

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

RUBRO

BAR / RESTAURANTE



Licitación pública N° 03/2025
Expediente 4038-1795-D-2025



MUNICIPIO
GENERAL ALVARADO

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

CLAUSULAS GENERALES

CAPÍTULO I- DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 1.: OBJETO: La presente Licitación Pública tiene por objeto otorgar en concesión el derecho de uso, explotación comercial y puesta en valor de las Unidades Turísticas Fiscales de Playa del Rubro:- BAR RESTAURANTE según se asigna y que se detalla por renglones seguidamente, donde determina el número de unidad que forma parte integrante del presente, con las especificaciones, ubicación y destino que en cada caso se indican, quedando sometidos para todos los casos y aspectos no previstos en las presentes especificaciones a las siguientes normativas: Ley Orgánica de las Municipalidades, Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, Ley de Obras Publicas N° 6021, sus Decretos Reglamentarios y supletoriamente la Ordenanza General N° 267/80 de Procedimientos Administrativos y concordantes, siendo la referida legislación parte integrante de este Pliego.

REGLON	N° DE UTF ANTERIOR Y NOMBRE DE FANTASIA	N° DE UTF ACTUAL	DESTINO/RUBRO	DIRECCION
1	2 - SANTINO	1	BAR - RESTAURANTE	Av. Costanera N° 1443
2	3 - OSVALDITO	2	BAR - RESTAURANTE	Av. Costanera N° 1321
3	4 - SAN IGNACIO	3	BAR - RESTAURANTE	Av. Costanera N° 1209
4	5 - BRAVO	4	BAR - RESTAURANTE	Calle 12 N° 1069
5	7 - LA PLAYITA	5	BAR - RESTAURANTE	Calle 12
6	8 - CALAMAR	6	BAR - RESTAURANTE	Calle 12 N° 935
7	10 - LA BIERE	8	BAR - RESTAURANTE	Calle 12 N° 841
8	11 - MIRAMAR III	9	BAR - RESTAURANTE	Calle 12
9	13 - FLAMINGO	10	BAR - RESTAURANTE	Calle 12
10	14 - VIENTO NORTE	11	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte
11	15 - ROCKAWAY	12	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte
12	16 - CHARLY	13	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte
13	18 - MALIA	15	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte
14	PARADOR PECHE	16	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte
15	20 - LUPE BAR DE PLAYA	17	BAR - RESTAURANTE	Miramar Norte

- Las UTF 9 y 17 no entran en esta licitación serán renumeradas en lo sucesivo como 7 (UTF 9) y 14 (UTF 17)

A los efectos del presente, considerase Unidad Turística Fiscal del Rubro BAR - RESTAURANTE, en adelante UTF, a los espacios del frente costero del Partido de General Alvarado, delimitados en el **ANEXO I** identificado como **RENGLONES** - y demás normativa que forma parte integrante del presente, los cuales se destinaran al uso, explotación comercial y puesta en valor de las unidades turísticas fiscales por los futuros adjudicatarios, conforme a las condiciones establecidas en el presente.

Dicha explotación consistirá:

1) uso y explotación del espacio asignado para los servicios gastronómicos del Rubro Bar/Restaurante en el Renglón correspondiente en el Anexo I;

2) puesta en valor de la unidad, (llámese puesta en valor a la ejecución, en un plazo determinado de un proyecto integral de mejoramiento de estructuras existentes y servicios ofrecidos, que permitan la restauración, jerarquización y respeto de los valores ambientales dentro de los parámetros establecidos como Clausulas Técnicas).

ARTÍCULO 2: PROPUESTAS: Las propuestas deberán formularse por escrito, en el tiempo y forma que se indican en el presente y conforme las disposiciones que establezca la autoridad competente. La presentación de la misma implica el conocimiento, aceptación y sometimiento a todas las normas y anexos que conforman el presente Pliego de Bases y Condiciones y las normas que se dictaren en consecuencia en el futuro. -

ARTICULO 3: ORIENTACION: Este llamado está orientado a Personas Físicas (humanas) y/o jurídicas legalmente constituidas de reconocida experiencia, capacidad económica para efectuar la concesión que se pretende, debiendo cumplir con los requisitos formales y sustanciales exigidos en el presente Pliego para la admisibilidad de las Ofertas, que se puedan ejecutar en tiempo y forma con las obras y servicios a desarrollar en la concesión, garantizando su funcionamiento de acuerdo a las normas establecidas y vigentes a la fecha del Llamado a Licitación.-

ARTICULO 4: MODALIDAD: La concesión objeto de la Licitación Pública será a título oneroso, lo que conlleva abonar un canon anual a favor del Municipio concedente.

ARTICULO 5: PLIEGOS: La documentación de la licitación está constituida por el presente Pliego de Bases y Condiciones - Generales, Particulares, Memoria Técnica y Anexos del mismo, el cual puede ser consultado por los interesados en el lugar que el Municipio determine y adquirido a la tarifa que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares y/o Decreto y/o Edicto de Llamado a Licitación Pública.

Para presentar propuestas es obligatorio haber adquirido el Pliego de Bases y Condiciones de licitación en lugar dispuesto por el MUNICIPIO. La obtención del Pliego de Bases y Condiciones de licitación no implica relación precontractual alguna entre las partes.

El adquirente del Pliego que no presentara oferta, perderá su derecho a la información en el expediente licitatorio y/o de cualquier acto posterior a la apertura de los sobres.

El monto de la adquisición del Pliego no será devuelto a los adquirentes en ningún caso, aun cuando por cualquier causa se dejara sin efecto la licitación o se rechazaran todas las ofertas. No se admitirá la adquisición de un pliego para terceras personas salvo debida representación, por consiguiente, solo podrá efectuar la propuesta la persona humana o jurídica que conste como adquirente del pliego. El incumplimiento de estas previsiones conlleva el rechazo de la propuesta. Los adquirentes deberán en dicha oportunidad denunciar domicilio electrónico a fin de recepcionar las notificaciones que se realicen previo a la apertura de sobres.

Cada persona física y/o jurídica deberá adquirir un Pliego de Bases y Condiciones por cada presentación, la presentación como oferente en más de una unidad turística fiscal le será restada la capacidad económica que se requiera en el presente pliego.

ARTÍCULO 6: DOMICILIO - NOTIFICACIONES: La Municipalidad de General Alvarado, tendrá domicilio en la calle 28 N° 1084 de la ciudad de Miramar, Provincia de Buenos Aires.

El pretense oferente, al momento de adquirir el Pliego de Bases y Condiciones deberá constituir domicilio electrónico donde se tendrán por validas todas las notificaciones que deban realizarse. La comunicación de su cambio deberá efectuarse en forma fehaciente y sólo surtirá efecto luego del primer día hábil siguiente a su recepción.-

ARTÍCULO 7: CONSULTAS Y ACLARACIONES: Durante el plazo de preparación de ofertas y hasta CINCO (5) días hábiles antes de la fecha fijada para el Acto de Apertura de Sobres, los interesados que hayan adquirido el Pliego, podrán formular consultas relativas a la documentación, únicamente por escrito en la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial. Las aclaraciones correspondientes serán notificadas a todos los interesados que hubieren adquirido la documentación, hasta DOS (2) días corridos antes de la fecha establecida para el Acto de Apertura de Sobres en el domicilio electrónico constituido al efecto. A dichas aclaraciones se las denominará circular con consulta.

El MUNICIPIO, si lo juzga necesario, podrá también formular aclaraciones de oficio hasta DOS (2) días hábiles antes de la apertura de sobres, a las que se denominarán circular sin consulta y se notificarán de igual modo en el domicilio electrónico constituido al efecto.

Todas las aclaraciones que se remitan se notificarán, a quienes hubieren adquirido el Pliego de Bases y Condiciones, bajo la denominación de Circulares Aclaratorias, que llevarán numeración corrida y pasarán a formar parte de la documentación del Pliego de Bases y Condiciones.-

ARTÍCULO 8: ORDEN DE PRELACION E INTERPRETACION NORMATIVA: A los fines de la interpretación de las cláusulas de este Pliego, del Contrato y demás documentos licitatorios o contractuales, se aplicará el siguiente orden de prelación normativa:

- 1) Contrato suscripto con el Municipio de General Alvarado.
- 2) El Pliego de Condiciones Particulares.
- 3) El Pliego de Condiciones Generales.
- 4) Las Circulares Aclaratorias de todo tipo, sus anexos y demás.
- 5) La oferta adjudicada

ARTÍCULO 9: PLAZOS: Todos los plazos de este Pliego se establecen en días hábiles administrativos, salvo en los artículos en los que expresamente se prescriba lo contrario. Los plazos comenzarán a correr a partir del día siguiente al de su notificación fehaciente. Si el vencimiento de un plazo para la celebración de un acto recayese en día no hábil, el mismo se efectuará en el día hábil inmediato siguiente, a la misma hora prevista para su realización. El plazo de que se trate, expirará, en su caso, al concluir dicho horario.-

ARTÍCULO 10: RESTRICCIONES PARA PRESENTARSE COMO OFERENTES

No podrán presentarse como oferentes:

- a) Las personas físicas o las sociedades y/o sus socios y/o miembros del directorio, en su caso, que estén sancionadas con suspensión o inhabilitación por algún ente oficial nacional, provincial o municipal.
- b) Las personas físicas o las sociedades que hubieren sido pasibles de rescisión por su culpa de contratos públicos con el Gobierno Nacional, Provincial o el Municipal.
- c) Las personas físicas o las sociedades en las cuales los alcanzados en el apartado anterior posean participación por cualquier título, en tanto aquellos hayan sido sancionados por hechos dolosos.
- d) Las sociedades o las personas físicas en las cuales agentes y funcionarios cumplan tareas ejecutivas en el Gobierno Nacional, Provincial o El Municipal, o sus cónyuges y/o descendientes o ascendientes.
- e) Los quebrados y/o concursados.
- f) Los inhibidos.
- g) Los condenados en causa penal y delitos contra la propiedad.
- h) Los evasores y deudores morosos impositivos declarados por la autoridad Competente a nivel Nacional, Provincial y / o Municipal por cualquier índole.
- i) Los que posean a la fecha de presentación de la oferta juicio pendiente, o acción prejudicial contra la Municipalidad de General Alvarado de cualquier índole.

ARTÍCULO 11: INHABILIDADES

Están impedidos de participar en procesos licitatorios, bajo ninguna forma ni por interpósita persona:

- a).- Los deudores del Municipio de General Alvarado.
- b).- Los incapaces para contratar, según la legislación vigente.
- c).- Los que hayan sido sancionados con caducidad de concesión o permiso, en cualquier jurisdicción, mientras no hayan sido rehabilitados.
- d).- Los agentes al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal, y las sociedades Integradas total o parcialmente por aquellos, o cuyos gerentes o director lo fueran.
- e).- Los separados de la Administración Pública por exoneración, o con sumario Pendiente.

- f).- Los que se hallaran inhabilitados por las situaciones legisladas en las normas del concurso civil y comercial.
- g).- Los interdictos judicialmente o que sufran inhibición general de bienes.
- h.-) Los deudores morosos alimentarios.

Por intermedio de una declaración jurada pertinente, los proponentes declararan no estar comprendidos en los impedimentos establecidos por el presente artículo. El mismo tendrá el carácter de declaración jurada, si se comprobare – en cualquier momento - el falseamiento de lo manifestado la Municipalidad podrá declarar la inhabilidad del oferente y/ o decretar la caducidad de la presentación y/o adjudicación de la concesión con pérdida de la garantía de oferta y/o contrato según corresponda.

En caso que el oferente se encuentre dentro de las inhabilidades y restricciones detalladas en este y en el artículo anterior, el Municipio podrá declarar la inhabilidad del proponente para presentarse en futuras licitaciones referidas a cualquier concesión del Partido de Gral. Alvarado, por el término de hasta quince (15) años, sin perjuicio de rechazar la propuesta de oficio, o a petición de parte, o decretar la caducidad de la concesión, con pérdida del depósito de garantía de oferta o de contrato, según el caso, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial.

ARTICULO 12: INFORMES DE INVESTIGACION DE EMPLAZAMIENTO: Es responsabilidad exclusiva del oferente obtener los informes de investigación en el emplazamiento sobre hechos y circunstancias que puedan influir en la determinación de la cotización de oferta, así como respecto de la configuración y naturaleza del lugar de emprendimiento de la concesión.

ARTICULO 13.: CONOCIMIENTO Y CONFORMIDAD RESPECTO DE LOS DOCUMENTOS COMPONENTES DE LA LICITACION:

La sola presentación de la propuesta indica que el OFERENTE ha analizado los documentos de la licitación, que obtuvo previamente todos los datos, informes y aclaraciones necesarias para efectuar su oferta, que puede cumplir con la misma y, con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Pliego y que se ha trasladado al lugar motivo de la licitación, a efectos de informarse sobre el estado y condiciones en que se encuentra, por lo que no podrá alegarse por parte del oferente y/o adjudicatario, causa alguna de ignorancia, en cuanto a documentación a presentar, y a condiciones de realización, explotación de la Unidad ofertada y bienes recibidos.

Si se produjera una discrepancia en la interpretación de la documentación e información indicada, se tendrá como válida la sustentada por El Municipio, sin admitirse recurso en contrario.

ARTÍCULO 14.: JURISDICCION DE LOS OFERENTES: El oferente presentará como declaración jurada y requisito indispensable, la constitución de domicilio especial para todos los efectos de la licitación, en el Partido de General Alvarado, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mar del Plata, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.-

ARTÍCULO 15: DEL OFERENTE: Podrán intervenir en la presente licitación: las personas físicas (humana) o jurídicas con capacidad para contratar, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, las que deberán acreditar todos los extremos legales del caso sobre su existencia y reconocimiento, y ajustarse a los requisitos establecidos en este Pliego.-

ARTÍCULO 16: REQUERIMIENTO DEL OFERENTE

A) Todos los oferentes deberán acompañar en el siguiente orden:

A-1) Constancia de inscripción en la Agencia de Recaudación y Control Aduanero. (ARCA) y Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). En caso de no haber ejercitado con anterioridad actividad alguna que conlleve la obligación de dichas inscripciones, deberá declararlo al momento de la presentación de la oferta y tendrá plazo hasta la firma del contrato para acreditar las mismas, bajo apercibimiento de caducidad de la adjudicación o resolución de contrato, con pérdida de la garantía constituida. -

A-2) Manifestación de Bienes que acredite el capital mínimo exigido por cada oferente suscripto por contador público con firma legalizada en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción donde se encuentre matriculado, actualizada inferior a 60 días corridos a la fecha fijada para la apertura del Sobres.

A-3) Adjuntara recibo extendido a su nombre otorgado por el Municipio de General Alvarado se acreditara la compra del correspondiente P.B.C.

B) Personas Físicas -Humanas. Además de lo precedentemente requerido deberán aportar:

B-1) Copia de DNI, ocupación, domicilio real y legal constituido en el Partido de Gral. Alvarado, estado civil y datos del cónyuge, si fuera casado

B-2) Certificado vigente al momento de presentación de Deudores Morosos Alimentarios

B-3) Informe o Certificado vigente de Anotaciones personales.

C) Personas jurídicas. Deberán presentar:

C-1) Datos personales del o los directores y/o gerentes. Cualquiera sea la sociedad deberán incorporar los datos de todos sus componentes con Informe y/o Certificado de Anotaciones Personales de los mismos.

C-2) Copia de los contratos sociales, estatutos y registro.

C-3) Acreditar la personería del o los representantes y autorización para representar a la Sociedad en la licitación en legal forma.

C-4) Certificado de Deudores Alimentarios de los miembros del Directorio y/o Gerencia.

C-5) Informe o Certificado vigente de Anotaciones Personales de la firma que se presentare.

C-6) Para el caso de sociedades debidamente conformadas, no mayor a seis (6) meses de su constitución, el capital mínimo podrá ser demostrado con el patrimonio de uno de sus integrantes. -

ARTÍCULO 17: - DEL PATRIMONIO DEL OFERENTE: El OFERENTE, cualquiera sea su situación jurídica, deberá presentar la documentación tendiente a acreditar el grado de solvencia con que cuenta, adecuado a la concesión que se presenta y que cubra el capital mínimo exigido en las Cláusulas Particulares. Deberá demostrar la integración del capital mínimo que se indica y es requisito que el mismo esté libre de deudas y obligaciones. (Artículo 5 PBCP).

Si el oferente se presentara por más de un renglón a licitar, el capital demostrado en un renglón no podrá utilizarse en otro bajo ninguna excepción. En caso de utilizarse el mismo capital para más de una oferta, comprobada la situación se desestimarán TODAS las propuestas, sin excepción.

La demostración se realizará mediante:

- a) Lo exigido en el Artículo 16 (A-2 Manifestación de Bienes), de acuerdo a las formas jurídicas en que reviste.
- b) De los bienes registrables declarados: informe o certificado de dominio vigente, libre gravámenes y, certificado de libre deuda por impuestos, tasas y contribuciones de la jurisdicción donde estén radicados.
- c) De las acciones, valores, semovientes u otro tipo de bienes: deberán acreditar su titularidad del modo que legalmente corresponda a cada uno de ellos, con certificación de libre gravamen, y libre disposición de los mismos.

La documentación deberá ser original o fotocopia certificada por escribano público. Todos los datos aportados servirán para clasificar y evaluar a cada uno de los oferentes de acuerdo a lo indicado en el P.C.P.

CAPÍTULO II - DE LA OFERTA Y EVALUACIÓN

ARTÍCULO 18: LUGAR DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS: Las ofertas serán presentadas en EL MUNICIPIO de GENERAL ALVARADO, sito en la calle 28 N° 1084 de Miramar, Provincia de Buenos Aires, en las fechas y horas fijados en el Decreto de llamado a licitación pertinente o en su diferencia donde y cuando lo indique el P.C.P, las Circulares Aclaratorias en caso de existir.-

ARTÍCULO 19.- APERTURA DE LAS OFERTAS: Las ofertas serán abiertas en el lugar, día y hora indicada en el decreto del llamado a licitación pertinente, en el Pliego de Condiciones Particulares, pudiendo realizarse en presencia de todos y/o algunos de los integrantes de la Comisión de Evaluación y/o funcionarios con competencia designados al efecto además de todas aquellas personas que concurran al acto Licitatorio, labrándose el acta correspondiente. Si el día fijado para la apertura de sobres fuera declarado feriado o inhábil por cualquier circunstancia, la misma se realizará el primer día hábil siguiente, a la misma hora y lugar. Solo se tomarán en consideración las ofertas que hubieran sido presentadas hasta la hora 09:00 hs. en el lugar designado por la Municipalidad de Gral. Alvarado, del día indicado para la apertura de ofertas.

Vencido el plazo de presentación, no se admitirán más propuestas, aun cuando no hubiere comenzado la apertura de los sobres.

Una vez comenzado el acto, no se permitirá interrumpir el mismo con preguntas, aclaraciones o impugnación, sin excepción alguna, debiendo asentar cualquier observación relacionada al mismo en el acta que labrará al efecto la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial, una vez concluida la apertura de sobres. De todo lo actuado, se labrará un acta que será firmada por los funcionarios designados y los proponentes que lo deseen.

