscal indistintamente.

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 el Departamento de Unidades Turísticas Fiscales y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan. Vencido el plazo establecido sin que se formulare 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.

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 de
General Pueyrredon

CAPÍTULO VII INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Tipo de infracción

- a. El falseamiento de Declaración Jurada (Artículo 4º de las 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 y 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 veinte por ciento (20%) de su valor, los que deberán ser abonados conjuntamente con el canon. Para la aplicación del interés moratorio y el recargo bastará el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de constitución en mora.

Segunda Infracción: Si el concesionario no hiciere efectivo el pago dentro de los quince (15) días corridos de vencido el plazo, se configurará causal de caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato en su totalidad.

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

La 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 falta de presentación por el concesionario de la documentación referida a cesiones parciales de áreas de explotación y de la habilitación de las mismas.
- d. La no contratación de seguros en tiempo y forma.
- e. La falta de constitución de garantías en tiempo y forma y, de corresponder, su actualización.
- f. Las faltas relacionadas con la prestación de servicios e incumplimientos a las disposiciones que afecten a la habilitación comercial (integral/parcial).
- g. La falta de presentación en término del Legajo Técnico de Obra completo.
- h. Realizar movimientos de suelo y arena sin la debida autorización de la autoridad competente.

Sanciones

Primer Infracción: Multa graduable entre el quince por ciento (15%) al treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) al sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

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

3. Tipo de infracción

- a. El incumplimiento de plazos determinados en este Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos), a excepción del Legajo Técnico de Obra completo (Inciso 2.g.).
- b. El incumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia de los períodos de actividades.
- c. La publicidad y/o cualquier otra actividad no autorizada dentro y/o fuera de los límites de la Unidad.
- d. No respetar las áreas de arena autorizadas y aranceladas para el desarrollo de actividades económicas y prestación de servicio.
- e. La obstrucción o cierre de los pasos públicos.

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

- a. Falta de mantenimiento y/o limpieza de todos los espacios propios cubiertos y/o descubiertos, públicos y/o arancelados de la Unidad.
- b. Falta a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- c. La obstaculización de inspecciones.

Sanciones

Primer infracción: Multa graduable entre el diez por ciento (10%) 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

Única sanción: 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) 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.
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. La 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)

7. La falta de pago en término de las multas generadas por la aplicación del presente Capítulo serán asentadas en el registro de morosos de la Municipalidad de General Pueyrredon.

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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

- 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.





INDICE DE ANEXOS

ANEXO I - OFERENTE

ANEXO II – CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

ANEXO III – INHABILIDADES

ANEXO IV – CARÁCTER DE UNIDAD TURISTICA FISCAL

ANEXO V-A – OFERTA

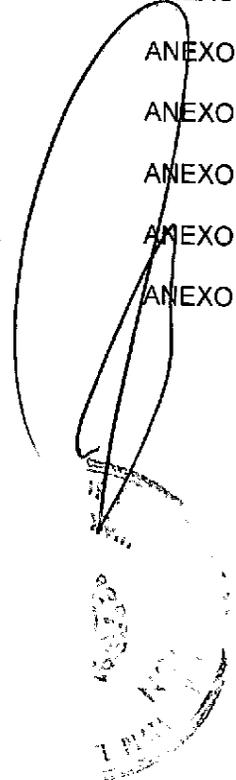
ANEXO V-B – PRESUPUESTO DE OBRAS

ANEXO VI - VERIFICACION DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES

ANEXO VII - PLANO DE UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA UNIDAD

ANEXO VIII – OBRAS A EJECUTAR

ANEXO IX- PLANO DE MENSURA





Municipalidad de
General Pueyrredon

**ANEXO I
OFERENTE**

PERSONA HUMANA	PERSONA JURÍDICA
APELLIDO	RAZON O DENOMINACION SOCIAL
NOMBRES	DOMICILIO CONSTITUIDO
LE/LC/DNI	DOMICILIO REAL
CONYUGE	N° 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 ACREDITADO POR
DOMICILIO REAL	FECHA / /
APODERADO	Nº de DOCUMENTO
ACREDITADO POR	FECHA / /
TELEFONO CONTACTO e-mail	TELEFONO CONTACTO e-mail
Manifiesto con carácter de declaración jurada que los datos consignados son los correctos en los términos del art. 3 del P.B.C. que declaro conocer y aceptar. En caso de invocar poder, deberá agregarse a dicha manifestación que se encuentra vigente en todos sus términos. FIRMA ACLARACION	Manifiesto con carácter de declaración jurada que los datos consignados son los correctos en los términos del art. 3 del P.B.C. que declaro conocer y aceptar. En caso de invocar poder, deberá agregarse a dicha manifestación que se encuentra vigente en todos sus términos. FIRMA ACLARACION



