



**Municipalidad de General Pueyrredon**  
2024

**Informe para anexos**

**Número:**

**Referencia:** CONTESTA PEDIDO DE INFORME Expediente Electrónico EX-2024-00649165- -MUNIMDP-DA#SLTH

---

**Sr. Presidente de la**

**Comisión de Turismo**

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**Ref. Expte. 1983-D-2024**

Visto el pedido de informe relacionado con el proyecto que de ordenanza mediante el cual se requiere autorización para llamar a Licitación Pública para el otorgamiento de la concesión del uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal Playa Dorada, se formulan las siguientes consideraciones.

Tal como surge de lo expresado en el mensaje de elevación, las particularidades propias de esta Unidad requiere la elaboración de un marco normativo que contemple como propósito la propuesta de proyectos de carácter innovador que completen la oferta turística tradicional del sector sur., con la apertura y amplitud necesaria para que los interesados puedan impulsar sus ideas y presentar sus propuestas de puesta en valor sobre este espacio que hoy luce desactivado, pese encontrarse ubicado en un sector que se encuentra en franco desarrollo.

En efecto, Playa Dorada forma parte de un conjunto de Unidades turísticas fiscales ubicadas en el sector sur del Partido de Gral. Pueyrredón y que forman parte del denominado Paseo Costanero del Sud Pte. Arturo U. Illia, que

transcurre en Ruta Pcial. 11 entre Mario Bravo y el Arroyo Las Brusquitas.

Dicho corredor turístico cuenta con un marco normativo específico, compuesto por la Ordenanza 7862 –creación del corredor turístico-, la Ordenanza 14496 -Inscripción Patrimonial-, y la Ordenanza 19111 -Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística.

Las Unidades Turísticas Fiscales bajo administración municipal que se localizan en el corredor turístico sur son: Camping Municipal, Arroyo Lobería, Playa Bonita, Siempre Verde, Playa Redonda, Playa Dorada, Arroyo Seco II, Santa Isabel, Playa Escondida y El Marquesado.

Todas ellas se encuentran insertas en el sector extra ejidal urbano y son receptoras naturales de las demandas de los barrios frentistas y aledaños.

De dicha enunciación las UTF REDONDA, DORADA SANTA ISABEL Y MARQUESADO comparten las siguientes características:

- Se encuentran libre de ocupantes, salvo REDONDA que cuenta con un permiso de carácter precario.
- Los llamados a licitación pública anteriores han resultado desiertos
- Son predios que cuentan con una gran superficie
- Poseen nula o escasa playa
- No son aptos para la explotación de la actividad de balneario tradicional
- Su recuperación paisajística requiere de una gran inversión.
- Barrios aledaños en crecimiento.
- Baja infraestructura (agua/gas etc.)
- Las construcciones existentes requieren ser demolidas en la mayoría de los casos.
- Demanda de servicios básicos

#### **OBJETIVOS GENERALES COMUNES PARA EL SECTOR:**

- Contribuir al desarrollo local
- Generar inversión en infraestructura de uso público.
- Actualizar y diversificar la oferta de servicios turísticos
- Generar empleo directo e indirecto
- Incrementar los recursos económicos del Municipio (Percepción de canon, tasas, derechos)
- Promover la calidad de los servicios y el uso responsable de los recursos.

#### **JUSTIFICACION:**

Las particularidades del espacio y el entorno llevan a considerar conveniente no definir de manera taxativa, en las presentes normas un esquema detallado de las actividades a desarrollar sino que sean los propios interesados, a través de su oferta , quienes determinen su Plan de Explotación, conformándolo sobre una base amplia que admita

una diversidad de emprendimientos que, relacionados con el turismo, la gastronomía, la cultura y el entretenimiento, se puedan llevar adelante a través de operadores con especialización en esas actividades, disminuyendo así los riesgos que podrían desprenderse de la exigencia de un único tipo de negocio.

El EMTURyC entiende que son los propios interesados quienes, sobre la base de su experiencia y capacidad operativa, están en mejores condiciones para evaluar las posibilidades y beneficios que podrían derivarse de la puesta en marcha de un plan de explotación, con las limitaciones que el Municipio establezca.

En consecuencia, sobre la base de la premisa de no predeterminar el objeto de la explotación, pero en el marco que generan las restricciones referidas a su concepción, a la necesidad de preservar su identidad y a su destino estratégico relacionado con el desarrollo del turismo local, regional, nacional e internacional, el EMTURyC propone criteriosamente, el tipo de explotaciones que podrán desarrollarse en el ámbito de la UTF, atendiendo a la necesidad de mantenerlas como fuentes asociadas al desarrollo del turismo y del esparcimiento local.

Para este caso y sin predeterminar el modelo de la explotación, es que se sugieren ciertos tipos de actividades compatibles con la oferta turística sobre las que los Interesados podrán basar su Plan de Explotación, en cualquier combinación que consideren apropiada:

- Alojamiento
- Gastronomía
- Actividades culturales
- Entretenimiento
- Estacionamiento
- Actividades Deportivas
- Explotación Publicitaria

A esas actividades deberá incorporarse obligatoriamente espacio de carácter público, con equipamiento adecuado para el uso y aprovechamiento de toda la comunidad el que deberá contar con baterías de sanitarios, seguridad, iluminación, circulaciones interiores, señalización, etcétera.