ARTÍCULO 20.- GARANTIA DE OFERTA: Cada propuesta deberá acompañarse con el recibo expedido por Tesorería Municipal, donde conste que el oferente, ha constituido la Garantía de oferta, la que será igual al cien (100%) del canon oficial correspondiente al RENGLON por el que se formula la oferta. En caso de resultar adjudicatario, el oferente que constituyó la Garantía en las formas previstas en el presente pliego, podrá aplicarlo a cuenta de la Garantía de Contrato.

La constitución de esta garantía podrá realizarse en cualquiera de las siguientes formas:

- a.- En efectivo o por transferencia a favor de la Municipalidad de General Alvarado por Recibo emitido por la Tesorería Municipal.
- b.- Fianza Bancaria que cubra el valor exigido en la que conste que la entidad bancaria se constituye en fiador codeudor solidario, liso y llano y principal pagador, con la expresa renuncia de los beneficios de división y excusión en los términos del Código Civil.
- c.- Póliza de Seguro de Caucción a favor de la Municipalidad de General Alvarado, por medio de la cual la aseguradora se obliga en carácter de codeudor solidario liso y llano, principal y directo pagador con renuncia expresa de los beneficios de división y excusión previa del obligado.

No se aceptarán pagares, cheques, letras de cambio, facturas, ni ningún otro título que no esté expresamente indicado en el presente como depósito de garantía.

Las garantías deberán expresar que mantiene su vigencia por el plazo de mantenimiento de oferta y con las modalidades establecidas seguidamente que el garante declara conocer y aceptar.

Cualquiera sea la forma que se constituya la Garantía de Oferta, deberá presentarse la respectiva documentación en Tesorería Municipal, quien analizará y expedirá el correspondiente recibo hasta el momento fijado como límite para la presentación de ofertas.-

ARTÍCULO 21.- MANTENIMIENTO DE OFERTA: Salvo que en el P.C.P. se determine alguna modalidad específica, las ofertas deberán mantenerse desde la Apertura de Sobres por un lapso de noventa (90) días renovable -automática y sucesivamente- por similares plazos salvo que, con una antelación no inferior a CINCO (5) días de cada caducidad, el oferente notifique fehacientemente al Municipio la intención de no mantener su Oferta.-

ARTÍCULO 22: FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS: Presentación de un sobre, caja o paquete que contenga los sobres Nro. 1 y Nro. 2 con la indicación del Nro. de la licitación 03/2025 y Nro. De expediente 4038-1975-D-2025, con la salvedad de no incluir en su exterior, marca, sello, ninguna inscripción o cualquier otra distinción que permita indicar la identificación del PROPONENTE, ni el renglón al que se presenta.

Las ofertas serán presentadas en el lugar dispuesto por la Municipalidad de General Alvarado, recepcionadas por la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial dependiente de la Secretaria General y de Gobierno en los días y horarios fijados en el decreto de llamado a licitación pertinente.-

- Las ofertas deberán ser redactadas en idioma castellano, si se adjuntan catálogos y folletos redactados en otros idiomas, se les deberá adjuntar las debidas traducciones. Deberán ser escritas en Word y/o de manera legible, numerándose cada una sus hojas correlativamente, firmadas al pie por el oferente o su representante.
- Cada foja deberá estar firmada y foliada, con la pertinente aclaración de la firma y en su caso acreditar debida representación.
- Las enmiendas y raspaduras deberán ser debidamente aclaradas al pie, con anterioridad a las firmas.-
- Todos los importes deberán expresarse en moneda de curso legal.

Se presentaran las ofertas hasta las 09:00 hs del día de la apertura de sobres en el lugar designado por la Municipalidad de Gral. Alvarado. Vencido dicho plazo de presentación no se aceptaran más propuestas, aun cuando no hubiese comenzado la apertura de sobres. La única forma de recepción de los sobres es por ante la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial de la Municipalidad de Gral. Alvarado con firma y sello, indicando número, fecha y hora de presentación.-

ARTICULO 23: CONTENIDO DE LOS SOBRES: En el sobre, caja o paquete de la propuesta se incluirán debidamente cerrados los sobres Nro. 1 “**REQUISITOS Y ANTECEDENTES**” y el sobre Nro. 2 “**OFERTA**”.-

- **EL SOBRE NRO. 1 DEBERA EXPRESAR EN SU EXTERIOR EL N° DE RENGLON AL QUE PARTICIPA y deberá presentarse en el siguiente orden debidamente identificado cada apartado - sin excepción - y contendrá:**

- a) Presentación de datos, formularios, notas, contratos y demás documentación correspondientes a los oferentes, personas físicas o jurídicas, en un todo de acuerdo a lo prescripto en los requerimientos de los oferentes y cualquier requerimiento solicitado en las Cláusulas Generales del Pliego, y Particulares completos, firmado y toda documentación complementaria, con indicación del número de folios que componen la documentación. (remisión art. 16 apartado A-1, B 1/2/3 y /o C-1/2/3/4/5 PBCG).
 - b) Recibo expedido por Tesorería Municipal donde conste la Garantía de Oferta. (art. 20, 21 PBCG).
 - c) Declaración Jurada de constitución del domicilio especial del oferente dentro de la ciudad de Miramar - Partido de General Alvarado, su número de teléfono y Dirección de correo electrónico.
 - d) Recibo de Adquisición de Pliego emitido por el Municipio de General Alvarado (art. 5 y art. 16P A-3 PBCG).
 - e) Declaración Jurada de consentimiento y aceptación del Pliego de Bases y Condiciones.
 - f) Antecedentes de las Personas Físicas o Jurídicas en caso de poseerse.
 - g) Referencias suscriptas por Entidades bancarias y comerciales en caso de poseerse.
 - h) Documentación que acredite la constitución del capital mínimo. (Art. 16 A-2, 17 del PBCG y art 5 PBCP).
 - i) En los casos que corresponda, certificado extendido por la MUNICIPALIDAD o cualquier MUNICIPALIDAD de la Prov. de Bs. As., referido al cumplimiento de los contratos de Concesiones similares a la que se está licitando.
 - j) Declaración de mantenimiento de la oferta por el plazo estipulado en el P.C.P.
 - k) Declaración Jurada, manifestando que el oferente no tiene juicios pendientes contra EL MUNICIPIO de Gral. Alvarado, ni con el Estado Nacional, ni con el Estado Provincial como demandado ni demandante.
 - l) Declaración Jurada de no encontrarse inhabilitado o poseer restricciones para presentarse como oferente de acuerdo a lo establecido.
 - m) La sola presentación de la oferta implica el conocimiento y aceptación del presente Pliego y la voluntad de concurrir al acto licitatorio, requiriéndose la agregación del Pliego firmado en cada una de sus hojas por el oferente o su representante.
- Otros documentos exigidos en el P.B.C.P., P.B.C.G.

El oferente debe tener en cuenta que la inclusión dentro del Sobre N°1 de cualquier elemento que permita establecer o inferir – directa o indirectamente – las condiciones económicas de su oferta, será causal suficiente para el rechazo de la misma.

- EL SOBRE NRO. 2 DEBERA EXPRESAR EN SU EXTERIOR EL N° DE RENGLON AL QUE OFERTA y, deberá presentarse en el siguiente orden debidamente identificado cada apartado - sin excepción -contendrá:

- a) Formulario de oferta económica completo en todas sus partes, especificación en números y letras de lo propuesto – en el caso de diferir los números de las letras prevalecerá el escrito en letras- y debidamente firmado por el proponente.
- b) Propuesta de presentación del servicio: Descripción y fundamentación del sistema y características de prestación de servicios, así como de los servicios adicionales si los hubiere. Si lo considera detallara personal, equipamiento, instalaciones, juegos, etc. Además, indicar Programa de Servicios que implementará en el lugar haciendo saber si es en un mes en especial, durante la temporada o todo el año. Todo documento adicional que el oferente considere conveniente incluir a efectos de mejor proveer en la evaluación de su Oferta.
- c) Informe de las nuevas obras que se propongan e instalaciones, así como de las obras de remodelación y mantenimiento de las instalaciones existentes que se propongan en acuerdo a la Memoria Técnica.

Asimismo, deberá presentar un plan de organización y metodología, que incluya el orden y tiempo, para la realización de las diversas tareas comprendidas en dicho proyecto. Lo propuesto en el presente punto deberá estar suscripto por un profesional idóneo, matriculado y responsable que llevará adelante dichas tareas. Si el programa de trabajos e inversiones presentado no respondiere en forma lógica y acorde con un normal desenvolvimiento de las obras, la comisión de evaluación, podrá rechazar la propuesta lisa y llanamente.

Toda la documentación que se adjunte deberá ser presentada, firmada y foliada por el OFERENTE en todas sus hojas.

ARTÍCULO 24: ADMISION DE OFERTAS: Solo revestirán el carácter de ofertas validas, las que se ajustaren a las disposiciones del presente Pliego, pudiendo rechazarse "in limine" o inadmisibles en el acto de apertura, aquellas que no reúnan los requisitos exigidos. Sin perjuicio de ello, si se comprobare posteriormente, algún incumplimiento que no fue advertido en el momento de la apertura del sobre N° 2, será causal de rechazo de la oferta. La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la/s oferta/s que considere conveniente a sus intereses o de rechazarlas a todas, sin que la presentación de los proponentes de derecho a su aceptación, ni a formular reclamo alguno.

ARTICULO 25: CAUSAS DE INADMISIBILIDAD Y/O RECHAZO IN LIMINE DE LAS OFERTAS:

Dara lugar a rechazo inmediato de las propuestas y serán declaradas como inadmisibles o rechazadas "in limine" en el acto de apertura las siguientes causas:

DEL SOBRE 1:

- a.- Entrega fuera del término, fecha y hora tope indicada en el llamado a Licitación.
- b.- Falta de Recibo extendido por la Tesorería Municipal donde conste haber efectuado el depósito de Garantía de Oferta de acuerdo a lo establecido en el Art. 20/21 PBCG Garantía de la Oferta.
- c.- Falta de Recibo de Adquisición del Pliego.
- d.- Falta de Certificado/ Informe de Deudores Morosos Alimentarios.
- e.- Falta de Certificado/ Informe Anotaciones Personales.
- f.- La existencia de enmiendas, raspaduras, tachaduras o entre líneas en los formularios, que no hayan sido debidamente salvados al pie de los mismos.
- g.- Falta de Manifestación de bienes con firma Legalizada por el Consejo de Ciencias Económicas.

DEL SOBRE 2:

- a.- Falta de formulario de propuesta económica;

FACULTADES: EL MUNICIPIO podrá anular (con causa debidamente justificada) el llamado, suspender el acto o rechazar alguna o todas las ofertas sin que tal actitud dé derecho a los oferentes a formular reclamo alguno.

Queda expresamente establecido que es atribución de EL MUNICIPIO determinar las imperfecciones de tipo formal, no esencial, de las que adolecieran alguna de las propuestas, que podrán ser subsanadas por vía aclaratoria o saneamiento, sin derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes.

La enumeración que antecede es meramente enunciativa. La desestimación de una oferta también podrá tener por causa toda violación o afectación significativa del régimen jurídico que se explicita en el presente Pliego.

ARTÍCULO 26: DESARROLLO DEL ACTO LICITATORIO

La apertura de los sobres se efectuará de la siguiente manera:

- a.- El día y hora fijado para el llamado a licitación, se procederá a la apertura de la totalidad de los sobres N° 1 y 2 (si correspondiere) verificándose el cumplimiento de la documentación exigida (art.25). Se considerarán o rechazarán las presentaciones efectuadas dando cuenta a los oferentes, en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el P.B.C.

De las ofertas declaradas inadmisibles o rechazadas "in limine" por no cumplir con el contenido del SOBRE 1, se procederá a devolver el SOBRE N° 2 sin abrir y, se dejara constancia en el acta respectiva. En caso de negativa a firmar por el oferente o ante

su ausencia se dejara establecido en el acta de Apertura, pasando el Sobre 2 cerrado a ser parte integrante del Expediente y/o Alcance de Expediente respectivo.

b.- Cumplimentado básicamente lo exigido por el sobre Nro. 1 según lo establecido en el art. 25, se procederá a la apertura del sobre Nro. 2. Se verificará la documentación exigida por los declarados validos con igual detalle que el establecido en el art 25 para el sobre 2. Se consideraran o rechazaran las presentaciones ofertadas dando cuenta a los oferentes en un todo de acuerdo a las disposiciones del presente Pliego. De las ofertas rechazadas se incorporara al expediente la documentación presentada.-

c) Se recibirán las observaciones que se deseen realizar al acto de apertura de cada Renglón por parte de los oferentes presentados y, con lo actuado se labrara un acta analítica y detallada en la cual se consignara la documentación agregada por cada oferente en los sobre Nro. 1 y 2. Firmaran el acta los funcionarios actuantes y los proponentes presentes al momento de la apertura de sobres de cada Renglón.-

Sólo se admitirán durante el desarrollo de los actos de apertura observaciones al acto en sí mismo, no a las ofertas.

El acta y la documentación acompañada contenida en los sobres en cumplimiento de los requisitos preestablecidos serán indivisibles y formaran un solo cuerpo documental para cada oferente. Los sobres de las ofertas declaradas validas quedaran a la vista de los licitantes declarados validos de un mismo renglón, quienes podrán impugnar de acuerdo a lo establecido en los artículos 27 y 28 del presente Pliego.

d) Se invitara a los oferentes para que funden por escrito en el plazo y forma indicado en los artículos 27 y 28 las impugnaciones que se consideren pertinentes a las ofertas presentadas a su Renglón.

Se dará lectura del acta respectiva, la que será firmada por los proponentes y funcionarios actuantes.-

ARTÍCULO 27: VISTA DE LAS ACTAUACIONES E IMPUGNACIONES: Concluidas las tramitaciones administrativas correspondientes a la formación de los expedientes respectivos, la Comisión Evaluadora de Ofertas notificará por cédula a los Oferentes el cronograma de toma de vista de las actuaciones, con detalle de días y horas asignados a cada renglón. La Comisión determinará las modalidades y/o mecanismos de obtención de los datos y documentación puesta a la vista que los Oferentes consideren necesarios para la formulación de las respectivas impugnaciones, la que será oportunamente notificada. La consulta de los actuados se extenderá por dos (2) días consecutivos.

Vencido el plazo de toma de vistas, podrán formularse las Impugnaciones de las ofertas de cada renglón por quien estuviera legitimado para hacerlo -es decir, otro oferente declarado valido del mismo renglón-, en forma individual para cada OFERENTE de su Renglón, deberán presentarse por escrito y con copia en la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial en el horario de 7 a 13 hs., hasta el segundo día hábil a contar desde el vencimiento del plazo de vista. Las impugnaciones deberán ser debidamente probadas, ofreciéndose o aportándose las pruebas que hagan a los cargos formulados.

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.

De las impugnaciones se dará traslado por cédula de notificación a los impugnados quienes podrán responderlas en un plazo de dos (2) días hábiles administrativos.

En ningún caso se abrirá a prueba, resolviéndose sobre la base de las presentaciones, sin perjuicio de las bases verificadoras de la Municipalidad. -

ARTICULO 28.- GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN: Los oferentes que deseen impugnar una oferta del renglón a la que se hubieran presentado y declarada válida su oferta, deberán previamente constituir una Garantía de Impugnación en efectivo por cada impugnación que efectúen, bajo apercibimiento de tener como no presentada la impugnación pretendida. Dicha garantía será el equivalente a una suma igual al Ciento Cincuenta por ciento (150%) del canon Oficial del renglón que se trata. La Garantía de Impugnación deberá constituirse al contado a través de la Tesorería Municipal y, se presentara una con cada escrito de formulación de impugnación. La misma será devuelta sin reajuste ni indemnización a quien su pretensión le sea acogida favorablemente dentro de los cinco (5) días hábiles de solicitada formalmente. Caso contrario perderá la garantía constituida.-

ARTÍCULO 29: UNICA OFERTA: En el caso de que hubiera una sola oferta válida por falta de otras o rechazo de las restantes, ello no significará obstáculo alguno para que la adjudicación se lleve a cabo en relación a ella, siempre y cuando dicha oferta reúna a juicio exclusivo del MUNICIPIO las condiciones necesarias como para merecer tal adjudicación.

La existencia de una única OFERTA, por las razones apuntadas, en modo alguno obligará al MUNICIPIO a aceptar la misma de pleno derecho. Todo ello en acuerdo al art. 155 de la Ley Orgánica Municipal.-

ARTÍCULO 30.- IGUALDAD ENTRE DOS O MÁS OFERTAS: Si hubiere igualdad de puntaje entre dos o más ofertas se llamara a los proponentes que se encuentren en esta situación a mejorar sus ofertas en un sobre cerrado en un plazo que no exceda las cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación del dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas. En caso de persistir igualdad en las ofertas se procederá por sorteo.-

ARTÍCULO 31.- DERECHO DE RECHAZAR TODAS LAS OFERTAS Y DECLARAR DESIERTO EL LLAMADO.: El municipio podrá rechazar todas las ofertas si se da alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Todas las ofertas presentadas son inadmisibles.
- b) Todas las ofertas son inconvenientes.

CAPÍTULO III – DE LA EVALUACION Y DE LA ADJUDICACION

ARTICULO 32.-COMISION EVALUADORA.-

El proceso de la licitación estará a cargo de la comisión de evaluación conformada por decreto del intendente - deberá contar con profesionales de la Delegación del Colegio de Arquitectos de General Alvarado – Distrito IX:

La conducción de todo el procedimiento de licitación establecido en el presente Pliego para cada uno de los Renglones, con facultades para proponer resolución al Departamento Ejecutivo de todas las cuestiones que se planteasen de cualquier tipo que fueren. La comisión evaluadora debe emitir un dictamen, el cual no tendrá carácter vinculante, cuyo fin es brindar fundamentos a la autoridad competente para decidir el destino del proceso licitatorio.

Su función es únicamente preparatoria de la voluntad estatal.

Entre las principales funciones de la comisión pueden enumerarse las siguientes:

- 1.- Verificar los aspectos legales involucrados en el proceso de selección; la habilidad de los oferentes para cotizar; determinar su admisibilidad; establecer el sistema de evaluación de las ofertas de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente Pliego.
- 2- Solicitar todas las aclaraciones pertinentes y evacuar todas las consultas que le formulen los oferentes, demandar el cumplimiento de los requisitos que faltasen para hacer viable la admisión y, en general tomar cuanta otra medida que fuere conducente al logro del objeto de la licitación. Dicha actividad saneatoria no podrá alterar las condiciones de las ofertas, en resguardo del principio de igualdad de los oferentes.
- 3- Evaluar la justicia y razonabilidad de los montos incluidos en la oferta encontrándose facultada, en ambos casos, a proponer la inadmisibilidad de aquellas ofertas que no se ajusten a los valores razonables de mercado.
- 4- Verificar el cumplimiento de los recaudos legales y de las exigencias del presente pliego, analizar los documentos presentados, sugerir la aceptación o rechazo de las garantías ofrecidas y de la admisión de los oferentes.
- 5- Proponer al Departamento Ejecutivo el rechazo de las ofertas que no presenten consistencia con la documentación oportunamente acompañada en los sobres N°1 y 2.
- 6- Una vez efectuada la apertura de los sobres, emitir el dictamen sobre la sugerencia en la adjudicación y elevarlo al Departamento Ejecutivo según el resultado de la apertura de los sobres.
- 7.- El dictamen que emitirá versará sobre el resultado del contenido de las propuestas y sugerirá al Departamento Ejecutivo que oferta considera más beneficiosa para el interés público local. El dictamen será fundado, no será vinculante ni generará derecho alguno para los oferentes. La comisión podrá realizar sugerencias para la mejora de las ofertas. -

ARTÍCULO 33: ANALISIS DE LAS OFERTAS: Cumplidos los plazos de los Artículos correspondientes al Capítulo II, la Comisión de Evaluación procederá al análisis de las propuestas y se elevará un informe detallado al Departamento Ejecutivo.