Municipalidad de
General Pueyrredon

**ANEXO II
CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO**

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRRREDON

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 que rige el llamado a Licitación Pública para otorgar el uso y explotación de la Unidad Turística 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.

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 de
General Pueyrredon

ANEXO III INHABILIDADES

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

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



**ANEXO IV
CARÁCTER DE UNIDAD TURISTICA FISCAL**

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,

(razón social o apellido y nombre del oferente) en carácter de Oferente de la Unidad Turística Fiscal

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 CARACTER DE BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO

Declaro/declaramos reconocer el carácter de bien del dominio público de la Unidad, por lo que extinguido el contrato por cualquier causa, reconozco/reconocemos y acepto/aceptamos en forma expresa el derecho del Municipio de Gral. Pueyrredon a tomar posesión de la Unidad de pleno derecho por vía administrativa, sin previa interpelación extrajudicial o recurrir a acción judicial de ninguna índole.

IV.C DONACIÓN EXPRESA

Formalizo/formalizamos la donación expresa a favor del Municipio de Gral. Pueyrredon de los muebles, mercaderías, enseres e instalaciones que no se hubieran retirado de la Unidad para la fecha en que resulte exigible la entrega de esta, libre y desocupada.



.....
Firma y aclaración



Municipalidad de
General Pueyrredón

**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. Pueyrredón, 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)

Se agrega, asimismo, la documental correspondiente al Plan de Ejecución y Presupuesto de Obra, que justifica lo ofertado en monto de Obras e infraestructura. Los montos incorporados son Netos, sin IVA.

Firma y aclaración



Municipalidad de
General Pueyrredon

ANEXO V B- 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 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 de
General Pueyrredon

**ANEXO VI
VERIFICACION DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES**

En virtud del llamado a licitación pública dispuesto por Ordenanza N° y Pliego de Bases y Condiciones, en carácter de **Declaración Jurada** informo ser titular de los inmuebles y/o comercios que a continuación se detallan:

INMUEBLES

NOMENCLATURA CATASTRAL	UBICACIÓN	N° CUENTA T.S.U.

COMERCIOS

DOMICILIO	N° CUENTA T.I.S.H.



APELLIDO Y NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL

C.U.I.T. TELÉFONO/S e-mail

ACLARACIÓN

EN CARÁCTER DE FIRMA:

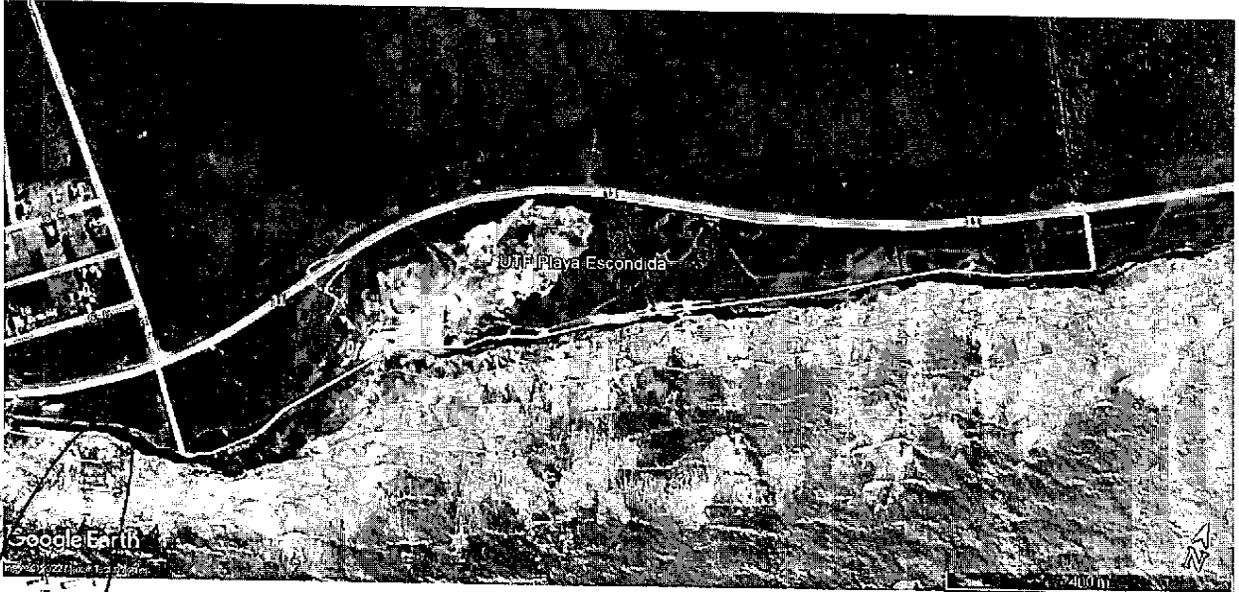
VISADOS

DEPARTAMENTO UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES	DIVISIÓN CERTIFICADOS – A.R.M.
Verificación de los datos indicados. Libre deuda en concepto de Cánones y Multas.	
Fecha, Firma y Sello	Fecha, Firma y Sello



Municipalidad de
General Pueyrredon

**ANEX VII
PLANO DE UBICACIÓN Y LIMITES DE LA UNIDAD**



[Handwritten notes and signatures in the left margin]

LIMITE NORTE: Calle sin Nombre

LIMITE SUR: Calle 1 Marquesado

Conforme mensura Anexo IX

ANEXO VIII OBRAS A EJECUTAR

ARTICULO 1º: MARCO CONCEPTUAL:

La presente propuesta tiene por objeto la puesta en valor del sector a licitar a partir del mejoramiento de las actividades existentes, incorporando usos que aseguren la adecuada prestación del servicio y la valoración urbano-paisajística del lugar. En tal sentido, se deberán proponer servicios de apoyo a la actividad principal, pudiendo preverse asimismo áreas para el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento, y comerciales.

Si bien se considera que las propuestas son abiertas de acuerdo al criterio del oferente, se deberá tener especial consideración en la adecuación general del sector, particularmente en el tratamiento de los espacios exteriores, la provisión de infraestructura y equipamiento con el menor impacto posible, pero asegurando la calidad de las prestaciones de servicios considerando las particularidades de playa pública nudo naturista con servicios previstas en este pliego.

ARTÍCULO 2º: PROYECTO DEFINITIVO / PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

2.1 LEGAJO TÉCNICO DE OBRA

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 elaborarán el Acto Administrativo que lo apruebe, siendo la fecha de notificación del mismo la que da inicio a las obras.

La documentación gráfica y escrita que se presente deberá estar firmada por el Concesionario y el Profesional actuante, quienes serán responsables ante el Municipio de sus contenidos.

El Proyecto Definitivo de Obras deberá demostrar a través de la documental presentada su estricta posibilidad de ejecución y de cumplimiento de plazos.

2.2 DOCUMENTACIÓN

La documentación componente del Legajo Técnico de Obra deberá contar con una carátula con los siguientes datos:

* denominación U.T.F. / Concesionario / 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.

a. Plano de Conjunto - escala 1:200 / 1:250 / 1:500 -según corresponda, donde conste la localización de todas las construcciones, accesos, senderos, espacios públicos, áreas intervenidas, y toda otra información que se entienda necesaria para la comprensión de la intervención integral del predio.

b. Planos de la Intervención en la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificios/s - escala 1:100. La documentación técnica deberá expresar claramente todos los parámetros que permitan su evaluación, con colores convencionales.

Deberán formularse cortes significativos, vistas técnicas con materialidad, todas las plantas con cotas, alturas, niveles, carpinterías, proyecciones, detalles técnicos, etc.

c. Presupuesto de Obra discriminado por rubros y locales. Todos los montos deberán expresarse en su Valor Neto, sin IVA.

d. Plan de Tareas y Curva de Inversiones discriminado por rubros y locales

e. Memoria Técnica Descriptiva, donde deberán estar descriptos de forma clara y precisa 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.

f. Perspectivas peatonales analógicas y/o digitales y/o imágenes demostrativas de la obra terminada.