La presente resulta una mera descripción orientativa no resultando vinculante el desarrollo de las mismas, ni limitándose a las enumeradas. Los oferentes podrán proponer actividades distintas a las descriptas.

No se podrá otorgar a las superficies concesionadas un destino distinto al propuesto en la Oferta y aprobado por la administración, excepto que posea autorización expresa previa por parte de la MGP, bajo apercibimiento de aplicar el régimen de Extinción de la Concesión previsto.

La propuesta para estos sectores se sostiene en el desarrollo de usos variados, complementarios entre sí que abarquen los rubros gastronómicos, comercial, pernocte, deportivo, recreativo, de esparcimiento, eventos y de servicios que logre alcanzar los objetivos de generar un flujo de usuarios durante todo el año al sector.

## OBJETIVOS DE LA LICITACION.

- poner en valor la UTF, realizando todas aquellas obras y trabajos que permitan la jerarquización del espacio, asegurando el respeto de los valores naturales, arquitectónicos, históricos y culturales de la Unidad y el conjunto donde se implanta, por todo el período de la concesión, durante todo el año.
- promover la articulación entre la ciudad y el Corredor Sur a partir de propuestas de actividades afines a las demandas del colectivo turístico.
- consolidar el uso anual en las actividades propias.
- redefinir el concepto de temporada alta en las Unidades Turísticas Fiscales componentes del Corredor Sur.

## CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

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

La concesión comprenderá:

- el desarrollo de una *propuesta de usos y actividades* que respete el marco conceptual enunciado en el artículo precedente. Para ello, deberá preverse la formulación de los espacios de uso de la Unidad para la prestación de servicios turísticos, alojamiento, gastronómicos, recreativos, comerciales, actividades culturales, deportivas, de esparcimiento, sanitarios públicos, publicidad y actividades complementarias que pudieran proponerse respetando en todos los casos el régimen anual de los mismos.
- la ejecución de un *proyecto arquitectónico y urbanístico* que defina los espacios físicos de uso, y cuya materialización se ajustará a los contenidos de los pliegos. Asimismo, comprenderá la propuesta de obras en los espacios públicos de influencia de la unidad.
- la definición de una *propuesta turística integral*, ajustada a las políticas turísticas planteadas por este Municipio para el sector, con un Plan de Usos y Actividades alternativas y complementarias cuyo desarrollo se extienda durante todo el año, adecuando las instalaciones para tales fines y de conformidad con el entorno en el cual se inserta la Unidad.

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

## DESCRIPCION DE LA UNIDAD LICITADA:

La Unidad Turística Fiscal **Playa Dorada** está ubicada en Ruta Pcial. N° 11 km. 15. Los usos, las actividades posibles de desarrollar y los servicios que corresponde prestar estarán regidos por lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones y la normativa vigente que resulte de aplicación.

La Unidad cuenta con una superficie aproximada de 130.000 m<sup>2</sup> con una depresión central donde se ubican las estructuras edilicias existentes cubiertas y descubiertas, en tanto que el contacto con el mar se produce por un barranco de baja altura (no posee en la actualidad playa de baños) y tiene dos accesos desde la ruta provincial N°11, uno se ubica en el extremo norte sobre el barranco natural y el otro se ubica en el sector sur coincidente con el área deprimida.

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 libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma

#### **OTROS ASPECTOS A CONSIDERAR:**

- Canon; El canon oficial será determinado por el municipio en el acto administrativo que aprueba el llamado. Los oferentes podrán proponer una forma de pago diferente al estipulado tradicionalmente (en forma anual) En su propuesta económica podrán ofrecer adelantar el pago de las cuotas correspondientes, lo que será considerado favorablemente al momento de evaluar las ofertas.
- Periodo de concesión 20 años
- Plan de Sustentabilidad
- Plan de Accesibilidad
- Declaración de Impacto ambiental emitida por la Dirección de Gestión ambiental del Municipio.
- Estudio de Impacto Paleontológico y Arqueológico, aprobado según protocolo y dictamen del Centro de Registro del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico (CrePAP)

#### **ACLARACIONES:**

Las cuestiones generales comunes a todas las licitaciones (aspectos formales) Presentación de las Ofertas, Evaluación, Procedimiento de adjudicación, Constitución de garantías, Firma del contrato, Clausulas Punitivas y Sanciones serán iguales y comunes a todos los pliegos elevados con anterioridad.

En cuanto al punto referido a la previsión de la cuestión ambiental, cabe poner de manifiesto que todas las propuestas requerirán al momento de su oferta de la presentación de un informe o estudio preliminar de impacto ambiental para poder evaluar la factibilidad de su ejecución y una vez adjudicada la propuesta antes de la aprobación del legajo técnico de obra, se requerirá el trámite de declaración de impacto ambiental correspondiente.

Con lo informado se remite.

**PRESIDENCIA**

**EMTURyC**