A los efectos de la tarea de asesoramiento que compete a la COMISIÓN designada por El Departamento Ejecutivo, se analizará en primer término que el OFERENTE reúna la capacidad jurídica para participar en tal carácter y demuestre la solvencia patrimonial adecuada y suficiente, según lo exigido en las Cláusulas Generales y Particulares en cada caso.-

Las ofertas validas que reúnan los requisitos básicos, y que por lo tanto no hayan sido desestimadas, serán evaluadas tomando un sistema de puntaje para todos los oferentes, conforme al siguiente cuadro:

REFERENCIA	PUNTAJE
1.- CANON OFRECIDO	HASTA 45 PUNTOS
2.- PROPUESTA DE SERVICIOS y PROYECTO – PUESTA EN VALOR – DE LA UNIDAD	HASTA 45 PUNTOS
3.- ANTECEDENTES EN EXPLOTACIONES SIMILARES	2.5 PUNTOS
4.-RESIDENCIA EN EL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO	2.5 PUNTOS
5.-DERECHO DE PRIORIDAD O PREFERENCIA	5 PUNTOS

1.- **CANON OFRECIDO:** A partir del Canon Oficial se tomara el puntaje de la siguiente manera:
Calificación del canon (45 puntos)

$$PC = (CO / MCO) \times 45$$

CO= Canon Ofertado por el oferente en el renglón especificado.

MCO= Mejor Canon Ofertado por los oferentes en el renglón especificado.

PC= Puntaje Canon

2.- **PROPUESTA DE SERVICIOS y PROYECTO - PUESTA EN VALOR - DE LA UNIDAD:** Se tomaran los siguientes parámetros básicos a evaluar dentro de la propuesta de servicios que se formule teniendo en consideración:

- a.- PROYECTO AMBIENTAL.
- b.- PROPUESTA DE ACCESIBILIDAD.
- c.- SERVICIOS AL CLIENTE; SERVICIOS DE SALUD.
- d.- PROYECTO DE OBRA SOBRE LA UNIDAD Y LA PUESTA EN VALOR DE ACUERDO A LO SOLICITADO EN LA MEMORIA TECNICA.
- e.- PROPUESTA INNOVADORA.

Estará a cargo de la comisión evaluadora la consideración de mejor cumplimiento y mayor ajuste a la presente normativa, estableciéndose un sistema proporcional para las restantes ofertas. Se deja establecido que cada oferente en uso del mismo pliego adquirido podrá presentar proyectos alternativos, numerados e identificados adecuadamente.-

Asimismo, se evaluara, la superficie, toda mejora que sea considerada favorable para dar una mejor atención al consumidor y al turista, se tendrá en especial consideración la menor

cantidad de metros cuadrados a construirse, la utilización de energías renovables y alternativas, etc.

3.- **ANTECEDENTES EN EXPLOTACIONES COMERCIALES:** Los puntos corresponderán a quienes acrediten la prestación de servicios comerciales. Tal situación se acreditará con la constancia de la habilitación comercial a su nombre otorgada por la Municipalidad correspondiente.

4.- **RESIDENCIA EN EL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO:** Se otorgaran 2.5 puntos a aquellos que demuestren residencia dentro del Partido de General Alvarado, comprobable con DNI o contrato Social según el caso.

5.- **DERECHO DE PRIORIDAD O PREFERENCIA:** Tendrá este derecho de prioridad o preferencia y se otorgaran 5 puntos al ex concesionario que haya sido el último titular de la Concesión de la unidad y/o Renglón que se licita y por el que se presentare. Por ello, y a los fines de su evaluación deberá acreditar dicha situación con la documentación correspondiente.-

ARTÍCULO 34.- LICITACIÓN DESIERTA: En el supuesto que los oferentes no reúnan las condiciones y requisitos mínimos que resultan indispensables para ser adjudicatarios, el llamado a licitación podrá ser declarado desierto, sin que ello otorgue derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes.

Asimismo, El MUNICIPIO podrá rechazar aquellas ofertas que a su juicio no representen beneficios en el lugar de explotación, sin que ello dé derecho al oferente a formular reclamo alguno. Igualmente, a todas aquellas ofertas que no permitan una correcta evaluación, ya sea por falta de elementos, datos o que los valores propuestos.-

ARTÍCULO 35: SOBRE LA ADJUDICACION: La adjudicación será discernida entre los oferentes que presenten la oferta más conveniente, evaluada en su conjunto – de acuerdo a los parámetros establecidos al art. 33 - y a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, cuya decisión al respecto será absolutamente privativa, no encontrándose sujeta a impugnaciones ni recursos de naturaleza alguna (L.O.M. Art. 154).-

ARTÍCULO 36: DESISTIMIENTO DE LA OFERTA: Cuando un oferente desistiera de su oferta antes de transcurrido el período de su mantenimiento, tal actitud implicará automáticamente la pérdida de la respectiva garantía, sin derecho a reclamo alguno. En tal caso continuaran las actuaciones con las restantes ofertas y en base al procedimiento previsto en el presente pliego.-

ARTÍCULO 37: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: El adjudicatario, en el acto de la firma del contrato afianzará su cumplimiento mediante el depósito de Garantía cuyo monto será equivalente al ciento por ciento del canon adjudicado, la primer Garantía cubrirá la del primer año y así sucesivamente, el cambio de Garantía se efectuará los primeros 15 días del mes de ENERO de cada año.

La garantía de contrato se actualizara conjunta y proporcionalmente con el reajuste y actualización que sufra el canon anual, conforme lo determinan las cláusulas del presente

pliego. El concesionario deberá mantener vigente la Garantía del cumplimiento del contrato - actualizada - durante toda la concesión, bajo apercibimiento de caducidad.-

ARTÍCULO 38: PRORROGAS DE GARANTÍAS: Las prórrogas de los contratos deberán mantener inalterable las garantías descriptas en el presente Pliego, todas las Condiciones Generales o las que se especifiquen en las Condiciones Particulares.-

ARTÍCULO 39: MANTENIMIENTO DE LAS GARANTÍAS: No mantener las garantías -cualquiera que sea- descriptas en el Pliego de Condiciones Generales y/o Particulares será motivo automático de la rescisión del Contrato con culpa del concesionario no pudiendo este efectuar reclamo alguno.-

ARTÍCULO 40: FORMA DE CONSTITUCION DE LA GARANTIA DE CONTRATO: La garantía de contrato puede constituirse en algunas de las siguientes formas, y deberán depositarse en la Tesorería Municipal:

- a) Dinero en efectivo.
- b) Póliza de seguro de caución. Por medio de la cual la Aseguradora se obliga en carácter de codeudor solidario, liso, llano y principal y directo pagador con renuncia expresa de los beneficios de División y Excusión previa del obligado.
- c) Pagare debidamente conformado. -

ARTÍCULO 41.- DEVOLUCION DE LAS GARANTIAS:

a) DE LA OFERTA: A pedido de parte será devuelta por:

- 1) Vencido el plazo de mantenimiento de la oferta.
- 2) Resulta su no adjudicación, o rechazo consentido.
- 3) Notificada la adjudicación, previo cumplimiento del depósito de Garantía de contrato, en la Tesorería Municipal.

b) DE IMPUGNACION DE OFERTAS: Conforme lo establece el artículo 28 del presente Pliego.

c) DE CONTRATO: Será reintegrada: A pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez recepcionada de conformidad la Unidad, previa presentación de:

- 1) Constancia de pago de la totalidad del canon anual correspondiente.
- 2) Constancia de no adeudar suma alguna en concepto de sanciones.
- 3) Constancia extendida por la Dirección de Ingresos Públicos, certificando que el interesado no adeuda suma alguna en concepto de tasas o gravámenes Municipales por cualquier concepto relacionado con la explotación;
- 4) Constancia de recepción definitiva por parte de la MUNICIPALIDAD de la con detalle del estado en el que se recibe.-

ARTÍCULO 42: DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO: El adjudicatario deberá presentar dentro de los CINCO (5) días de notificada la adjudicación, recibo expedido por la Tesorería Municipal donde conste haber depositado la Garantía de Contrato.

En caso de incumplimiento de lo solicitado en el presente Artículo, el MUNICIPIO podrá dejar sin efecto la adjudicación, perdiendo el depósito de garantía de oferta. -

Presentada la documentación se suscribirá el contrato, sino se presentara a la firma se dejara sin efecto la adjudicación, con pérdida de la garantía de oferta. -

El lugar se entregará indefectiblemente una vez cumplidos estos requisitos, asumiendo el CONCESIONARIO el carácter de depositario regular al tomar posesión del lugar objeto de la Licitación.-

ARTÍCULO 43.- FORMAN PARTE DEL CONTRATO: Forma parte del contrato a suscribir la siguiente documentación:

- 1.- El presente Pliego de Bases y Condiciones y reglamentaciones.
- 2.- Los pedidos de aclaraciones efectuadas y sus respuestas, las circulares con o sin consultas.
- 3.- La propuesta adjudicada al Concesionario en base a su presentación.
- 4.- Cualquier otra documentación relacionada a criterio de la Municipalidad y a la normativa vigente.-

ARTÍCULO 44: TRANSFERENCIA DEL CONTRATO: El CONCESIONARIO no podrá transferir la concesión de la Unidad, sin autorización expresa y por escrito del MUNICIPIO. No se admitirá, bajo pena de caducidad de la concesión, la discrepancia entre el titular de la concesión y habilitación y de la facturación del lugar. Para la procedencia del Trámite de Transferencia se exigirá como mínimo los siguientes requisitos:

- 1) Haber transcurrido desde la suscripción del contrato de Concesión un mínimo de CINCO (5) años del período total de la concesión.
- 2) Haber cumplido por parte del Concesionario (cedente), la totalidad de las obras comprometidas del Contrato vigente.
- 3) Que el cedente se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones económicas. No adeudar el CONCESIONARIO a EL MUNICIPIO suma alguna por ningún concepto, relacionado con la explotación.
- 4) Abonar en concepto de Derecho de Transferencia un monto equivalente al treinta por ciento (30%) del canon vigente multiplicado por la cantidad de años que restan para finalizar la concesión.
- 5) En caso que la transferencia o traspaso accionario se realice entre herederos directos (esposa – hijos), cuando el titular hubiere fallecido, con la comparecencia y conformidad de todas las partes, no se abonará el Derecho de Transferencia. Independientemente deberá tramitar la autorización y cumplimentar lo requerido en el Presente Pliego.
- 6) Presentar y reunir el cesionario propuesto los requisitos exigidos por el Pliego (art. 23 del PBCG), y demás documentación integrante de la contratación, asumiendo en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas por el cedente.
- 7) Aceptar el cesionario la totalidad de la oferta adjudicada, las cláusulas de este Pliego, sus Anexos y el contrato suscripto por el cedente sin limitación alguna.

La aceptación de la propuesta de transferencia, será facultativa para el Departamento Ejecutivo, quien puede denegarla por razones fundadas, de oportunidad y convivencia, sin derecho a reclamo alguno.

Aceptada la transferencia, se labrará el acto administrativo correspondiente y se formalizará un nuevo convenio de concesión con la nueva persona física (humana) o Jurídica transferida. A partir de allí deberá efectivizar la titularidad de la habilitación comercial en un plazo perentorio de 30 días bajo apercibimiento de caducidad. -

CAPÍTULO IV-LUGAR DE EXPLOTACION

ARTÍCULO 45: ESTADO DEL LUGAR: La Unidad Licitada y adjudicada se entregará en las condiciones en que se encuentra, circunstancia que el oferente manifiesta conocer previo a Ofertar. El concesionario, una vez adjudicado asumirá los gastos que demande la reformulación de la unidad adjudicada en base a las especificaciones que la Municipalidad establezca en la Memoria Técnica y conforme al proyecto propuesto y adjudicado. A partir de la suscripción del contrato deberá comenzar a computarse el plazo para la presentación de la Carpeta Técnica, en el área competente para su ejecución en el plazo dado bajo apercibimiento de caducidad de la concesión de acuerdo a los lineamientos dados en la Memoria técnica. -

ARTÍCULO 46: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD: La totalidad de las obras que el CONCESIONARIO efectúe en los sectores concesionados como así también las instalaciones que en ellos fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión pasarán a ser propiedad del Municipio en el momento de la finalización de la concesión sin reclamo alguno del Concesionario.

En caso que la concesión finalice dentro de los cánones fijados en el presente Pliego, las instalaciones no fijas y/o el equipamiento que el concesionario pueda incorporar a la Unidad podrán ser retiradas siempre y cuando ello no implique deterioro, en cuyo caso deberán efectuarse las obras o refacciones que permitan reintegrar a la unidad en condiciones óptimas. Todo ello en el término que EL MUNICIPIO fije, de no ser así, en un plazo de 30 días, perderá automáticamente la Garantía de Contrato.

En caso que la Concesión sea abandonada o se declare caducada la concesión y/o rescindido el contrato de concesión por incumplimiento del concesionario, todo el inventario quedará en poder del Municipio y se le aplicarán todas las penalidades que le correspondan para cada incumplimiento. -

ARTÍCULO 47: RECEPCIÓN DEL LUGAR: Extinguido el contrato por cualquier causa que fuere, EL MUNICIPIO tomará de inmediato posesión de la Unidad de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. Ésta se realizará mediante acta inventario donde constará expresamente el estado en que se la recibe, recurriendo al auxilio de la fuerza pública si fuere menester, no pudiendo el concesionario oponerse a ello. -

ARTÍCULO 48: CUSTODIA Y VIGILANCIA: El concesionario durante el plazo de la concesión será el único responsable de la custodia y vigilancia del Lugar adjudicado. Por ello tendrá que mantener actualizadas durante todo el período de concesión las pólizas de seguros correspondientes a la explotación, la garantía de contrato y las debidas habilitaciones, todo detallado oportunamente en el P.C.G o P.C.P.-

ARTÍCULO 49: MODIFICACIONES EN LOS SERVICIOS: Si el concesionario a lo largo de la concesión detectare que alguno de los servicios ofrecidos, no cumplieron con sus expectativas o merecen una actualización por oferta y demanda o solicitud de sus clientes. El Concesionario actuará de la siguiente manera:

- 1-) Notificará al Municipio de la situación.
- 2-) Informará que servicio pretende cambiar y/o ampliar y/o agregar.
- 3-) Informará el Servicio pretendido y lo describirá detalladamente.
- 4-) El Departamento Ejecutivo podrá aprobar o no el cambio, si se amplía servicios traerá aparejado un aumento en el canon. Se deja aclarado que no podrá modificar servicios exigidos en el presente Pliego o en el P.C.P. sin la con expresa aprobación por escrito del municipio. -

CAPÍTULO V- DEL CONTRATO

ARTÍCULO 50: FISCALIZACION DURANTE EL CONTRATO: El cumplimiento del contrato en cuanto a las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO, será controlado por el organismo que designe el Municipio mediante la realización de inspecciones de las instalaciones y prestaciones de servicios, tanto los definidos en el Pliego como los determinados por el Concesionario en su oferta.

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

ARTÍCULO 51: DEL CANON ANUAL DE EXPLOTACION: Llamase canon anual de explotación (C.A.E.) al que debe abonar al CONCESIONARIO de la Unidad Turística Fiscal adjudicada, a partir del primer año de la concesión.

El canon anual de explotación deberá ser abonado en una sola vez, es decir en su totalidad. El pago se realizará hasta el día 01 de diciembre de cada año. El pago efectuado fuera de termino devengara un interés igual al doble que se perciba por la mora en la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de Vía Pública, pasados treinta días de su vencimiento será causal de caducidad de concesión, sin necesidad de previa interpelación alguna, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder por cobro de pesos y perdida del depósito de garantía de contrato.

El Canon Anual de Explotación (CAE) se redeterminara una vez al año, comparando la variación de los índices de la formula paramétrica que se detalla a continuación, teniendo en cuenta los periodos Septiembre del año en curso con su correspondiente del año anterior. Dicha redeterminacion deberá abonarse conjuntamente con el canon anual de Explotación (C.A.E) del año en curso.

Redeterminación CAE = 30%* MdeOact/ MdeOant + 30%* IPCact/ IPCant + 30%* VDact/ VDant + 10%* ABLact/ ABLant

MdeOact = Mano de obra Septiembre año en curso (Valor salario básico del Ayudante de Cocina del gremio Gastronómico)

MdeOant = Mano de obra Septiembre año anterior (Valor salario básico del Ayudante de Cocina del gremio Gastronómico)

IPCact = Valor del Índice de precios al Consumidor publicado por el INDEC de Septiembre año en curso.

IPCant = Valor del Índice de precios al Consumidor publicado por el INDEC de Septiembre año anterior.

VDact = Valor del dólar tipo de cambio minorista vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del 30 Septiembre año en curso o día hábil inmediato siguiente.

VDant = Valor del dólar tipo de cambio minorista vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del 30 Septiembre año anterior o día hábil inmediato siguiente.

ABLact = Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de Vía Pública, según artículo 6 inciso a) Categoría C de la Ordenanza Fiscal vigente para Septiembre del año en curso.

ABLant = Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de Vía Pública, según artículo 6 inciso a) Categoría C de la Ordenanza Fiscal vigente para Septiembre del año en anterior.

ARTÍCULO 52: TEMPORADA MINIMA DE EXPLOTACION: Se establece temporada mínima de explotación -para todos los Rubros- el periodo comprendido entre el 10 de diciembre al 10 de Marzo de cada año. Asimismo, deberá mantenerse abierto el sector de explotación en el horario mínimo comprendido entre las 9 hs. y las 19 hs. En el caso de temporada media y baja deberá contar con un mínimo del cincuenta por ciento de los servicios disponibles bajo apercibimiento de caducidad y, el retiro del equipamiento deberá hacerse fuera del horario mínimo de explotación, sin excepción, bajo apercibimiento de caducidad.-

ARTÍCULO 53: EXTINCION DEL CONTRATO: La concesión se extinguirá:

a.- CON PERDIDA DE GARANTÍA CONTRACTUAL:

- 1) Caducidad.
- 2) Destrucción total o parcial de las obras si las hubiere, cuando proviniera de casos fortuito, si el CONCESIONARIO no optara por reconstruirlo.
- 3) Quiebra o concurso civil.
- 4) Por indicación específica de algún artículo del Presente Pliego.

b.- SIN PERDIDA DE GARANTÍA CONTRACTUAL:

- 1) Vencimiento del plazo de concesión.
- 2) Muerte del concesionario si es persona física, salvo que deseen continuar sus herederos.
- 3) Mutuo acuerdo, siempre que el CONCESIONARIO haya efectuado el cumplimiento estricto de sus obligaciones contractuales.
- 4) Por revocación de la concesión, fundadas en razones de interés Público.
- 5) Por indicación específica de algún artículo del Presente Pliego.