* Contratos Profesionales

Como parte de la presentación de arquitectura será de exigencia la inclusión de los Contratos Profesionales y Aportes.

Los contratos se confeccionarán con carácter de Proyecto y Dirección, tomando para tal fin los Montos de Obra determinados en el Presupuesto de Obra definitivos.

g. Certificado de Impacto ambiental

h. Estudio de Impacto paleontológico.

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS



Municipalidad de
General Pueyrredon

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 conforme al inciso precedente, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en un plazo máximo de ejecución de doce (12) meses. Se exceptúa del cómputo de este plazo el periodo comprendido entre el 1 de diciembre y el 31 de marzo del año siguiente a fin de que la Unidad se encuentre con todas las instalaciones habilitadas y en condiciones de prestar servicios durante todo el periodo estival.

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 obras complementarias y/o modificatorias de la Propuesta de Obra, la que será evaluada por el EMTUR para su aprobación o desistimiento.

Deberá contemplarse 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 obligación 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 incumplimiento de dicho precepto por acto jurídico simulado hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones.

El EMTUR 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 3º: PLAN DE TRABAJOS Y CURVA DE INVERSIONES

El Plan de Trabajos Definitivo y Curva de Inversiones será mensual 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 taller y/o fábrica fuera del lugar de obra. Ingreso a obra
- c. Deberá indicar montos y porcentaje de incidencia parcial por rubro y acumulado total.

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.

En caso de proponer el concesionario la modificación de plazos, cantidad de obra o cualquier otro motivo que altere el mismo, deberá presentarse con anterioridad a dicha modificación con las adecuaciones del caso acompañadas de las certificaciones que justifiquen el pedido. De no contar con argumentación suficiente y consistente, deberá respetarse y ejecutarse el Plan de Tareas original.

ARTÍCULO 4º: RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

El concesionario es siempre responsable por la correcta ejecución y mantenimiento de las obras edilicias, circulaciones, playa de estacionamiento, veredas y senderos, etc.

Se garantizarán materiales y elementos de primera calidad del mercado 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 mismos 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.



Municipalidad de
General Pueyrredon

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.

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.

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.

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, las cargas previsionales, impositivas, aportes a obras sociales, asignaciones familiares y de cualquier naturaleza que pudieren corresponder, efectuando las retenciones de ley.

ARTÍCULO 5º: SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS

5.1 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 por la autoridad de aplicación. 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.

5.2 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:

1. el Legajo Técnico de Obra aprobado.
2. el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
3. las especificaciones técnicas.
4. los planos de detalles y generales, en ese orden, que sirvieron de base para la licitación firmados por ambas partes contratantes.

5.3 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 6º: 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 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, contratos y planos visados por el Colegio pertinente. Dicha documentación será de obligatorio cumplimiento por parte de la concesionaria, sin la cual no podrá iniciarse las tareas programadas.

ARTÍCULO 7: RECEPCIÓN DE LA OBRA

El pedido de Inspección Final y firma del Acta respectiva será formulado por el concesionario por nota ante la dependencia interviniente.

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.

ARTÍCULO 8: 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.



La Dirección de Control de Obras en Unidades Turísticas Fiscales de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano 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.

8.1. 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, que deberá presentarse antes del 30 de mayo de cada año.

En las instalaciones contra incendio, eléctricas, 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 durante todo el período de la concesión para que 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 EMTUR, y de corresponder será revisado y readecuado conforme las exigencias planteadas.

ARTÍCULO 9º: 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; toda modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescripto en este artículo queda sujeta a demolición.

ARTÍCULO 10º: 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.

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



Municipalidad de
General Pueyrredon

ARTÍCULO 11º: 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.

ARTÍCULO 12º: 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 concordantes el índice de precios de la construcción (ICC) publicado por el INDEC.

ARTÍCULO 13º: MEMORIA DESCRIPTIVA.

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

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

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

Respetar el encuadre conceptual de puesta en valor y mantenimiento enunciados en el presente pliego para el sector.

Todas las obras de arquitectura a ejecutar en el sector de arena deberán ser de carácter "removible", factibles de ser desmontadas al finalizar la concesión y que garantice el bajo impacto ambiental del medio natural.

Ejecutar la obra edilicia, de infraestructura y/o equipamiento con materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.

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 el EMTUR.