ARTÍCULO 54.- CAUSAS DE CADUCIDAD DEL CONTRATO: EL MUNICIPIO tendrá derecho a declarar la rescisión del contrato, sin necesidad de previa intimación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos:

- a). Cuando el CONCESIONARIO contravenga las obligaciones establecidas en el contrato, y en el presente Pliego.
- b). Por dolo, culpa o negligencia produzca daño grave al sector concesionado y/o a aledaños.
- c). Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado de común acuerdo con la MUNICIPALIDAD.

- d). Cuando el CONCESIONARIO transfiera el contrato sin autorización de EL MUNICIPIO.
- e). Por deficiencias graves y/o reiteradas en el cumplimiento del servicio explotación, debidamente comprobadas.
- f). Si el CONCESIONARIO incurriera en falta de pago del canon por más de 30 días de su vencimiento y/o no efectuar la actualización de las garantías, dentro de los plazos previstos.
- g). Si el CONCESIONARIO no cumpliera con el mantenimiento del lugar conforme se establece en PCP, mediando inspección del Municipio.-

ARTÍCULO 55: EFECTOS DE LA EXTINCION DEL CONTRATO: En el caso de la extinción del contrato por cualquier causa que fuere, la Municipalidad, tomará de inmediato, posesión de la unidad concesionada pudiendo recurrir al auxilio de la fuerza pública si fuere menester, no pudiendo el concesionario oponerse a ello ya que las partes establecen expresa e irrevocablemente que el servicio deberá ser continuado, renunciando el concesionario a oponer derecho de retención que eventualmente tuviere por cualquier concepto.

Se consigna como causal de extinción del contrato la caducidad dispuesta por el Municipio.- En todos los casos previamente la Municipalidad deberá intimar al concesionario para que en el plazo de cinco (5) días hábiles, retire los muebles, útiles, enseres y maquinarias que sean de su propiedad, bajo apercibimiento de tenerlo desistido de ese derecho.

Cualquiera sea la causa de extinción del contrato, las mejoras u obras introducidas, efectuadas con o sin autorización de la Municipalidad, quedarán a exclusiva propiedad de ésta, sin derecho a compensación alguna por parte del concesionario. Los bienes muebles y/o equipamientos que el concesionario pueda incorporar serán consideradas de su propiedad y podrán ser retiradas, siempre y cuando ello no implique deterioro, en cuyo caso deberán efectuarse las obras o refacciones que permitan reintegrar la unidad en condiciones y nivel de terminación que resulten satisfactorias a la Municipalidad. Todo ello en el término que la Municipalidad le fije. -

ARTÍCULO 56: FALLECIMIENTO DEL CONCESIONARIO o INCAPACIDAD: En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona física (humana), ocurrido su fallecimiento, quienes se consideren con derecho deberán dentro de los veinte (20) días de acaecido los hechos, acreditar sumariamente su condición de sucesores, acompañando la documentación respectiva, manifestando su voluntad de continuar el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. Si así no lo hicieren o manifestaran su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la caducidad de la misma, con devolución de la garantía contractual.

En caso que el Concejo Deliberante acepte su continuación deberá presentar al Municipio dentro de los CIENTO OCHENTA (180) días, Declaratorias de Herederos o de Incapacidad Declarada y designación del representante legal, bajo apercibimiento de caducidad, salvo que mediaran causas justificadas que autoricen la ampliación de este plazo. Si hubiera varios herederos, deberán unificar personería. Si hubiere menores, se exigirá autorización judicial expresa para la continuación de la explotación y la designación del representante. En todos

los casos, los continuadores deberán acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al CONCESIONARIO fallecido o declarado incapaz. La Municipalidad previa evaluación de todos los antecedentes, podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada o declara la revocación de la misma, devolviendo la garantía del contrato, sin derecho, por parte de los afectados a reclamo alguno. -

ARTÍCULO 57: INTERES PÚBLICO: El Municipio en forma fundada con el consentimiento del Concejo Deliberante, podrá decidir la rescisión por razones de oportunidad y conveniencia.-

CAPÍTULO VI – OBLIGACIONES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO

ARTÍCULO 58: HABILITACIONES: La presente Licitación no lleva inserta la habilitación para desarrollar las actividades que se adjudican, por lo tanto deberá tramitarse la misma conforme a la Ordenanza vigente reguladora de cada circunstancia y actividad. Asimismo si la propuesta adjudicada llevara obras, deberá ajustarse la misma a la propuesta formulada e iniciar los permisos de Obra correspondientes en los plazos determinados en el área competente.-

ARTÍCULO 59: OBLIGACIONES: El concesionario tomará las medidas para que todos los servicios inherentes a la explotación de la Unidad Turística Fiscal, se presten satisfactoria e ininterrumpidamente durante la temporada mínima de explotación, a tal efecto, deberá permitir el funcionamiento de los mismos, sin ocasionar ningún tipo de incomodidad a los usuarios. Además de las obligaciones y deberes especialmente establecidos en los distintos artículos del presente Pliego de Bases y Condiciones, el concesionario deberá:

- a) Brindar la totalidad de los servicios correspondientes al tipo de Unidad adjudicada, como mínimo durante la temporada de explotación establecida en el presente Pliego.
- b) Todos los servicios a brindar serán prestados en un todo de acuerdo con los requisitos, condiciones y regulaciones de uso establecidos en este Pliego, la Legislación Nacional, Provincial y Municipal que rige su explotación durante el periodo de concesión.
- c) Dispensar a los usuarios del servicio un trato amable en concordancia con las normas de las buenas costumbres.
- d) Conservar y mantener la Unidad e instalaciones en buen estado. Esta obligación también se hace extensiva a los sectores aledaños a la zona de influencia de la Unidad. El servicio de mantenimiento comprende todas las tareas destinadas a tener en perfectas condiciones de uso y conservación, la Unidad y la provisión de las instalaciones, equipos y personal, necesarios para esas operaciones. El mantenimiento incluye la reconstrucción total o parcial de cualquier sector de la unidad y sus instalaciones que sufrieran daños durante la explotación.
- e) Realizar todas las construcciones, reparaciones, modificaciones y ampliaciones, que determinen las cláusulas de este Pliego de Bases y Condiciones, o las que determine la Municipalidad durante el periodo de concesión, para una correcta prestación del servicio dentro de los plazos establecidos.
- f) Mantener en perfectas condiciones de higiene la Unidad, los elementos y utensilios que la integran debiendo cumplimentar, además, todas las disposiciones y normas, sobre la seguridad, salubridad e higiene que tenga en vigencia la Municipalidad.
- g) Integrar en forma inmediata, el importe de garantía que la Municipalidad, haya efectuado para saldar erogaciones que deban ser satisfechas por el concesionario, o multas no abonadas.
- h) Requerir por escrito todo tipo de autorización tendiente a realizar modificación de los bienes y de prestación de servicios que estime necesario en la Unidad, acompañando

los planos y demás documentación de las modificaciones propuestas, absteniéndose de realizarlas sin la correspondiente aprobación de la Municipalidad bajo apercibimiento. Los gastos que demandaren los trabajos que se autoricen, con motivo de lo determinado en este apartado, serán por exclusiva cuenta del concesionario y sin derecho a resarcimiento alguno por parte del Municipio.

i) Hacer entrega de la Unidad libre y desocupada al solo requerimiento de la Municipalidad al vencimiento de la concesión o en caso de caducidad dentro de los quince (15) días de decretada y notificada la misma.

j) La Unidad no podrá tener otro destino, que el fijado en el presente Pliego de Bases y Condiciones, salvo expresa autorización del Departamento Ejecutivo.

k) La Unidad en ninguna de sus partes podrá usarse como vivienda, excepto para el alojamiento del cuidador o sereno, dejándose establecido la prohibición absoluta de tener ropa fuera y/o vista desde el exterior de la Unidad bajo apercibimiento de caducidad de la concesión.

l) Respetar las condiciones naturales del terreno que se licita y las nuevas construcciones a instalar, por sus formas y características, deberán integrarse en la medida de lo posible al paisaje natural y urbanístico propio del lugar. A tal efecto, el proyecto confeccionado por el concesionario deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios, de esta Municipalidad.

m) Cumplir con las reglamentaciones vigentes establecidas por los respectivos organismos competentes y relacionados con los rubros de explotación a los que está destinado.

n) Deberá tomar a su cargo Seguros de responsabilidad civil contra cualquier daño, lesión o perjuicio de cualquier naturaleza, que pueda sobrevenir sobre bienes de propiedad de terceros, muebles, máquinas y demás bienes que integran la Unidad adjudicada eximiendo a la Municipalidad de toda responsabilidad emergente, como así también la respectiva cobertura de robo e incendio sobre la unidad fiscal adjudicada durante todo el periodo de explotación, ante cualquier aseguradora autorizada por el Estado y con endoso a favor de la Municipalidad.

o) Hacer entrega del lugar al solo requerimiento de la MUNICIPALIDAD al vencimiento del período de concesión, aceptación de renuncia, caducidad y/ o revocación de concesión.

p) Abonar el canon, multas e intereses que si los hubiere, surjan durante el período de concesión.

q) Abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y municipales correspondientes a la explotación concedida.

r) Abonar los precios por servicios, tasas y gravámenes que afecten la explotación.

s) Permitir el acceso a la autoridad competente cada vez que esta lo requiera, facilitando el accionar de la misma.

La enunciación de estas Especificaciones no exime al concesionario de adoptar todas las medidas tendientes a la optimización en la prestación del servicio y al mantenimiento de la Unidad. En caso de incumplimiento por parte del concesionario de algunos de los supuestos

establecidos en el presente artículo, la Municipalidad estará expresamente facultada para decretar la caducidad de la concesión, retomar la tenencia del bien en pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza, quedando a beneficio de la misma las obras realizadas en la unidad.-

ARTÍCULO 60: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO CON RESPECTO AL PERSONAL: El CONCESIONARIO es el responsable exclusivo de la conducta, moralidad y desempeño de todo el personal que trabaje en el lugar concesionado, será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, seguros, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que se desempeñe en el lugar, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarle. El Municipio no contrae responsabilidad alguna por el pago que le correspondiera al Concesionario por sus obligaciones previsionales, como así tampoco sobre los pagos de jornales a los empleados del mismo, y seguros.

El concesionario deberá hacer cesar, dentro del plazo que fije la Inspección designada por el MUNICIPIO, toda perturbación emergente de la conducta del personal que se desempeñe en la concesión y que afecte el normal cumplimiento de las funciones de aquél y/o la relación con terceros. De no adoptar en tiempo oportuno las medidas pertinentes, encaminadas a subsanar la causa de la perturbación, en caso de persistir en su actitud reticente, se hará pasible a una penalidad.

El personal deberá ser idóneo y apto para la realización de las tareas a ejecutar.-

ARTICULO 61: RESPONSABILIDAD DURANTE EL PERÍODO DE CONCESIÓN: Durante la vigencia del Contrato de Concesión, el CONCESIONARIO será responsable por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a personas o cosas de las que se sirva, que se produjeran exclusivamente en la zona geográficamente determinada y reglamentariamente descripta como sector objeto de la Concesión.

Para cubrir dicho requisito, el concesionario presentará una póliza de seguro integral (responsabilidad civil, robo, incendio y destrucción parcial o total exclusiva de los perjuicios o daños que pudieran ocasionar a personas o Bienes inmuebles, Edificios y cosas de las que se sirva, que se produjeran exclusivamente dentro de la zona geográficamente determinada y reglamentariamente descripta como sector objeto de la explotación) la cual mantendrá vigente durante el plazo fijado por la concesión. El Municipio o su representante podrán solicitar en cualquier momento la factura de pago de la respectiva póliza y fiscalizar su vigencia.

El no tener dicha documentación en regla, el concesionario será factible de aplicación las sanciones correspondientes. Por otro lado, será condición excluyente para proceder a la explotación comercial pudiendo proceder la inspección a la clausura hasta tanto el concesionario cumpla con las pólizas requeridas sin perjuicio de la aplicación de multas y/o penalidades.-

ARTICULO 62: INDEMNIZACIONES: El Concesionario será responsable frente a sus empleados, dependientes y/o terceros, en caso de pérdidas, gastos y demandas por los daños que pudieren ocasionarse contra la propiedad, lesiones personales y muerte causados por sus propias acciones u omisiones, dentro de los límites y obligaciones por la unidad adjudicada, y fuera de ella si fuera el dueño o guardián de la cosa.

El concesionario deberá resarcir al Municipio de todos los gastos que éste hubiese afrontado como consecuencia del cumplimiento de una sentencia condenatoria originada en una demanda promovida en su contra por responsabilidad del Concesionario.

Sera igualmente responsable por el incumplimiento de todas las leyes y disposiciones emanadas de las autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales. -

CAPÍTULO VII – OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 63: SECTOR OBJETO DE LA LICITACIÓN: Esta concesión comprende el uso, explotación comercial y puesta en valor - según lo determinado al artículo 1 - del espacio indicado en el Renglón por el cual se adjudica como así mismo el mantenimiento del espacio concedido en los términos adjudicados. -

El espacio que se concede ajustará su actividad a lo siguiente:

- La Unidad ajustará su actividad al objeto de Bar - Restaurante: Podrán expender todo tipo de comidas y bebidas para consumo en las mesas. EL CONCESIONARIO está habilitado para brindar el servicio de Bar - Restaurante en las Sombras del o los balnearios vecinos, No así en las playas ni sectores públicos.
- Proveer a cada mozo o camarero una lista con los precios de los productos que ofrece la que también será exhibida en los locales gastronómicos.
- Proveer al personal de la indumentaria adecuada. Todo personal que este en contacto o a la vista con el usuario, deberá utilizar el mismo uniforme.
- Mantener todas las instalaciones en perfecto estado de higiene cumplimentando las normas que a la fecha existan, como así también las que en el futuro sean dictadas por los organismos competentes.
- Permitir la inspección de las autoridades de Bromatología las veces que sea necesario, con el objeto de asegurar a los usuarios la compra de productos correctamente elaborados.
- El CONCESIONARIO tendrá a su cargo el mantenimiento de la limpieza diaria del suelo de su concesión, como así también el sector ocupado por mesas y sillas y sus adyacencias. Asimismo, deberá mantener todas las instalaciones en perfecto estado de higiene cumplimentando las normas que a la fecha existan, como así también las que en el futuro sean dictadas por los organismos competentes
- El concesionario será el único responsable para responder por cualquier accidente que se origine con motivo del uso y explotación que se concede, como asimismo responderá por los daños a usuarios y a terceros. La municipalidad queda desobligada de cualquier juicio- que eventualmente se llevare a cabo por daños y/o accidentes.
- El CONCESIONARIO será directa y exclusivamente responsable de la conducta, moralidad y desempeño de todo el personal que trabaje en la Unidad. Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, seguros, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que se desempeñe en el lugar.
- Permitir la inspección de las autoridades las veces que sea necesario.
- Los residuos deberán ser depositados en recipientes adecuados y colocados al alcance de los camiones recolectores, dentro de los horarios establecidos en cada lugar. Para la eliminación de residuos se procederá a la separación en dos fracciones

(reciclables secos y residuos orgánicos) en el modo y frecuencia que la Municipalidad lo disponga actualmente o la que en futuro la reemplace.

- EL CONCESIONARIO asegurara la prestación de servicios según lo debidamente adjudicado. Una vez obtenida la adjudicación de la Unidad, el CONCESIONARIO gestionara la habilitación comercial municipal a su costo, cumplimentando las normas que para tal logro determinen los Organismos competentes.
- Deberá contar con las respectivas medidas de seguridad siendo obligación del concesionario solicitar el asesoramiento técnico del personal idóneo de bomberos al momento de Habilitar cada una de las actividades adjudicadas.
- Para comenzar el servicio durante cada temporada mínima de explotación deberá contar con el Acta de Inicio de Temporada debidamente confeccionada por el Municipio.-

ARTÍCULO 64: LIBRO DE QUEJAS: Su tenencia será obligatoria en todas las Unidades Turísticas Fiscales. Sera en hojas numeradas correlativamente debiendo rubricarse todas ellas por la Municipalidad. Este libro se encontrará en la Unidad, en un lugar visible, a disposición de toda persona que así lo desee, sea o no usuario de la Unidad. -

ARTICULO 65: SERVICIO DE SEGURIDAD EN PLAYAS: Al tratarse el presente Pliego de Bases y Condiciones de servicios concesionados que se sirven del público que recurre a las playas del Partido de General Alvarado, todos se encuentran obligados a contribuir al Servicio de Seguridad en Playas del Partido de General Alvarado-. Por ello, se establece que el mismo se ajustara a la normativa Nacional, Provincial y/o Municipal que regulan la materia. Se deberá adaptar a la normativa creada y/o a crearse en el futuro según lo que establezca la autoridad de aplicación para el caso. La misma será notificada oportunamente. Su incumplimiento dará lugar a decretar la caducidad en la concesión.

En un plazo de tres (3) años se dispondrá la Municipalización del Servicio de Seguridad en todas las playas del Distrito de General Alvarado. Dicho proceso se regulará mediante Ordenanza, contando con reglamentación específica a cargo del D.E. Los adjudicatarios de las concesiones de playas, cualquiera sea su actividad asumirán las obligaciones conforme lo establece el presente apartado.-

ARTÍCULO 66: IDENTIFICACION y PUBLICIDAD: El concesionario podrá colocar en el exterior del edificio de su unidad, un letrero identificador con el nombre de fantasía o comercial de la misma, en los lugares y conforme al diseño y medidas que previamente se autorice a través del organismo municipal competente. Se admitirá publicidad abonando los derechos correspondientes conforme la normativa vigente, es decir, la publicidad o propaganda deberá ser autorizada por el Municipio y abonar el canon respectivo tributando lo que corresponda por el uso de Publicidad y propaganda según Ordenanza Fiscal e Impositiva o en el futuro aquella que la reemplace.-

ARTÍCULO 67: PROHIBICIONES: Está prohibido:

- a) Dar a la unidad adjudicada otro destino que el fijado en el presente pliego y en la oferta adjudicada, será invariable durante el período de concesión.
- b) Realizar modificaciones que alteren la fisonomía y/o estructura original del lugar sin previa autorización escrita de la municipalidad.
- c) Colocar en el exterior de la unidad letreros, avisos, todo tipo de propaganda comercial, sin previa autorización escrita del municipio.
- d) Los Bar - Restaurante serán explotados con el destino que tienen especificados en presente Pliego de Bases y Condiciones, no pudiendo ser utilizados como elementos de trabajo para la explotación de venta ambulante.
- e) No podrá exhibir mercaderías fuera de la UNIDAD, cualquiera sea la naturaleza de las mismas. Podrá hacerlo dentro de sus vidrieras y evitara su colocación en condiciones que limiten u obstruyan el paso y ofrezcan mal aspecto, detectada la prohibición dará derecho al municipio a aplicar sanción económica igual a un canon de explotación actualizado a la fecha del incumplimiento, su reincidencia implicará la caducidad de la concesión.-

ARTICULO 68: INSPECCIÓN DE MANTENIMIENTO Y CUMPLIMIENTO EN GENERAL: Se efectuarán inspecciones cuando así las autoridades lo requieran a efectos de constatar el estado de conservación del predio, como así también del cumplimiento en tiempo y forma de los servicios ofrecidos oportunamente por el Concesionario, quién deberá cumplir con lo incorporado y adjudicado en su oferta. La no observancia de estos requisitos hará aplicable las sanciones que contemple el Pliego, en el Capítulo de las Cláusulas Punitivas.-

CAPITULO VIII - CLAUSULAS PUNITIVAS

ARTICULO 69: INSPECCION: La inspección de la concesión estará a cargo de los funcionarios o terceros que designe el Municipio; quienes podrán visitar el lugar concesionado en cualquier momento sin previo permiso y, ante cualquier irregularidad, deberá labrarse acta de constatación, en casos debidamente flagrantes podrán proceder a la clausura y/o aplicación de las penalidades que consideren correspondan según su competencia. -

ARTÍCULO 70: SANCIONES: Puede dar lugar a sanciones todo incumplimiento de cláusulas contractuales o del plexo jurídico aplicable a la contratación. Las sanciones serán impuestas por La Municipalidad de acuerdo a la gravedad de la infracción. El sistema de aplicación de las multas originadas por la conducta sancionable y el monto de las mismas por incumplimiento se indicarán según corresponda en el acto administrativo donde establezca la sanción; debiéndose tener en cuenta que las multas serán progresivas y acumulativas en proporción a las demoras producidas y el monto del contrato. A los efectos del cálculo de multas, se entenderá por monto de canon al último monto abonado en tal concepto. Cuando el importe de las multas por cualquier concepto alcance un valor igual o superior a dos (2) cánones, el MUNICIPIO determinara además la rescisión de la concesión por causas atribuibles al Concesionario.-

ARTICULO 71: PROCEDIMIENTO PARA SU APLICACIÓN: Toda trasgresión del CONCESIONARIO que implique incumplimiento de las obligaciones contractuales, las emergentes del presente Pliego y/o de las contenidas en las leyes Municipales, Provinciales y/o Nacionales será objeto de las sanciones previstas cumplimentado que sea el procedimiento establecido en los artículos siguientes.-

ARTICULO 72: COMPROBACION DE LA INFRACCION: Comprobada la infracción, incumplimiento y/o prohibición, sea por constatación de la Inspección, por flagrancia y/o por las constancias obrantes en EL MUNICIPIO, se labrará el acta respectiva en presencia del concesionario o representante y/o quien estuviera a cargo de la unidad Turística Fiscal según el caso, si no se encontrare se notificará al domicilio constituido en su contratación. A partir de su notificación – personal, espontanea y/o por cedula al domicilio constituido, el concesionario dispondrá de un plazo de TRES (3) días hábiles para efectuar su descargo por escrito.

En el descargo deberán aportarse todos los elementos de prueba de que ha de valerse, no aceptándose los que se presenten con posterioridad, excepto cuando se traten de hechos sobrevinientes o no conocidos al tiempo de la presentación. El descargo o prueba fuera de término se tendrá como no presentado.

Vencido el plazo establecido sin que se hiciera el descargo o desestimadas las razones de su descargo según el caso, se dictara el acto administrativo respectivo, imponiendo las

sanciones que correspondan, debiendo satisfacer la sanción impuesta en el plazo de quince (15) días hábiles de su notificación, todo ello sin perjuicio de la instancia recursiva.-

ARTÍCULO 73: RECURSO: El sancionado podrá, en todos los casos, interponer los recursos que establecen las normas de procedimiento, que son establecidas en la Ordenanza General 267/80 del Procedimiento Administrativo Municipal (Capítulo XIII).-

ARTICULO 74.- MONTO DE LAS MULTAS: Las multas a aplicar se calculan sobre el canon anual de explotación vigente al momento de su aplicación. Las multas incumplidas se actualizarán aplicando como interés punitivo interés igual al doble que se perciba por la mora en la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de Vía Pública calculado por los días transcurridos entre su vencimiento original y el de su efectivo pago.-

ARTÍCULO 75: ACTA DE CONSTATAION Y/O INFRACCION: En caso de corregirse la causa que diera origen a la infracción, no impedirá que el Municipio aplique la sanción, y las demás consecuencias derivadas de aquella. Cuando la importancia de los trabajos a realizar imposibilite cumplimentarlo deberá darse principio de ejecución en el plazo indicado, comunicándose esta circunstancia a EL MUNICIPIO, que fijara el plazo máximo dentro del cual deben quedar concluidas, bajo pena de aplicación de la multa correspondiente y proceder a declarar la caducidad de la CONCESION.

La circunstancia de corregirse la causa origen de la infracción no afectará a la aplicación de la sanción y a sus demás consecuencias.-

ARTICULO 76: PAGO DE LAS MULTAS: Encontrándose firme la resolución dictada, el importe de las multas deberá ser satisfecho por el CONCESIONARIO dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción mediante depósito a efectuar en la TESORERIA Municipal.

En caso de incumplimiento la Municipalidad poseerá dos opciones:

- 1) Se descontará el importe de la multa del depósito de Garantía del Contrato, con la aplicación de las demás acciones que corresponda.
- 2) Se procederá a la carga de la deuda y será anexada al monto a abonar por canon futuro. Sin perjuicio del cobro, la Municipalidad se reserva el derecho de proceder a clausura, secuestro y/o cualquier otro medio para compeler el cumplimiento de la multa.

ARTICULO 77: CADUCIDAD DE LA CONCESION: El CONCESIONARIO que en el transcurso de 12 meses continuos (enero a diciembre de cada año) le sean aplicadas TRES (3) o más multas, se le sancionará con CADUCIDAD DE LA CONCESION, con la consecuente pérdida de la garantía de contrato, e inhabilitación por el término de CINCO (5) años para la participar en licitaciones y/o permisos y/o transferencias de estos de cualquier rubro dentro del Partido de General Alvarado. -

ARTÍCULO 78: GASTOS POR CADUCIDAD: Determinada la caducidad de la concesión por parte de la MUNICIPALIDAD, el CONCESIONARIO es responsable de los gastos que directa o indirectamente realice EL MUNICIPIO como consecuencia de la caducidad. Efectuada la liquidación de los gastos por caducidad estos deberán ser abonados dentro de los quince (15) días hábiles de notificado. La falta de pago dará lugar a su actualización aplicando como interés el índice de precios al consumidor nivel general que publica el INDEC, correspondiente al mes anterior a la liquidación calculado por los días transcurridos entre su vencimiento original y el de su efectivo pago o determinación.-

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

CLAUSULAS PARTICULARES

CAPÍTULO IX - CLAUSULAS PARTICULARES

ARTICULO 1.- CARÁCTER DE LA LICITACIÓN: La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión el uso y explotación comercial de cada uno de los renglones que representa una Unidad Turística Fiscal de Playa del Rubro BAR- RESTAURANTE de la ciudad de Miramar del Partido de General Alvarado. La ubicación del sector a concesionar surge de cada Renglón y forma parte integrante del presente conforme las disposiciones del presente. Asimismo, esta concesión comprende la elaboración del Proyecto de acuerdo a la Memoria Técnica que forma parte del presente Pliego, que una vez adjudicado, deberá someterse a la aprobación de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios de esta Municipalidad, elaborándose la carpeta técnica sobre la construcción, plazo de ejecución, uso y explotación de la unidad. Se deja establecido que el adjudicatario de esta Licitación tomará posesión de la Unidad Turística Fiscal una vez que la Municipalidad le otorgue tal derecho, momento en que revestirá el carácter de "concesionario" y deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente Pliego.

ARTICULO 2.- LUGAR DE PRESENTACION Y APERTURA DE LAS OFERTAS: Lugar de presentación y apertura: Apertura en el Salón de Eventos de Alto Miramar, sito en la Calle 37 N° 936 - Primer Piso - Partido de General Alvarado - Miramar - Provincia de Buenos Aires.
Presentación de 7:30 hasta las 9:00 hs del día 24 de Julio de 2025.-

Apertura.- Sobre Nro. 1

Fecha: 24/07/ 2025 Hora apertura: 10:00 hs.

Apertura Sobre Nro. 2. Seguidamente a la admisibilidad de los sobres Nro. 1 de los oferentes, se procederá a la apertura del Sobre 2- **Fecha: 24/07/2025.-**

Las ofertas deberán ser presentadas hasta las 9:00 hs del día determinado para la apertura de Sobres en la Municipalidad de General Alvarado - Dirección de Concesiones y Gestión Territorial del Palacio Municipal, con todas las condiciones y requisitos fijados en las Cláusulas Generales y Particulares.-

ARTÍCULO 3: ADQUISICION DE PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES: Podrá ser adquirido en la Municipalidad de Gral. Alvarado calle 28 N°1084 de Miramar en la Dirección de Concesiones y Gestión Territorial del Palacio Municipal, de lunes a viernes en el horario de 8 a 12 Hs hasta el día anterior al fijado para la apertura de sobres, previo pago del pliego correspondiente en base a los montos fijados para el caso. En caso de que se produjeran prorrogas en la fecha de apertura de la oferta, de no manifestarse lo contrario en forma explícita, no implicará prórroga en el Plazo fijado para adquirir el Pliego. Se fija para la adquisición del Pliego de Bases y Condiciones la suma de Pesos Un Millon Quinientos Mil (\$ 1.500.000).-

ARTÍCULO 4: MONTO DE GARANTIA DE LA OFERTA: Cada propuesta deberá acompañarse con un recibo expedido por Tesorería Municipal, donde conste que el oferente, en forma individual ha constituido la Garantía de oferta, la que será igual al cien por ciento (100%) del canon oficial correspondiente a la explotación por la que se formula la oferta.

En caso de resultar adjudicatario, el oferente que constituyó la Garantía en las formas previstas, podrá aplicarlo a cuenta de la Garantía de Contrato. Cualquiera sea la forma en que se constituya la garantía de oferta, deberá presentarse la respectiva documentación en Tesorería Municipal quien analizará y expedirá el correspondiente recibo hasta el día fijado para la apertura de ofertas. La Garantía de Oferta debe cubrir el periodo por el cual el oferente mantiene su oferta.

ARTÍCULO 5: CAPITAL MÍNIMO: El capital mínimo a cubrir será como mínimo de Pesos Cien Millones (\$100.000.000). Dicho capital mínimo deberá estar libre de deudas y obligaciones. Si un oferente se presentara a ofertar en más de un renglón a licitar, el capital demostrado en un renglón no podrá utilizarse en otro bajo ninguna excepción. En caso de utilizarse el mismo capital para más de una oferta, comprobada la situación se desestimarán TODAS las propuestas, sin excepción.

Para el caso de las Transferencias de la titularidad de la concesión dicho capital mínimo será actualizado de acuerdo a la fórmula establecida para el aumento de canon. -

ARTÍCULO 6: CANON DE LA CONCESIÓN: El valor del Canon Anual de Explotación (C.A.E.) base y mínimo por cada Renglón se estipula en la suma determinada en cada Renglón -ver ANEXO 1.-

El canon base de la explotación es aquel que deberá abonar el concesionario anualmente por la concesión, el mismo queda consignado en el formulario de cotización que forma parte integrante de estas cláusulas. La forma de ajuste y actualización se encuentra contemplada en el capítulo respectivo del presente pliego.-

ARTICULO 7: APOORTE DE CAPITAL PARA LA PUESTA EN VALOR DEL FRENTE MARÍTIMO (APVFM): El Aporte de Capital para la Puesta en Valor del Frente Marítimo (APVFM) que deberán realizar los adjudicatarios de las Unidades Fiscales será administrado por el Fondo Fiduciario que se creará de conformidad a la Ley N.º 24.441 y legislación complementaria en el Banco de la Provincia de Buenos Aires.-

Dicho aporte de capital deberá realizarse exclusivamente cuando esté constituido el aludido Fondo Fiduciario y en los porcentajes que se establecen seguidamente.

El mencionado aporte se establece a la fecha, en la suma de PESOS SESENTA MILLONES (\$ 60.000.000.-) por unidad adjudicada. Dicha suma se deberá abonar de la siguiente manera:

- Veinte por Ciento (20%) 20% dentro de los 15 días desde la firma del contrato.
- Cuarenta por ciento (40%) el 40% el 30 de abril de 2026.
- Cuarenta por ciento (40%) restante el 30 de abril de 2027.

El Aporte de Capital para la Puesta en Valor Frente Marítimo (APVFM) – por los ejercicios 2026 y 2027 - se redeterminará de acuerdo a los índices de la fórmula paramétrica que se detalla a continuación, teniendo en cuenta los periodos de la firma del Contrato de Concesión y el periodo del efectivo aporte.

Redeterminación APVFM = 50%* ICCact/ ICCant + 25%* IPCact/ IPCant + 25%* VDact/ VDant

ICCact = Valor del Índice del Costo de la Construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción del mes del aporte.

ICCant = Valor del Índice del Costo de la Construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción del mes de la firma del contrato.

IPCact = Valor del Índice de precios al Consumidor publicado por el INDEC del mes del aporte.

IPCant = Valor del Índice de precios al Consumidor publicado por el INDEC del mes de la firma del contrato.

VDact = Valor del dólar tipo de cambio minorista vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del día del vencimiento del aporte.

VDant = Valor del dólar tipo de cambio minorista vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del día de la firma del contrato.-

ARTÍCULO 8: PLAZO DE LA CONCESION: El período de concesión para la presente licitación pública es de quince (15) años a contar desde la suscripción del contrato de Concesión. El concesionario podrá incrementar el período de concesión establecido precedentemente en 5 (cinco) años más según las disposiciones del art. 231 de la Ley Orgánica Municipal, a los efectos de ejercer esa opción de prórroga, el concesionario deberá haber cumplimentado con todo y cada uno de los artículos del presente pliego y no registrar más de 3 (tres) penalidades aplicadas en firme durante el plazo de concesión.-

ARTICULO 9: CAMBIO DE DOMICILIO DEL CONCESIONARIO: En caso de modificarse el domicilio especial constituido dentro de la ciudad de Miramar y/o electrónico del concesionario durante la vigencia del contrato, aquel está obligado a comunicar el nuevo domicilio en forma fehaciente al Municipio, debiendo continuar el nuevo dentro del radio del Partido de General Alvarado. De no hacerlo subsistirá el domicilio anterior a los fines de la validez de las notificaciones.-

ARTICULO 10: ACTA INICIO DE TEMPORADA: El Concesionario deberá presentar antes del 10 de diciembre de cada año la documentación que se detalla a fin de emitir el Acta de Inicio de Temporada, para ello el Concesionario será el único responsable de:

- 1.- Tener todas las Pólizas vigentes exigidas en el P.C.G y P.C.P, y agregara el comprobante de Pago de cada una de las Pólizas.
- 2.- Comprobante de pago de canon anual de explotación.
- 3.- Servicio de Emergencia Médica sin excepción con el debido comprobante de pago.
- 4.-Servicio de Alarma monitoreada y/o en el futuro el servicio de vigilancia que lo reemplace.

Sin la firma del Acta de Inicio de la Temporada no podrá comenzar a funcionar la Unidad Fiscal bajo ninguna forma. En caso que esto ocurra el concesionario perderá

automáticamente la concesión, y entrará en las causales de extinción del contrato por culpa del concesionario.

ARTICULO 11. SEGUROS: El Concesionario deberá asegurar la Unidad adjudicada contra todo daño, robo, incendio y explosión el lugar recibido, con una póliza que, en todo momento, cubra el total del lugar entregado por el Municipio para desarrollar la concesión manteniendo su vigencia hasta la finalización del Contrato. Asimismo, deberá contratar un seguro de responsabilidad Civil para todos los rubros a desarrollarse. No podrán realizar la actividad comercial mientras no se hayan presentado las pólizas de seguros mencionadas en el artículo 61 del PBCG con constancia de los recibos y /o Facturas de pago que demuestren su vigencia.

ARTICULO 12: SEGURIDAD. SERVICIOS DE EMERGENCIA.-

Deberá contar con:

- 1.-Servicios de primeros auxilios debidamente equipados.
- 2.- Servicio contra incendio conforme normas de autoridad competente.
- 3.- Servicios de seguridad según normas de autoridad competente.
- 4.- Asegurar la libre prestación de los espacios de circulación.
- 5.- Servicio de Emergencia Médica sin excepción.

ARTÍCULO 13: ABANDONO: Se considerará abandono de concesión cuando se infiera que el lugar no está siendo explotado como indica su objeto y/o se encuentre deteriorado, descuidado y sin la debida atención y administración y/o cuando al requerimiento del Municipio habiendo sido intimado no se presentara a dar las explicaciones pertinentes en el plazo que le fuera conferido para ello.

Esta situación de abandono faculta al Municipio a declarar extinguido el contrato con los efectos del producido “por culpa del Concesionario”.

ARTÍCULO 14: RENUNCIA: La renuncia a la concesión por parte del concesionario, deberá ser realizada por escrito, fundamentada y notificada al Municipio en forma fehaciente, si ello ocurre, da lugar a la extinción del contrato por su exclusiva culpa. El Municipio se reserva el derecho de aceptar tal renuncia del Concesionario a fin de analizar las circunstancias, si este no registrase penalidades y/o mora alguna, se entenderá que existe extinción del contrato producido “sin culpa de ambos”.

ARTÍCULO 15: CONDUCTAS QUE CONLLEVAN SANCIONES, MULTAS Y/O PENALIDADES:

Independientemente de lo indicado en el Pliego de Condiciones Generales, en casos de incumplimiento, se aplicarán las siguientes sanciones, multas y/o penalidades- de acuerdo al procedimiento dado en el Capítulo VIII del PBCG:

- 1.- Por no notificar en tiempo y forma cambio de domicilio del Concesionario se aplicará 1% (uno) del canon vigente, más allá de tener por válidas las notificaciones efectuadas al último domicilio registrado en el Municipio.

- 2.- Por darle uso y/o explotación diferente al objeto de la licitación sin la debida autorización se aplicará el 50 % (cincuenta por ciento) del canon vigente por día y, por vender productos, prestar servicios no contemplados en la adjudicación se aplicará igual multa.
- 3.- Por no permitir el acceso a la zona de concesión y/o impedir el desarrollo de tareas de Inspección/ Constatación al Municipio o sus representantes, se aplicará el 50 % (cincuenta) del canon por cada vez que ocurriera.
- 4.- Por no ajustarse a las Normas de Seguridad e Higiene dispuestas por la autoridad competente se aplicará el 30% (treinta) por ciento del canon por cada vez que se constatare tal circunstancia.
- 5.- Por incumplimiento en tareas de Mantenimiento y Limpieza se aplicará multa del 10% (diez) del valor del canon por día de incumplimiento.
- 6.- Por no poseer el libro de quejas, el 10% (diez) del canon por día de incumplimiento.
- 7.- Cuando la Municipalidad tomará conocimiento de irregularidades en el personal a cargo del Concesionario, podrá efectuar las denuncias administrativas pertinentes para lo cual hace reserva de tal derecho. Sin perjuicio de ello se aplicará el 5% (uno) por ciento del Monto del canon hasta que resuelva el inconveniente.
- 8.- Por no actualizar la garantía de Cumplimiento de Contrato, se aplicará el 30% (treinta) del Valor del canon hasta su efectivo cumplimiento.
- 9.- Por pagar el Canon Fuera de Término, aplicará el interés determinado en el capítulo pertinente. Para el caso, se producirá la mora automática de pleno derecho, y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Además, si transcurren treinta (30) días desde el vencimiento de su obligación se producirá la caducidad de la concesión por exclusiva culpa, pudiendo ejecutar lo adeudado aplicando el debido interés resarcitorio hasta el efectivo pago.
- 10.- Por negar, alterar o extraviar el libro de quejas, el 10% (diez) del valor del canon cada vez que se detecte la infracción.
- 11.- Por falsear información complementaria en documentación, formularios u otro documento requerido, el 10 % (diez por ciento) del valor del canon cada vez que se detecte la infracción.
- 12.- Por no tener las habilitaciones correspondientes en actividades secundarias o de servicios complementarios autorizados, se sancionará con el 50 % (cincuenta por ciento) del canon vigente, asimismo se intimará en un plazo de quince (15) días su cumplimiento; en caso de incumplimiento, caducará el Contrato por culpa del Concesionario, quedando este inhabilitado para presentarse por 5 (cinco) años, en futuras licitaciones similares.