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

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

13.1 PAUTAS PARA LA PROPUESTA DE OBRAS

a/ MATERIALIDAD

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

b/ IMAGEN

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

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



Municipalidad de
General Pueyrredon

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

c/ OCUPACIÓN Y PLANO LÍMITE

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

- la superficie cubierta total que demanden los usos propuestos no podrá superar los cien metros cuadrados (100 m²) construidos, con un porcentaje de flexibilización de hasta un veinte por ciento (20 %) de la superficie estimada, la que podrá ser considerada por una única vez y solo en concepto de "ampliación futura".
 - Por considerar la modalidad de sombra móvil, no se admitirá ningún tipo de cerramiento divisional o que implique compartimentos estancos.
 - Si durante el período de explotación el concesionario pretendiera incorporar obra nueva que implique aumento de superficie cubierta, deberá presentar ante el EMTUR el proyecto pertinente para su evaluación y aprobación, admitiéndose un máximo de incremento de superficie cubierta equivalente al 20% de la superficie total construida. Dicha alternativa se podrá solicitar y/o autorizar una vez finalizadas las obras comprometidas en la oferta y habiéndose labrado el Acta de Recepción Definitiva de las mismas.
- mantener la totalidad de la superficie de arena libre de construcciones fijas, pudiendo únicamente instalar un módulo desmontable conforme lo especificado en las presentes Cláusulas Particulares.



d/ EQUIPAMIENTO

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

13.2. CERTIFICACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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

13.3 ESTUDIO DE IMPACTO PALEONTOLOGICO.

Por encontrarse la unidad turística fiscal en los límites comprendidos por la Ordenanza 22325 (zonas con yacimientos paleontológico), es necesario contar con el estudio de impacto ante el Centro del registro del patrimonio arqueológico y paleontológico (CREPAP) el que deberá agregarse el momento de la presentación del legajo técnico de obra.

ARTICULO 14º.- OBRAS A EJECUTAR

El concesionario deberá ejecutar las obras que se detallan a continuación. Todas las obras a realizar sean éstas las exigidas en el presente pliego como aquellas que surjan de la propuesta por parte del oferente, deberán ejecutarse observado las pautas y criterios enunciados en los artículos precedentes de este Capítulo encuadrándose asimismo en lo normado por la Ordenanza 6997, Reglamento General de Construcciones.

14.1 OBRAS MINIMAS A EJECUTAR

A.- Demolición/re acondicionamiento y /o puesta en valor: del edificio existente utilizado en la actualidad como sanitarios públicos con sector de damas, caballeros y UMR y duchas exteriores adecuando los mismos a las normativas vigentes. (Ordenanzas 13007 y 22.223). Superficie aproximada 36 m2.

B.- Demolición/ reacondicionamiento y / o puesta en valor: del edificio existente – (morfología tipo cabaña)- utilizado como. habitación para casero, baños para usuarios de pileta, duchas y oficina de



Municipalidad de
General Pueyrredon

informes. Superficie aproximada 30 m2.

C) Puesta en valor/ reacondicionamiento: Sector Pileta recreativa, Salón de usos Múltiples y Modulo gastronómico readecuar a la normativa vigente. Superficie aproximada 24 m2.

D) Demolición / reacondicionamiento del Espacio semi cubierto para masajes/mirador Superficie aproximada 10 m2

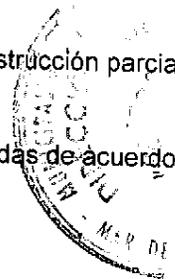
E) Demolición / reacondicionamiento chiringo sobre la playa/ modulo y sector de expansión.

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

F). - Senderos, espacios exteriores y bajada a la playa

Deberán ser refaccionadas y/o reconstruidas la totalidad de las escaleras, bajadas a la playa y rampas existentes en la unidad, realizando los siguientes trabajos:

1. demolición de sectores de escaleras y/o rampas existentes sin uso por deterioro o destrucción parcial o total de tramos.
2. reconstrucción de escaleras y/o rampas existentes deterioradas,
3. nivelación de escalones, realizando el redimensionamiento de ancho de tramo, y alzadas de acuerdo a standards del Reglamento de Construcciones.



G.- Obras en Sector Estacionamiento y acceso.