13.- Por transferencias en la Concesión sin la autorización expresa y por Escrito del Municipio, se producirá la CADUCIDAD de la concesión con pérdida de la garantía de contrato.

14.-Por deficiente atención a los usuarios se aplicará una multa del 3% (tres por ciento) del valor del canon actualizado.

15.- Por deficiente prestación de servicio se aplicará una multa del 5% (cinco por ciento) del valor del canon actualizado.

16.- La municipalidad está facultada para que en cualquier caso de infracción, por cualquier irregularidad de las establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares disponer la clausura cuando considere lo más conveniente independientemente de la aplicación de la penalidad.

Nota: En caso que las multas en el término de un año, superen en un 100% (ciento por ciento) el valor del canon, una vez finalizado el mismo se procederá a rescindir automáticamente la concesión por culpa del concesionario, perdiendo las garantías, y quedando inhabilitado para futuras presentaciones en concesiones similares por el término de 5 (cinco) años.

Se toma el canon actualizado a la fecha de la infracción a los fines del pago de la multa.-

ARTÍCULO 15: APLICACIONES DE PENALIDADES: Cada uno de los incumplimientos enunciados en el artículo anterior, dará lugar a las penalidades pecuniarias allí previstas, por cada falta o incumplimiento cometido por el concesionario o por la persona por quien esta deba responder. La procedencia de las penalidades aquí previstas tendrá lugar sin perjuicio de las causales de extinción del contrato por culpa del concesionario, previstas en el presente Pliego.

Las sanciones enumeradas no son limitativas, sino enunciativas, por lo que el Municipio se encuentra facultado para sancionar cualquier otro incumplimiento del concesionario y de las personas por la que esta deba responder, en cuyo caso el Municipio valorará la magnitud de cada incumplimiento y aplicará una penalidad pecuniaria acorde a ello, aun cuando la misma no se encuentre contemplada en el presente.-

ARTÍCULO 16: RESCISION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO: Producido cualquier incumplimiento que se menciona dentro del pliego, el concedente podrá intimar al concesionario a regularizar la situación bajo apercibimiento de rescisión.

En caso de rescisión por incumplimiento del concesionario, el concedente podrá ejecutar las garantías instrumentadas, por el cumplimiento del contrato de concesión.-

ARTÍCULO 17: FIN DE LA CONCESIÓN

En caso de finalización de la concesión se generarán las siguientes consecuencias:

1.- Concluida la concesión volverá a la Municipalidad sin cargo alguno todos los bienes que esta hubiere cedido en su estado normal de mantenimiento.

También se devolverán sin cargo aquellos bienes que reemplazaron a los que terminaron su vida útil, y todos los bienes afectados al servicio. La infraestructura,

terrenos, equipos, instalaciones entre otros, así como aquellos bienes muebles que el concesionario haya incorporado y que forman parte del equipamiento para la explotación habitual, serán transferidos al estado municipal sin cargo alguno.

2.- El concesionario deberá asumir el pago de todas las deudas y bajo ningún concepto se podrán transferir al concedente.

3.- El concesionario deberá restituir al concedente al término de la concesión todos los servicios comprendidos en esta, con los desarrollos y adelantos tecnológicos incorporados y los nuevos servicios conexos a los anteriores, sin derecho a resarcimiento alguno.

4.- Como principio general se establece que ningún contrato en curso de ejecución será trasladado al concedente al finalizar la concesión. -

MEMORIA TÉCNICA - CLAUSULAS TÉCNICAS GENERALES

OBJETO

Las presentes especificaciones tienen por objeto, determinar las condiciones técnicas y constructivas de los edificios preexistentes y a construir a otorgar en concesión, que se detallaran en las clausulas particulares según la unidad que pretenda licitar.

Las presentes clausulas se regirán por las normativas Nacionales, Provinciales y Municipales. Las siguientes cláusulas serán obligatorias pudiéndose omitir parte de las mismas si correspondiera al carácter de la intervención.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL OFERENTE

La documentación componente del Legajo Técnico de Obra deberá contar con una carátula con los siguientes datos: denominación U.T.F. / Oferente / Profesional Interviniente / Visado Colegial.

Se deberá presentar la documentación de la Propuesta de Obras, acompañado de soporte digital en formato PDF, con ajuste del formato a lo establecido por el Reglamento General de Construcciones.

La siguiente documentación será obligatoria y deberá estar visada por el colegio profesional correspondiente, pudiéndose omitir parte de la misma si correspondiera al carácter de la intervención.

- 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, cono de sombra y toda otra información que se entienda necesaria para la comprensión de la intervención integral del predio. Se deberá respetar las condiciones naturales del lote que se licita y entorno al edificio existente, a través de las construcciones a instalar, que por su forma y características deberán integrarse al paisaje natural y urbanístico propio del lugar. Lote de playa con áreas complementarias y esquema de armado de unidades de sombra.
- Planos de la Adecuación de la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100. La documentación técnica deberá expresar claramente todos los parámetros que permitan su evaluación, con colores convencionales.
- 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, Programa de Accesibilidad, Programa de Sustentabilidad y todo otro dato que se considere válido y/o necesario agregar.
- Fotomontaje y/o perspectivas peatonales digitales donde sea posible evaluar materialidad, morfología e integración con el entorno.
- Plano de detalles que se consideren necesarios para determinadas instalaciones o trabajos.
- Plan de trabajos y Diagrama de Gantt.

LEGAJO TÉCNICO DE OBRA DE LA UNIDAD ADJUDICADA

Una vez comunicada la adjudicación, y suscripto el Contrato de Concesión, el oferente deberá presentar el Legajo Técnico de Obra a realizar, en un término no mayor de noventa (90) días corridos.

La presentación del Legajo Técnico de Obra deberá respetar los contenidos de la propuesta ofertada y adjudicada con una posibilidad de ajuste en superficie cubierta de hasta un DIEZ por ciento (10 %) 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.

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

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 documentación presentada su estricta posibilidad de ejecución y de cumplimiento de plazos.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO

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 Colegial.

Se deberá presentar la documentación de la Propuesta de Obras, acompañado de soporte digital en formato PDF, con ajuste del formato a lo establecido por el Reglamento General de Construcciones.

La siguiente documentación será obligatoria y deberá estar visada por el colegio profesional correspondiente, pudiéndose omitir parte de la misma si correspondiera al carácter de la intervención.

- Fotocopia del Contrato de Concesión.
- Certificado de amojonamiento de la concesión: Una copia firmada por un profesional habilitado para efectuar dicha tarea.
- Plano conforme a obra.
- Informe Técnico del estado de conservación edilicio y de las instalaciones de los espacios concesionados suscripto por un profesional matriculado con incumbencia, debiendo los mismos dar cumplimiento a las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del edificio.
- Informe Técnico Estructural, suscripto por un profesional matriculado con incumbencia, debiendo dar cumplimiento a las normas vigentes.
- Solicitud de Permiso de Obra: Formulario que deberá contar con todas las firmas, domicilio y número de documento de los interesados, debiendo coincidir los datos

consignados con los indicados en la Carpeta de Expediente y carátula del plano municipal.

- Relevamiento planialtimétrico: Se deberá ejecutar tres cortes transversales del terreno y de las construcciones, a ejecutar desde límite noroeste de la RP N°11 hasta el pelo de agua del Océano Atlántico, aclarándose el día y la hora en que se efectuó el trabajo. La Municipalidad sobre la base de este requerimiento podrá fijar o adecuar la implantación propuesta para las edificaciones.
- 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, cono de sombra y toda otra información que se entienda necesaria para la comprensión de la intervención integral del predio. Se deberá respetar las condiciones naturales del lote que se licita y entorno al edificio existente, a través de las construcciones a instalar, que por su forma y características deberán integrarse al paisaje natural y urbanístico propio del lugar. Lote de playa con áreas complementarias y esquema de armado de unidades de sombra.
- Planos de la Adecuación de la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100. La documentación técnica deberá expresar claramente todos los parámetros que permitan su evaluación, con colores convencionales.
- Plano de zonificación de la unidad según usos y esquemas circulatorios con las resoluciones adoptadas.
- Deberán formularse cortes significativos, todas las vistas técnicas con materialidad, todas las plantas con cotas, alturas, niveles, carpinterías, proyecciones, detalles técnicos, etc.
- Deberán contener detalle de escaleras y rampas, silueta de superficies, cuadro de superficies, planilla de locales y todo lo establecido en el Reglamento General de Construcciones, agregando un cuadro comparativo de superficies destinadas a usos comunes y de servicios.
- Croquis de ubicación del obrador: Con especificaciones de materiales y dimensiones con compromiso de desarmado cuando la obra esté concluida en un cincuenta por ciento (50 %).
- 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 Programa de Accesibilidad, Programa de Sustentabilidad y todo otro dato que se considere válido y/o necesario agregar y todo otro dato que se considere válido y/o necesario agregar.
- Fotomontaje y/o perspectivas peatonales digitales donde sea posible evaluar materialidad, morfología e integración con el entorno.
- Plano de Obras Sanitarias con especificación de agua fría y caliente, desagües pluviales y cloacales con recorrido, diámetro de cañerías con sus correspondientes conexiones y artefactos.
- Plano de electricidad conforme a las reglamentaciones vigentes.
- Plano de instalación de gas firmado por instalador matriculado.
- Plano de detalles que se consideren necesarios para determinadas instalaciones o trabajos.
- Plano de estructura firmado por profesional con incumbencia.

- Plano de evacuación y prevención contra incendio.
- Plan de Seguridad e Higiene.
- Evaluación de Impacto Ambiental.
- Plan de trabajos y Diagrama de Gantt.

Los concesionarios deberán gestionar por su exclusiva cuenta y ante los organismos competentes, la conexión y habilitación de los servicios de redes, conforme a la reglamentación vigente en cada caso, debiendo presentar en la Municipalidad de General Alvarado las constancias de conexión y/o habilitaciones definitivas extendidas por las respectivas reparticiones. Prohibiéndose todo tipo de tendido aéreo.

La Dirección Técnica de las obras estará a cargo de los profesionales que suscribieron la documentación y bajo contralor de la Municipalidad, quien realizará las inspecciones correspondientes.

GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN

El adjudicatario recibe el predio en el estado en que se encuentra y que declara conocer. En caso de corresponder deberá presentar Plan de Adecuación de la Unidad Turística Fiscal, Plan de Demoliciones y un Programa de renovación y/o restauración de espacios libres.

PLAN DE ADECUACIÓN

El Plan de Adecuación deberá ser aprobado por la Municipalidad para su implementación. En caso de no aprobarse dicho Plan la Municipalidad indicará las correcciones necesarias para su implementación y fijará un plazo razonable para su cumplimiento.

Los trabajos de adecuación deberán efectuarse de modo que la nueva UTF, ajustada a las nuevas condiciones de la prestación se encuentre en condiciones de prestar los servicios básicos en la siguiente temporada estival.

La adecuación de la unidad resulta condición necesaria sine qua non para la obtención de la correspondiente habilitación de la Unidad Turística Fiscal.

PLAN DE DEMOLICIÓN

El Plan de Demoliciones deberá ajustarse a las siguientes Directrices:

Se colocará una membrana geo-textil a nivel de piso y se cercará con media sombra TODO el lugar de trabajo.

Posterior al desmantelamiento se procederá al tamizado de la arena que deberá quedar libre de escombros.

Retiro de la membrana y media sombra posterior al retiro del material de demolición sobrante.

Se deja establecido que todos los materiales recuperables que se obtengan de la Demolición serán depositados en el Corralón Municipal o sector a destinar por el Municipio.

Si durante el transcurso de las obras se provocaran daños sobre el espacio público las tareas de reparación y remediación correrán por cuenta del adjudicatario según las directivas emanadas por el Municipio.

PROGRAMA DE RENOVACION Y/O RESTAURACION DE ESPACIOS LIBRES

Será obligación del adjudicatario la renovación y/o restauración de los sectores públicos naturales que forman parte del lote concesionado según las pautas aprobadas por el Municipio.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el Pliego de Bases y Condiciones una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra conforme al inciso precedente, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en un plazo máximo de ejecución de cinco (5) años. Se exceptúa del cómputo de este plazo los periodos comprendidos en temporada estival a fin de que la Unidad se encuentre con todas las instalaciones habilitadas y en condiciones de prestar servicios durante todo el periodo.

En caso que la aprobación de los planos se demore por razones de fuerza mayor, los concesionarios podrán iniciar los trabajos preparatorios en la Unidad, correspondientes a tareas de limpieza, desmonte de estructuras existentes, mensura, protecciones, replanteos, previa autorización del organismo competente, a los efectos de evitar retrasos en los plazos de ejecución de las obras.

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 Municipio de General Alvarado su aprobación o desistimiento.

Deberá contemplarse la habilitación, como mínimo y en primer término, de las obras relacionadas con los sanitarios 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.

El Municipio de General Alvarado, 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 facultado para conceder un plazo mayor al mencionado en el presente artículo pudiendo solicitar la adecuación del Diagrama de Gantt presentado.

INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

El concesionario deberá probar el caso fortuito o fuerza mayor que impidieran la ejecución de obras y su consiguiente habilitación. En caso de incumplimiento de los trabajos sin causa debidamente justificada y certificada, denegada por la Municipalidad, la postergación de estos se informará al Departamento Ejecutivo, quien determinará las medidas a adoptar.

DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Los trabajos se desarrollarán de acuerdo con la documentación aprobada y con el cumplimiento de todas las especificaciones técnicas, quedando el control respectivo a cargo de la Municipalidad. El concesionario podrá sustituir alguno de los materiales por otros de

categoría superior que tiendan a mejorar la propuesta original, previa autorización expresa del organismo competente, sin alterar la imagen exterior general y la esencia del proyecto. 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 original.

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, playas de estacionamiento, veredas, senderos, y sectores aledaños 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 dentro de su concesión o fuera de ella.

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.

NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN DE OBRA

Toda la obra se ejecutará en las condiciones en que fuera permitida la respectiva documentación técnica y de acuerdo a las Normas y Reglas del Arte, pudiendo incluso la inspección designada por la Municipalidad, ordenar la demolición o desmonte de obras que tuvieran vicios de materiales, quedando el costo de reconstrucción o reparación a cargo del concesionario.

Quedará sujeto a modificaciones por el Departamento Ejecutivo si razones urbanísticas y de interés general así lo fijaren.

Toda obra de infraestructura necesaria para el acceso y funcionamiento estará a cargo del adjudicatario.

LETRERO DE OBRA

El o los carteles indicadores de obra serán provistos y colocados por el concesionario, en los que detallará nombre de la obra, licitación, concesionario, proyecto y dirección técnica, matrícula, domicilios legales, número de expediente y plazo de obra.

Está prohibido colocar en los cercos y en los edificios, letreros de propaganda, cualquiera sea su naturaleza.

MODIFICACIONES AL PLAN DE TRABAJO

El concesionario podrá introducir modificaciones al plan de trabajo durante la ejecución de los mismos, previa conformidad expresa de la Municipalidad, siempre que los mismos no impliquen prórroga de los plazos finales establecidos.

DIVERGENCIAS

Cualquier divergencia que ocurriese entre el concesionario y la autoridad a cargo de la inspección en relación al Proyecto de Obra aprobado, 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.

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 Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
2. El Legajo Técnico de Obra aprobado.
3. Las Órdenes de Servicio emitidas por la Inspección de Obra por Actas de Inspección.
4. Los Planos y diagramas que la Dirección de Obra entregue al Municipio, como información complementaria o aclaratoria.

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 Trabajo 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 reclamar o interposición de recurso alguno.

PLANO CONFORME A OBRA

Una vez concluidas las obras, el concesionario deberá, conjuntamente con el profesional actuante, gestionar el conforme a obra correspondiente.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La totalidad de las obras a ejecutar se ajustarán a las normativas Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes, en materia de Obras, Ambiente y Accesibilidad, etc.

IMPUESTOS, DERECHOS, TASAS Y CONEXIONES

Estará a cargo exclusivo del concesionario el pago de todos los impuestos, tasas y derechos que determinen las disposiciones de las autoridades públicas, así como los gastos de gestión, tramitación y conexión de los servicios públicos que se deben brindar en la Unidad.

AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES FUTURAS

Toda futura ampliación y/o modificación de los edificios y/o instalaciones habilitadas que se desee efectuar, sólo podrá formalizarse ante el Departamento Ejecutivo con la debida anticipación, quien emitirá los informes técnicos respectivos y se dará curso al consejo deliberante quien autorizara o no lo solicitado. Toda modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescripto en este artículo queda sujeta a demolición.

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

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, estructuras, soportes, etc., debiendo realizar una conservación sistemática de los mismos. En las instalaciones contra incendio, eléctrica, 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. Queda prohibido la colocación de fenólicos o cualquier otro tipo de material que conforme un tapiado sobre los vanos y aberturas fuera del periodo de explotación.

Será obligatorio la presentación un Informe Técnico del estado de conservación de los espacios concesionados y sus instalaciones (Gas, Electricidad, Servicio sanitario, Prevención contra incendio) suscripto por un profesional matriculado con incumbencia, debiendo los mismos dar cumplimiento a normas contractuales particulares y las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del edificio, así como cualquier otra solicitud que considere la autoridad de aplicación.

La Municipalidad, ante la constatación de riesgos para la seguridad pública, dispondrá las medidas preventivas de protección que pudieran corresponder e intimará al responsable para que en un plazo perentorio de hasta diez (10) días corridos repare las deficiencias consignadas, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones que establece el presente.

El Plan de Tareas de Mantenimiento y Reparación tiene carácter de obligación bienal, con Representación Técnica de un profesional matriculado con incumbencia. El mencionado Plan de Tareas será evaluado por las áreas competentes del Municipio y de corresponder será revisado y readecuado conforme las exigencias planteadas.

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.

MANTENIMIENTO GENERAL

El concesionario deberá asegurar la óptima prestación y funcionalidad de las instalaciones de la Unidad, estando a su cargo los costos y responsabilidades de tal acción hasta la entrega de la misma a la autoridad comunal, una vez finalizada la concesión.

LOTE DE PLAYA

La materialidad de los límites, serán visualmente permeables y estarán sujetos a aprobación.

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.

ACCESIBILIDAD: MARCO CONCEPTUAL

Se deberá 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.

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

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

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

Todas las U.T.F. (Unidades Turísticas Fiscales) deberán contar con el ingreso accesible al edificio a resolver según proyecto. El oferente/adjudicatario deberá presentar proyecto de adecuación de accesos sobre frente hacia Avenida 12 o Avenida Costanera y RP N° 11

garantizar su accesibilidad hasta el pelo de agua. El proyecto de adecuación deberá ser evaluado y aprobado por la Municipalidad.