Deberán realizarse las siguientes tareas:

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

H.- Instalaciones sanitarias y desagües: el concesionario realizará, a su exclusivo cargo, todas las obras de infraestructura necesarias para la habilitación de los edificios. Las tareas a ejecutar respecto de desagües cloacales y pluviales, instalaciones de agua potable, electricidad y gas serán las siguientes:

remoción de las instalaciones actuales, por encontrarse en estado precario, procediendo a su sustitución por instalaciones nuevas.

conexión a las redes correspondientes.

la profundidad de cada red, los materiales, terminaciones y dimensiones de cañerías y demás elementos que componen las instalaciones, y los porcentajes de las pendientes en los casos de los desagües serán los que especifique el Reglamento de Construcciones y la dependencia competente en cada caso,

No se permitirá ninguna instalación, cableado o cañería a la vista o aérea.

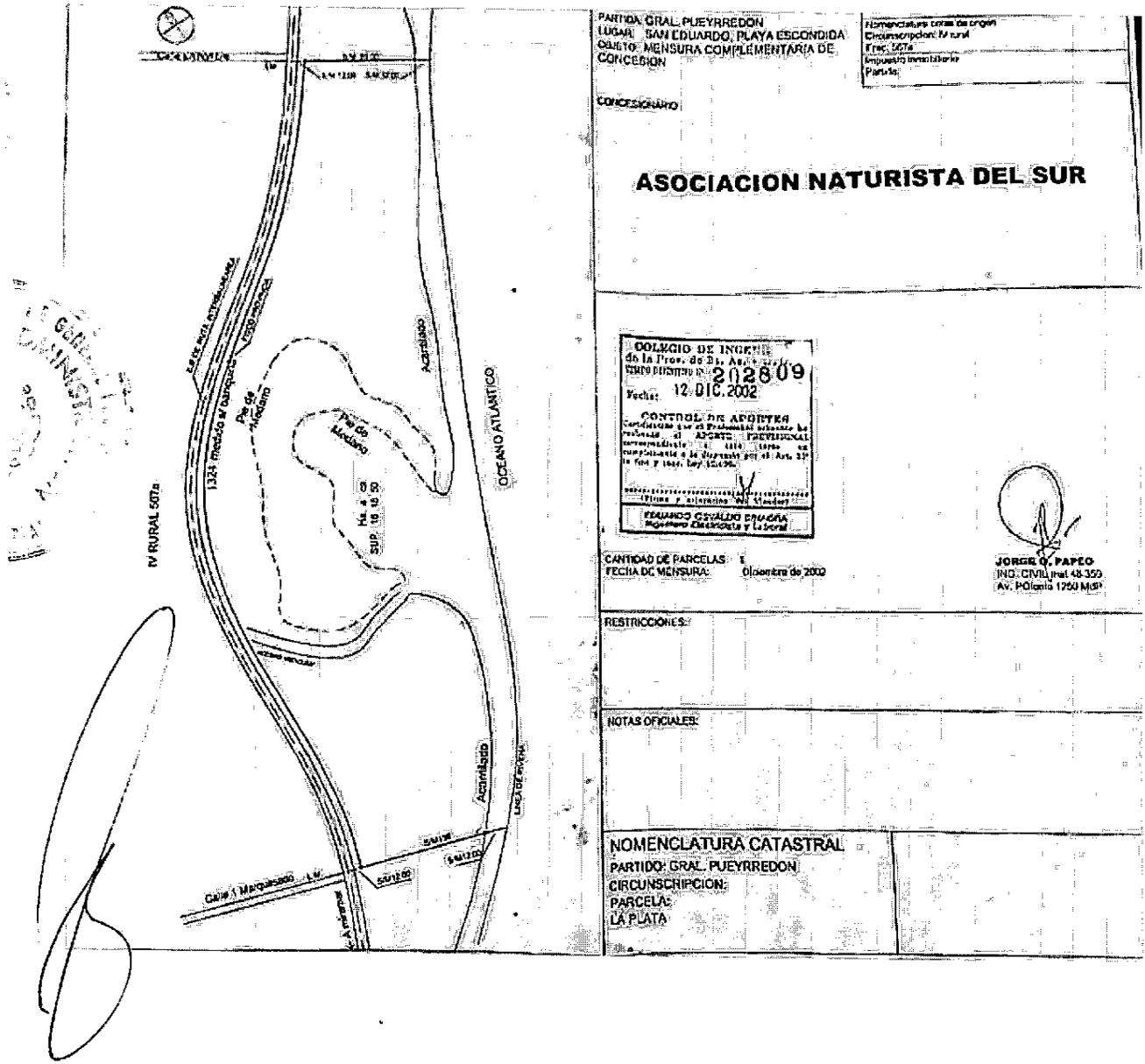
I.- Obras de parqueización y Forestación