DEFINICIONES

Se establecen las siguientes definiciones de los principales términos utilizados.

ACCESIBILIDAD ASISTIDA: Las rampas para personas con discapacidad que no cumplan con la pendiente máxima deberán garantizar la accesibilidad asistida, las cuales deberán ser señalizadas.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.”

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:

- Garantizar el acceso, circulación y el uso de espacios turísticos a la totalidad de los usuarios que concurren a la Unidad concesionada.
- Asegurar el ingreso y desplazamiento UMR a la totalidad de los espacios e instalaciones constitutivas de la Unidad, con máxima seguridad de uso.

- 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.
- 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.
- Obviar circunstancias de discriminación objetiva, para aquellos usuarios que presenten limitaciones físicas o sensoriales, sea por edad, talla, sobrepeso, accidente o enfermedad.
- Generar soluciones funcionales, dimensionales y constructivas de ingreso, tránsito y uso intensivo UMR de los espacios de borde costero y de esparcimiento marítimo-ribereño.
- En todas las instancias del proceso licitatorio, las actividades turísticas y balnearias asociadas a obras nuevas o ampliaciones edilicias deberá asegurarse el cumplimiento de lo establecido en el presente Pliego.

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

El cumplimiento de los preceptos determinados en el presente Capítulo, en lo concerniente al proyecto de obra, adecuaciones y mantenimiento edilicio estará sujeto al control del Municipio.

NORMAS CONSIDERADAS

Para la confección de la propuesta deberá ser analizada, evaluada y empleada la siguiente legislación vigente Nacional, Provincial y Municipal en materia de accesibilidad urbano-edilicia.

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:

- Espacios extra-edilicios: arribo y acceso, estacionamiento vehicular, senderos y circulaciones, plazas, explanadas, jardines, unidades de sombra y acceso al mar.
- Espacios intra-edilicios: accesos, umbrales, puertas y pasillos, escaleras, ascensores, rampas y medios de elevación, sanitarios con espacio de cambiado, gastronomía y otros servicios.

SUSTENTABILIDAD

El proyecto que resulte adjudicado, en el caso de contemplar reformas en la unidad deberá obtener una APTITUD AMBIENTAL, bajo los requerimientos de la Autoridad de Aplicación conforme lo establece la Ley Provincial 11.723.

La autoridad encargada de su evaluación es la Dirección de Gestión Ambiental del Municipio de General Alvarado. La obtención de la aptitud ambiental es una exigencia para la firma del contrato de concesión.

Se entiende necesario incorporar tecnologías sustentables (también denominadas verde), que propongan una relación armónica y respetuosa con el ambiente, los usuarios del sector y los vecinos de la ciudad orientado en cuatro tópicos: Concientización, Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, Tratamiento de aguas, y Manejo sustentable de las Energías.

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 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 ambiente; el desarrollo del Concepto “Higiene Urbana”, Generación 3R, etc.

GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La gestión de los residuos es prioridad en la presente y será uno de los tópicos de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario.

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

- Identificación y segregación de los residuos en tachos/cestos mínimamente en dos fracciones identificados como BASURA y RECICLABLES o HÚMEDOS y SECOS respectivamente.
- Se deberá proveer al usuario de algún recipiente apto para depositar las colillas de cigarrillos que luego deberán disponerse junto con la basura.
- Depósitos transitorios para residuos correctamente identificados.
- Plan de Mantenimiento y limpieza de la Unidad.
- Esquema de retiro de residuos de la Unidad.
- Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos especiales (si los hubiere).

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.

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

La recolección de aguas de lluvia deberá evitar el escurrimiento natural hacia paseo y canalizaciones hacia la arena, los cuales quedarán prohibidos.

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. 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.
- Las lámparas serán de bajo consumo y amigables con el medio ambiente, siendo del tipo diodo emisor de luz (LED).
- Comunicar sobre el uso racional de energía: colocar cartelería de uso racional de energía para la concientización de clientes y personal; incorporar rótulos o señalética en lugares clave que informen a los usuarios cómo ahorrar energía.
- Promover el uso de fuentes renovables de energía (ej. paneles solares, termotanques /calefones solares).
- Incorporar sistemas de corte de luz automático como los sensores de movimiento regulados por interruptores automáticos temporales.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

Se dará cumplimiento a todas las disposiciones constructivas a nivel Nacional, Provincial, y Municipal.

CLAUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES - UTF BAR-RESTAURANT - SECTOR CENTRO

La presente especificación tiene por objeto determinar las condiciones técnicas y constructivas de la adecuación de los edificios correspondientes a las Unidades Turísticas Fiscales con destino a Bar-Restaurant del sector Centro de la ciudad de Miramar desde calle 29 hasta Arroyo El Durazno.

En el marco de la presente licitación se pretende lograr la renovación del frente costero en sector centro de la ciudad de Miramar por Avenida 12 y su continuación por Avenida Costanera, ofreciendo una nueva postal para el turista y los residentes. Se pretende conseguir una imagen de conjunto general conformado por la totalidad de las edificaciones mejorando a nivel peatonal la relación visual con el sector de playa.

En particular para las Unidades Turísticas Fiscales con destino a Bar-Restaurantes en el sector centro, se pretende lograr una mayor integración física a nivel peatonal desde el nivel de acera con la edificación, para lo cual se propone la edificación con posibilidad de doble acceso desde la acera (ciudad) y desde el paseo costanero (playa). Se alienta a los oferentes a ofrecer nuevos servicios y usos que permitan su funcionalidad durante los doce meses del año.

TIPOLOGIA EDILICIA

El concesionario deberá ubicar sus instalaciones y servicios dentro del perímetro de la Unidad asignada, para lo cual deberá adjuntar a la documentación de la obra plano de mensura y corte transversal en el que se incluya silueta de la obra a ejecutar y alturas de la misma.

SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie cubierta total de las edificaciones correspondientes a las Unidades Turísticas Fiscales 1, 2 y 3 con destino a Bar-Restaurant será de hasta 200 m² a resolverse en un nivel, con un retiro mínimo de ocho metros desde el límite del cordón y para las Unidades Turísticas Fiscales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 con destino a Bar-Restaurant será de hasta 300 m² a resolverse en dos niveles. Queda comprendido dentro de esta superficie cubierta máxima la cocina, los baños, depósito, y/o cualquier otro sector o accesorio de la construcción.

No se permitirá ambientes y el uso de superficies para la utilización de pernocte de personas. El proyecto presentado por el oferente deberá ser aprobado por el Municipio pudiendo éste indicar las correcciones necesarias que tiendan a mejorar la vinculación del volumen construido con el entorno.

A los efectos del cálculo de la superficie se considerará las superficies cubiertas y encubiertas al cien por ciento. Las pérgolas al ser superficies permeables no serán contempladas para el cálculo y por lo tanto no podrán conformarse espacios de uso sobre las mismas.

ALTURA MÁXIMA

En las Unidades Turísticas Fiscales 1,2 y 3 con destino a Bar-Restaurant la altura máxima de las edificaciones será de + 3,60 metros contados desde el acceso del nivel de piso terminado inferior hasta el nivel de cumbrera. En las Unidades Turísticas Fiscales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 con destino a Bar-Restaurant la altura máxima de las edificaciones serán de + 7,20 metros contados desde el acceso del nivel de piso terminado inferior hasta el nivel de cumbrera.

FACHADAS

A los fines de alentar la integración visual desde el paseo costanero hacia el sector de playa y, a los fines de evitar la conformación de medianeras entre unidades, no se admitirán superficies ciegas mayores al 30% de la superficie para la totalidad de las fachadas verticales que conforman el volumen edificable sobre nivel de acera sobre Avenida 12 y/o Avenida Costanera.

Será obligatorio el tratamiento arquitectónico de las cuatro fachadas verticales de la edificación integrando el volumen construido al entorno, no admitiéndose la generación de muros medianeros o cercos divisorios entre unidades y dentro del predio asignado.

Las unidades de un nivel deberán resolver el cerramiento horizontal mediante cubierta vegetal o terraza verde.

MATERIALIDAD

Las construcciones deberán presentar un color natural permitiéndose únicamente diferentes tonalidades que armonicen con la paleta de colores utilizadas para las U.T.F. balnearios del sector centro.

Los materiales utilizados para la ejecución de la obra deberán ser especificados técnicamente y ser presentados conjuntamente con la oferta para su análisis y evaluación.

La materialidad deberá ajustarse a la normativa Nacional, Provincial y Municipal vigente.

SANITARIOS

Deberán disponer de locales con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajan o permanecen en ellos de acuerdo a la reglamentación vigente, contando además con un módulo familiar accesible.

ILUMINACION EXTERIOR

Los edificios correspondientes a cada unidad deberán proveer de artefactos lumínicos orientados hacia el paseo costanero y hacia la playa.

DECKS

Los solados deben ser permeables y podrán ser limitados con baranda que no impida la visibilidad o vidrio de seguridad con estructura portante quedando sujeto a la aprobación de la autoridad de aplicación. Se prohíbe la colocación sobre los mismos de cualquier elemento o ploteado que obstaculice las visuales a través del mismo.

INSTALACIONES Y VENTILACIONES SOBRE FACHADAS

A los efectos de disminuir la contaminación visual, el almacenamiento de agua y las instalaciones deberán quedar ocultas. La resolución y ubicación de las ventilaciones quedarán sujetas a aprobación.

CLAUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES- UTF BAR-RESTAURANT SECTOR NORTE

La presente especificación tiene por objeto determinar las condiciones técnicas y constructivas de la adecuación de los edificios correspondientes a las Unidades Turísticas Fiscales con destino a Bar-Restaurant del sector Norte de la ciudad de Miramar desde Avenida 9 hasta Arroyo Las Brusquitas.

En el marco de la presente licitación se pretende lograr la renovación del frente costero en el acceso a la ciudad de Miramar por RP N° 11 ofreciendo una nueva postal para el turista y los residentes. Se pretende conseguir una imagen de conjunto conformado por la totalidad de las edificaciones mejorando a nivel peatonal la relación visual con el sector de playa.

Las presentes especificaciones tienen como objetivo el cambio gradual de construcciones con entornos inmediatos consolidados hacia construcciones con entornos inmediatos no consolidados a través del respeto de las cualidades naturales preexistentes, el esquema de apropiación de las áreas naturales, la ejecución de obras no agresivas, la utilización de estructuras removibles, con materiales de naturaleza orgánica, reciclables y no contaminantes del recurso natural.

TIPOLOGIA EDILICIA

El concesionario deberá ubicar sus instalaciones y servicios dentro del perímetro de la Unidad asignada, para lo cual deberá adjuntar a la documentación de la obra plano de mensura y corte transversal en el que se incluya silueta de la obra a ejecutar y alturas de la misma.

REFUNCIONALIZACIÓN/AMPLIACION

Se deberá refuncionalizar las superficies ya edificadas destinadas a usos de soporte no plausibles de ser explotadas económicamente resolviendo su integración al paseo costanero y sector de playas.

El adjudicatario recibe la Unidad en el estado en que se encuentra y declara conocer debiendo presentar ante el Municipio plan de demolición y adecuación de las unidades y restauración de espacios libres correspondientes a la unidad. El presente plan deberá ser aprobado por el Municipio pudiendo éste indicar las correcciones necesarias para su implementación.

Se permitirá un volumen máximo edificable igual a la resultante de aplicar un coeficiente de 0,5 sobre la superficie total del lote.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima quedará sujeta a aprobación. Se deberá respetar la topografía natural de los médanos. Las edificaciones no deberán afectar el pie de médano ni ubicarse en la posición superior del mismo.

FUNDACIONES

En nuevas construcciones, las fundaciones se construirán sobre pilotes de hormigón envainados en PVC o madera aprobada, según diseño y cálculo firmado por Profesional responsable e incorporado a la documentación técnica de la obra a presentar según las

disposiciones de este Pliego. Dicho espacio de despegue del suelo no podrá obstaculizarse con ningún elemento que impida la libre circulación de la arena por el viento.

Las fundaciones directas sobre nivel de piso, se permitirán cuando por su ubicación la construcción no se asiente sobre la cadena de médanos.

FACHADAS

A los fines de alentar la integración visual desde el paseo costanero hacia el sector de playa y, a modo de evitar la conformación de medianeras entre unidades, no se admitirán superficies ciegas mayores a 60% de la superficie para cada una de las cuatro fachadas verticales que compongan el volumen edificable.

Será obligatorio el tratamiento arquitectónico de las cuatro fachadas verticales de la edificación integrando el volumen construido al entorno, no admitiéndose la generación de muros medianeros o cercos divisorios entre unidades y dentro del lote asignado.

MATERIALIDAD

Las construcciones deberán presentar un color natural permitiéndose únicamente diferentes tonalidades que armonicen con la paleta de colores utilizadas para las U.T.F. balnearios del sector centro.

Los materiales utilizados para la ejecución de la obra deberán ser especificados técnicamente y ser presentados conjuntamente con la oferta para su análisis y evaluación.

La materialidad deberá ajustarse a la normativa Nacional, Provincial y Municipal vigente.

SANITARIOS

Deberán disponer de locales con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajan o permanecen en ellos de acuerdo a la reglamentación vigente, contando además con un módulo familiar.

ILUMINACION EXTERIOR

Los edificios correspondientes a cada unidad deberán proveer de artefactos lumínicos orientados hacia el paseo costanero cuando corresponda y hacia la playa.

DECKS

Los solados deben ser permeables a la arena, de manera tal que impida su acumulación sobre los mismos. Podrán ser limitados con baranda que no impida la visibilidad o vidrio de seguridad con estructura portante quedando sujeto a la aprobación de la autoridad de aplicación. Se prohíbe la colocación sobre los mismos de cualquier elemento o ploteado que obstaculice las visuales a través del mismo.

INSTALACIONES Y VENTILACIONES SOBRE FACHADAS

A los efectos de disminuir la contaminación visual, el almacenamiento de agua y las instalaciones deberán quedar ocultas. La resolución y ubicación de las ventilaciones quedarán sujetas a aprobación.

DECLARACION JURADA

Ref: Licitación Pública Nº 03/2025- UTF Nº _____ Rubro: BAR – RESTAUTANTE

REGLON Nº _____

A LA MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO

Por medio de la presente, _____

(Razón social o apellido y nombre del oferente) - con
DNI/CUIT _____:

- Declaro/declaramos conocer y aceptar en todos sus términos el Pliego de Bases y Condiciones, correspondiente al llamado a Licitación Pública Nº 03/2025 para otorgar en concesión el uso y explotación comercial de la UNIDAD TURISTICA FISCAL Nº _____ del rubro BAR – RESTAUTANTE - REGLON Nº _____ de la ciudad de Miramar del Partido de General Alvarado, convocado por esta Municipalidad y cuyas cláusulas acepto/aceptamos sin condicionamiento alguno.
- Declaro/declaramos haber concurrido a la Unidad, conocer y aceptar el sitio y sus instalaciones en las condiciones en que se encuentra.
- Declaro/declaramos aceptar sin condicionamiento alguno las condiciones del presente Pliego de Bases y Condiciones.
- Declaro/declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el Pliego de Bases y Condiciones. (Arts. 10 y 11PBCG.- (Lo expuesto precedentemente, revestirá el carácter de Declaración Jurada a los efectos legales que correspondan).
- Asimismo, me/nos someto/sometemos a la Jurisdicción de los Tribunales Contenciosos Administrativos del Departamento Judicial de la Ciudad de Mar del Plata, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción, constituyendo a todo efecto domicilio en la Calle _____ Nº _____ de la Ciudad de _____, Partido de General Alvarado.

Suscribe/suscribimos la presente en calidad de interesado/s, apoderado/s o representante/s legal/es, circunstancia que queda acreditada con _____ (Llenar cuando no se actúa como interesado directo)

Firma/ Aclaración/ DNI _____

FORMULARIO DE OFERTA ECONOMICA:

Ref.: Licitación Pública N.º 03/2025- UTF N.º _____ Rubro: BAR – RESTAURANTE

REGLON N.º _____

Vengo/venimos _____

(Razón social o apellido y nombre del oferente) - con DNI/CUIT _____ a formular oferta para que se me/nos dé en concesión el uso y explotación comercial de la UNIDAD TURISTICA FISCAL N.º _____ del rubro BAR RESTAURANTE - REGLON N.º _____ de la ciudad de Miramar del Partido de General Alvarado en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Por ello, Ofrezco/ofrecemos pagar en concepto de **CANON DE EXPLOTACION ANUAL** la suma de Pesos _____

_____ (\$ _____).-

Expresar en números y letras, en caso de discrepancia prevalecerá el expresado en letras.-

Dicho monto es garantizado según las previsiones art. 21 del PBCG por un plazo de noventa (90) días renovable -automática y sucesivamente- por similares periodos.