El concesionario deberá prever la parqueización y forestación general del sector a su cargo, presentando una propuesta avalada por profesional en la materia, la que será evaluada y autorizada por la Municipalidad; la misma deberá asegurar la adecuada y permanente renovación y mantenimiento de especies vegetales y sectores destinados a parqueización,



Municipalidad de
General Pueyrredon

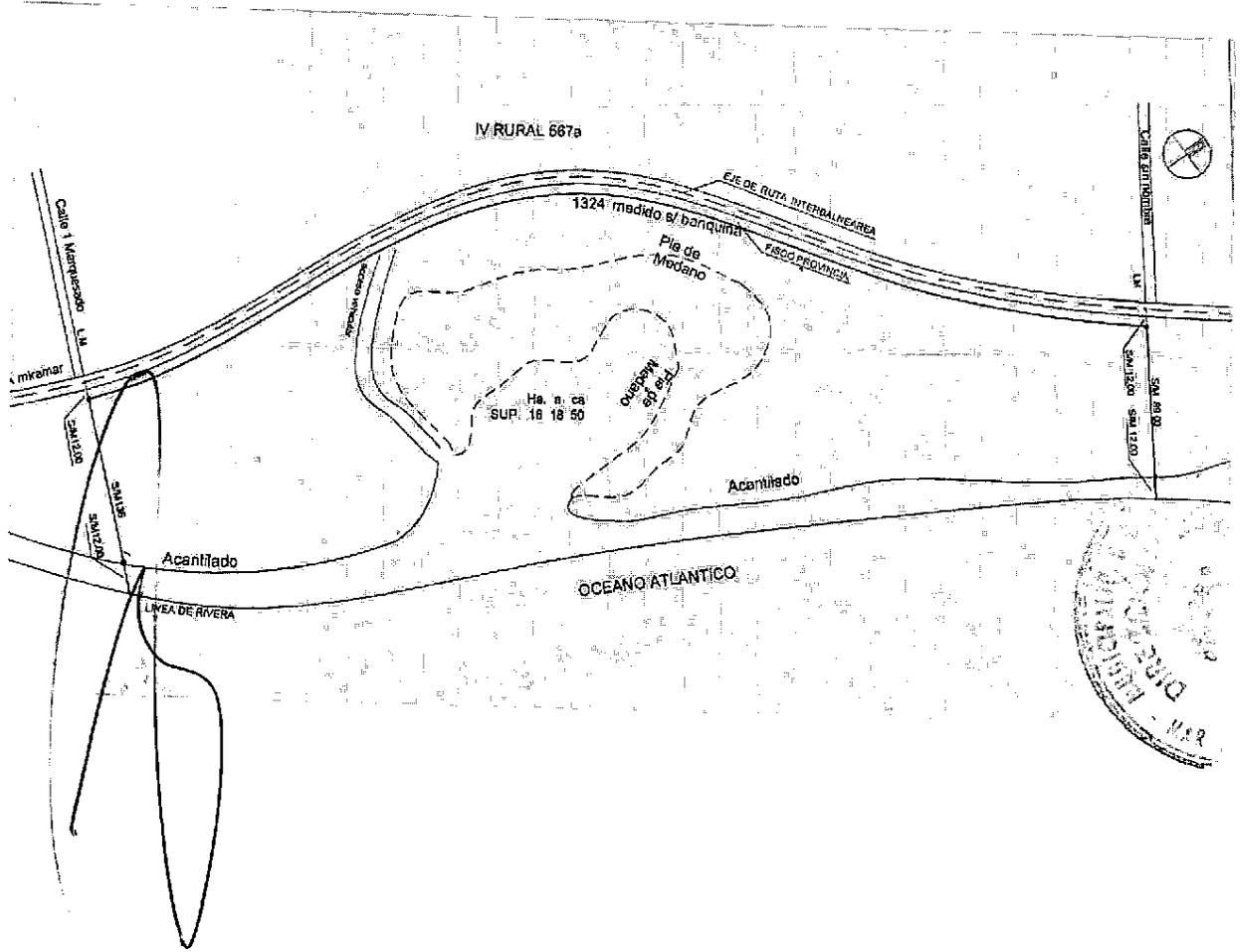
ANEXO IX PLANOS DE MENSURA





Municipalidad de
General Pueyrredon

ANEXO IX PLANOS DE MENSURA





Municipalidad de General Pueyrredon

MESA DE	EXPT. N°	2003	CONCEJO DELIBERANTE	FOLIO N°	22
---------	----------	------	---------------------	----------	----

Mar del Plata,

15 NOV 2022

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:

Ref.: Expte. 1771-0-2022 Cuerpo 01

Por las presentes actuaciones se tramita el Llamado a Licitación Pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal denominada PLAYA ESCONDIDA, la que se encuentra ubicada sobre Ruta 11 Km.552.

A través del Ente Municipal de Turismo se ha elaborado un proyecto para su puesta en valor, a través de la implementación de una concesión con características diferenciales como lo es una de playa nudo naturista con servicios, esta modalidad se encuentra basada en el concepto del naturismo en armonía con el entorno y el respeto por el medio ambiente.

Los objetivos de esta licitación han sido los de conservar la identidad de esta unidad fiscal, asegurar la provisión de servicios básicos acorde a la demanda del sector, al perfil de los usuarios y a la puesta en valor y reacondicionamiento de la infraestructura existente.

Se ha desarrollado un Pliego de Bases y Condiciones que intenta dar respuesta a los objetivos planteados y coadyuvar a diversificar la oferta turística de nuestra ciudad.

De la evaluación de los parámetros económicos a fin de determinar la rentabilidad del proyecto, se concluye en la necesidad de establecer un período de concesión de quince (15) años y un canon anual oficial de Pesos SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 675.000.-).

Con lo expuesto, se eleva para su consideración el correspondiente proyecto de Ordenanza que contiene como Anexo I el Pliego de Bases y Condiciones.

Saluda a Vuestra Honorabilidad.



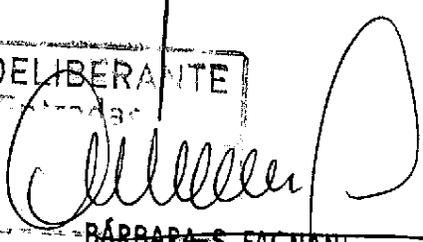
BERNARDO MARTIN
 Presidente
 Ente Municipal de Turismo



GUILLELMO T. MONTENEGRO
 INTENDENTE MUNICIPAL
 MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON

H. CONCEJO DELIBERANTE
 Mesa de Entradas

Fecha: 15/11/22
 Hora: 11:10



BÁRBARA S. FAGNANI
 Legajo N° 27820/1
 Superior Administrativo
 Depto. Mesa de Entradas HCD

ENTRADA

Mar del Plata, '15 NOV 2022

Atento a lo establecido en el artículo 30° del Reglamento Interno,
gírese el presente a las comisiones de TURISMO, OBTENCIÓN, SERVICIOS
Y MAESTRÍA



NORBERTO WALTER PÉREZ
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

COMISIÓN DE TURISMO

FECHA: 27-12-2022

REUNIÓN: 14

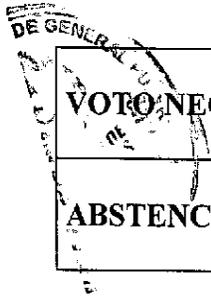
ASISTENCIA:

TACCONE GONZALORENA MORRO PUJATO CARRANCIO

LAGOS CUESTA DE LA TORRE (R. 142/22)

DESPACHO:

APROBADO:	ARCHIVO:	EN COMISIÓN:
UNANIMIDAD <input type="checkbox"/>	UNANIMIDAD <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
MAYORIA <input type="checkbox"/>	MAYORIA <input type="checkbox"/>	



VOTO NEGATIVO:

ABSTENCIONES:

MODIFICACIONES:

SOLICITUD DE INFORMES:

SE PUNTIARÁ AL PRESIDENTE DEL EMUR

Liliana Gonzalorena
Vicepresidenta

Horacio Taccone
Presidente