Firma/ Aclaración/ DNI _____

ANEXO I – RENGLONES

REGLON Nº 1

UNIDAD FISCAL Nº 1

UBICACIÓN

Av. Costanera Nº 1444

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESION

15 años + 5 años de prorroga

CAPITAL MINIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTIA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARITIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

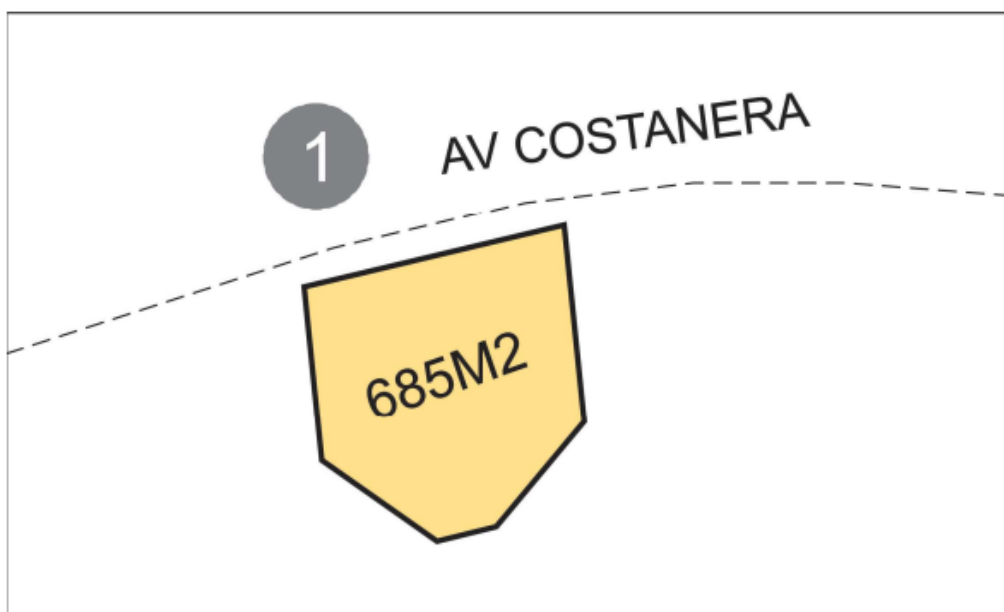
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

685

CANTIDAD MAXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 2

UNIDAD FISCAL N° 2	
UBICACIÓN	Av. Costanera N° 1322

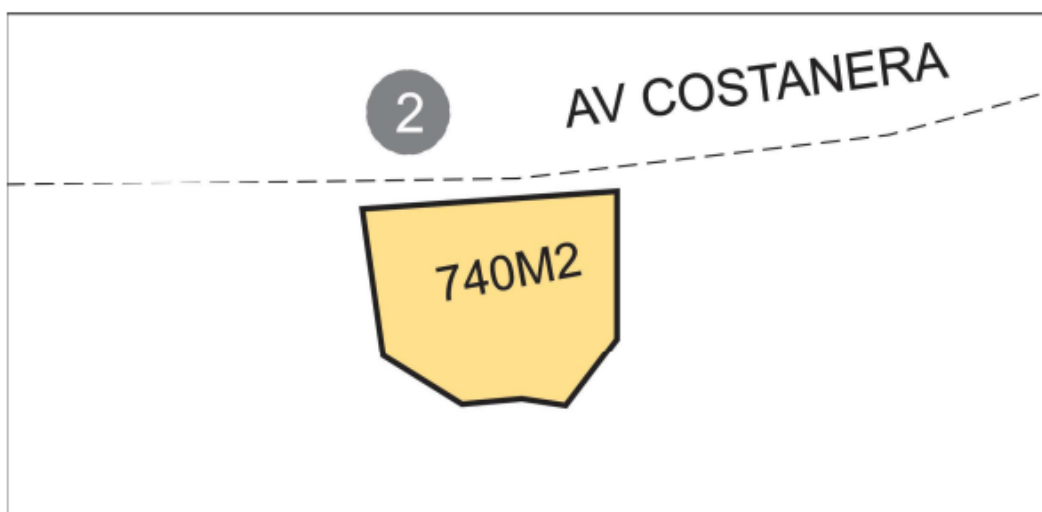
RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN	15 años + 5 años de prórroga
--------------------	------------------------------

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO	\$ 100.000.000
GARANTÍA DE OFERTA	\$ 8.000.000

CANON BASE	\$ 8.000.000
APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO	\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2	0
SUPERFICIE DEL LOTE MT2	740
CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA	0



REGLON N° 3

UNIDAD FISCAL N° 3

UBICACIÓN

Av. Costanera N° 1208

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

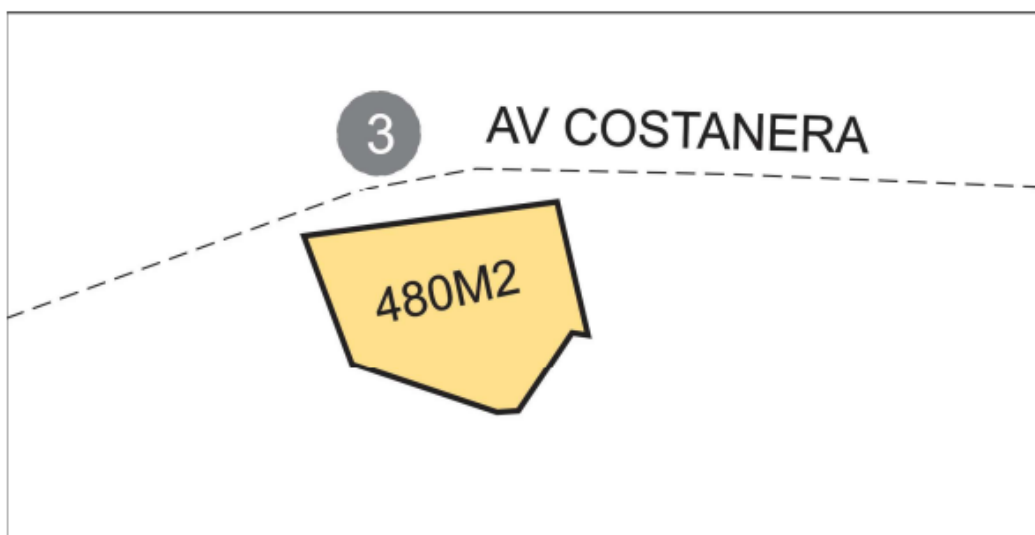
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

480

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 4

UNIDAD FISCAL N° 4

UBICACIÓN

Calle 12 N° 1068

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

490

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

AV COSTANERA

4

490M2

REGLON N° 5

UNIDAD FISCAL N° 5

UBICACIÓN

Calle 12 N° 942

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

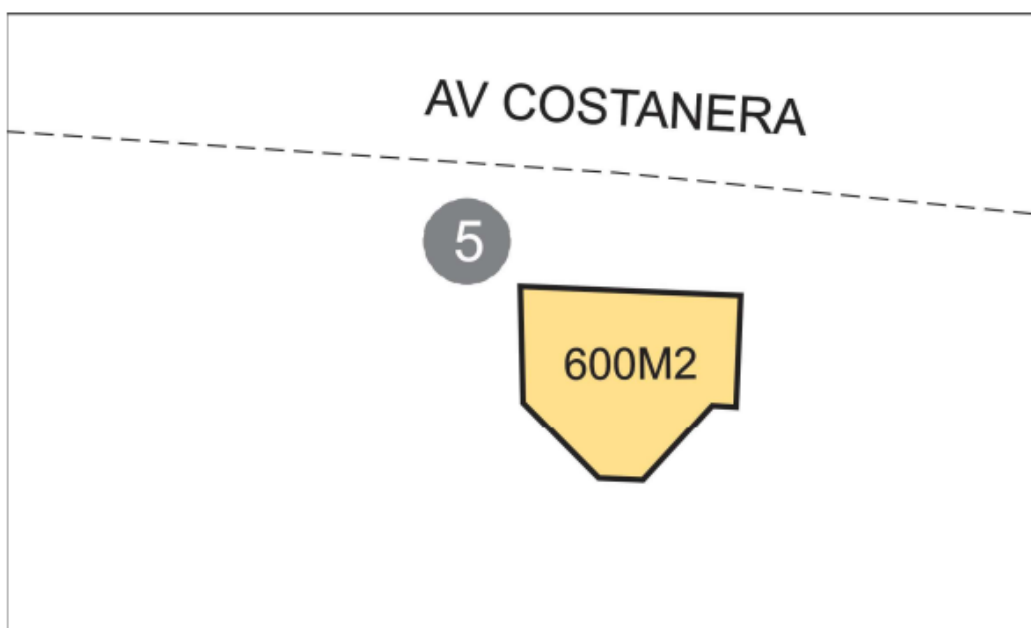
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

600

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 6

UNIDAD FISCAL N° 6	
UBICACIÓN	Calle 12 N° 836

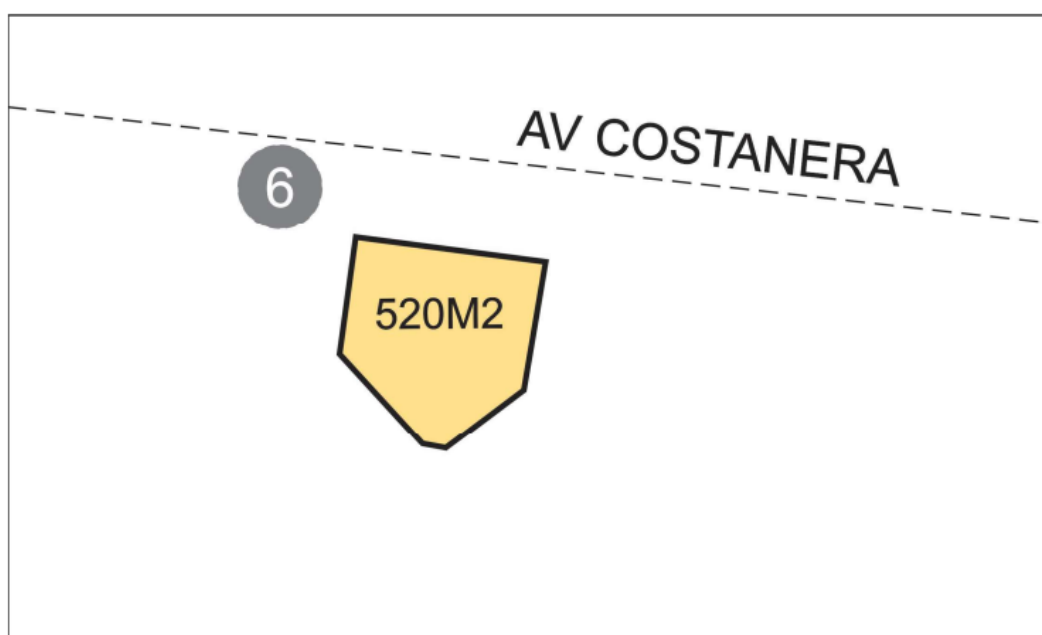
RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN	15 años + 5 años de prórroga
--------------------	------------------------------

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO	\$ 100.000.000
GARANTÍA DE OFERTA	\$ 8.000.000

CANON BASE	\$ 8.000.000
APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO	\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2	0
SUPERFICIE DEL LOTE MT2	520
CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA	0



REGLON N° 7

UNIDAD FISCAL N° 8

UBICACIÓN

Calle 12 N° 640

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

585

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

AV COSTANERA

7

585M2

REGLON N° 8

UNIDAD FISCAL N° 9

UBICACIÓN

Calle 12 N° 562

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

585

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

AV COSTANERA

8

585M2

REGLON N° 9

UNIDAD FISCAL N° 10

UBICACIÓN

RP N° 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

370

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

RP 11

9

370M2

REGLON Nº 10

UNIDAD FISCAL Nº 11

UBICACIÓN

RP Nº 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

515

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

RP 11**10****515M2**

REGLON N° 11

UNIDAD FISCAL N° 12

UBICACIÓN

RP N° 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2

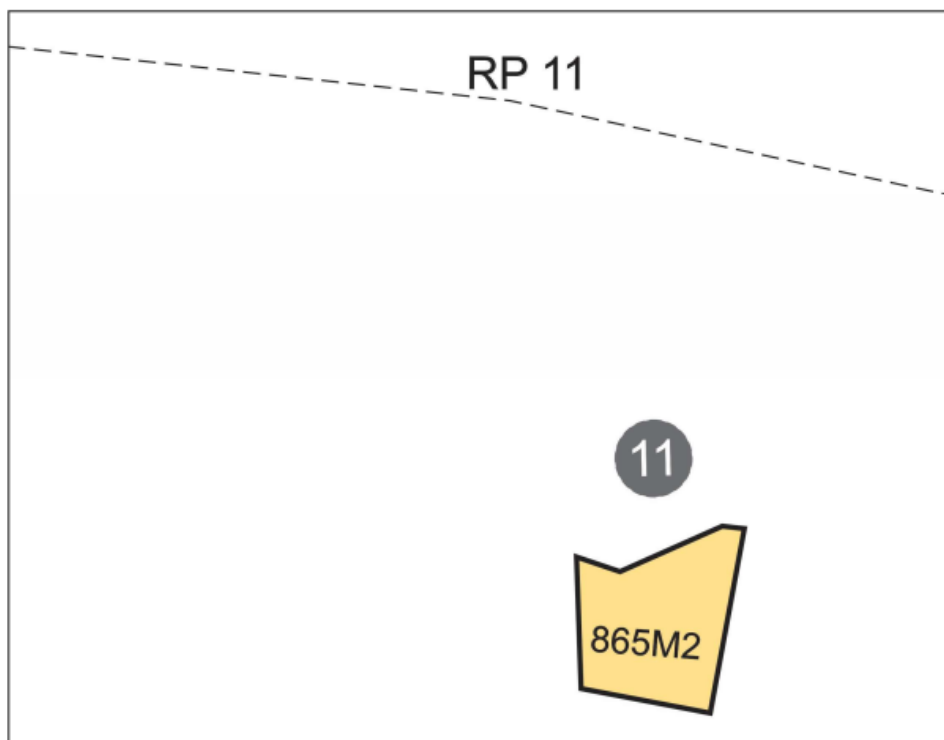
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

865

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 12

UNIDAD FISCAL N° 13	
UBICACIÓN	RP N° 11

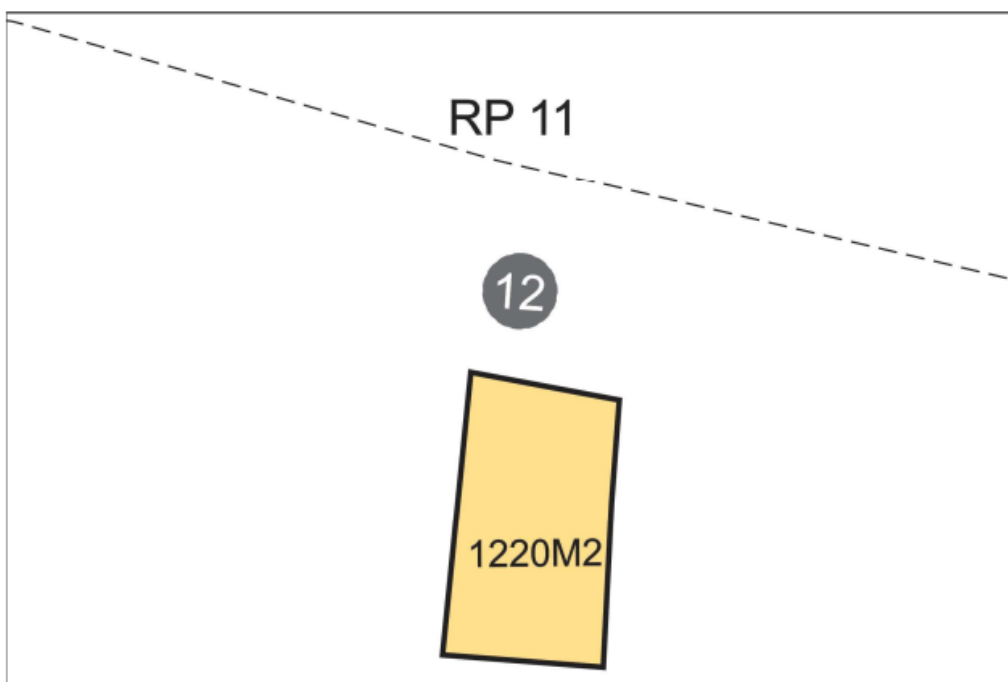
RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN	15 años + 5 años de prórroga
--------------------	------------------------------

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO	\$ 100.000.000
GARANTÍA DE OFERTA	\$ 8.000.000

CANON BASE	\$ 8.000.000
APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO	\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2	0
SUPERFICIE DEL LOTE MT2	1.220
CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA	0



REGLON N° 13

UNIDAD FISCAL N° 15

UBICACIÓN

RP N° 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2

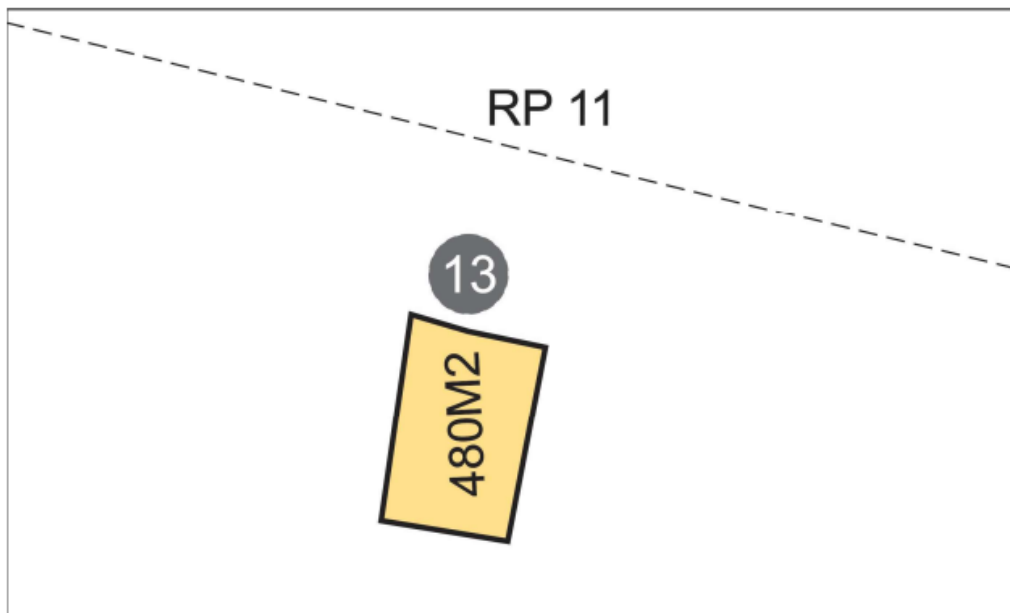
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

480

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 14

UNIDAD FISCAL N° 16

UBICACIÓN

RP N° 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ -

SUPERFICIE PLAYA MT2

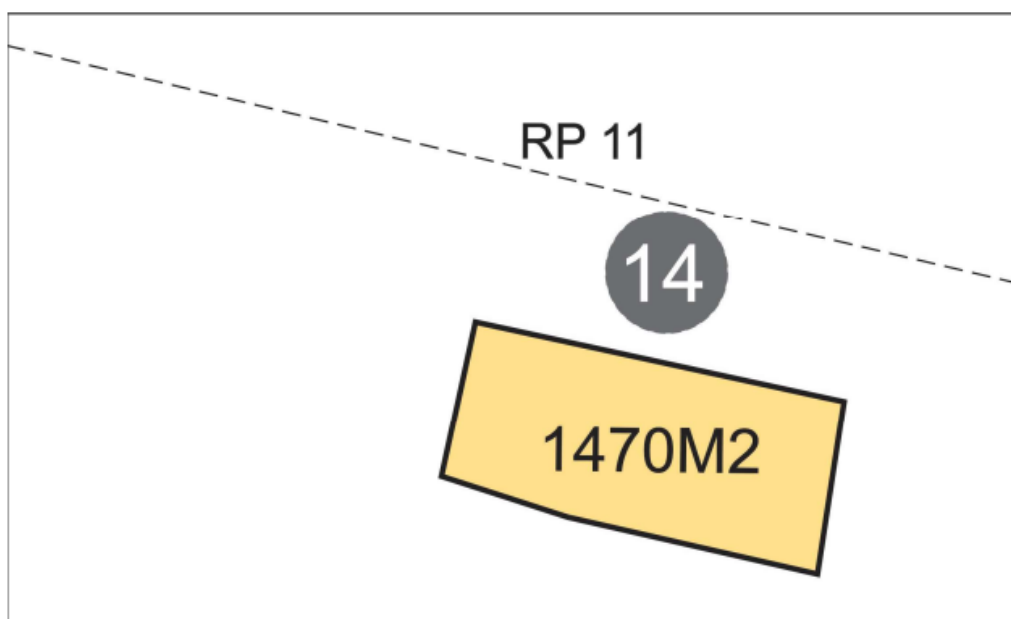
0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

1.470

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0



REGLON N° 15

UNIDAD FISCAL N° 17

UBICACIÓN

RP N° 11

RUBRO: BAR RESTAURANTE

PLAZO DE CONCESIÓN

15 años + 5 años de prórroga

CAPITAL MÍNIMO REQUERIDO

\$ 100.000.000

GARANTÍA DE OFERTA

\$ 8.000.000

CANON BASE

\$ 8.000.000

APORTE OBRA FRENTE MARÍTIMO

\$ 60.000.000

SUPERFICIE PLAYA MT2

0

SUPERFICIE DEL LOTE MT2

260

CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE SOMBRA

0

RP 11

15

260M2