

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

ANTECEDENTES:

La presente licitación, tiene origen en virtud de la Ordenanza 5118/17 y 5328/18.

La Unidad Turística Fiscal Integral N° 17, había ingresado en el proceso licitatorio 10/09, nacido en la Ordenanza 3754/09, sobre la cual no hubo oferta, con relación directa en la medida cautelar incoada por Bosquemar Emprendimientos Turísticos S.A. (anterior poseedor de la Unidad y posterior tenedor precario del kiosco 9 y lote 8 y 9).

Cabe aclarar que la Licitación 10/09 engloba al kiosco 9 y lotes 8 y 9, para unificarlo como Unidad Turística Fiscal Integral. Situación que mantendremos en el presente, y con la numeración adoptada, a los fines de mantener un criterio jurídico homogéneo en todo el Frente Marítimo panamarense.

Es importante resaltar que toda la Reorganización del Frente Marítimo, más allá de recurso económico, obedeció imperativamente a un ideal ambiental y es la recuperación de nuestro principal recurso natural. Principalmente con la protección del primer dunícola, para garantizar el recurso costero de todos los panamarenses. En ese contexto resulta necesario demoler todas las estructuras edilicias, identificadas actualmente como el balneario "Terrazas al Mar" y reemplazarla por una nueva: Sustentable, Móvil, con Materiales que minimicen el impacto ambiental. Que se recomponga el cordón medanoso, con una nueva ubicación, más alejada de la línea costera y recuperándose mayores sectores de playa pública.

Finalmente, el visto bueno dictaminado por la Comisión Mixta de Frente Marítimo y la Dirección de Frente Marítimo, máximos órganos de control y fiscalización en el ámbito de playa, conforme el acta de fecha 21 de marzo de 2018, que reiteraban las discusiones y dialogo vertido durante el año 2017.

Arribándose al presente llamado licitatorio.

Por último, el presente pliego, incluye el contenido vertido en las reuniones de Comisión Mixta de Frente Marítimo, las máximas resueltas y la normativa dictada desde el año 2009 a la fecha, lo que fue modificando los alcances del pliego 10/09.

Asimismo, y por último, se deja constancia que en los lotes sobre los que se emplaza la presente licitación, se encuentra actualmente en tenencia precaria, por tanto, el presente queda supeditado al recobro de posesión por parte del Estado.

ANEXO I.-

CLAUSULAS LEGALES GENERALES

ARTÍCULO 1º: OBJETO:

La presente Licitación tiene por objeto otorgar en concesión el uso y la explotación de la Unidad Turística Fiscal de Playa, de Administración Municipal, que se detalla en las Cláusulas Particulares del presente pliego, anexos y demás normativa 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 y Modificatoria, Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, Ley de Obras Públicas N° 6021, sus Decretos Reglamentarios y supletoriamente la Ordenanza General N° 267/80 de Procedimientos Administrativos, Ordenanzas 3754/09, 4442/14 y concordantes, Manual Metodológico Dto. 438/16. Siendo la referida legislación parte integrante de este Pliego. A los efectos del presente, considérase Unidad Turística Fiscal de Playa, a los espacios del frente costero del Partido de Pinamar, delimitado en los Anexos y demás normativa que forma parte integrante del presente, los cuales se destinarán a la explotación turística por los futuros adjudicatarios, conforme a las condiciones establecidas en el presente. Básicamente, dicha explotación consistirá: 1) comercialización del tendido de carpas de lona de tres paredes, techo y solero, y sombrillas removibles; 2) servicio de gastronomía y 3) áreas complementarias para desarrollar actividades al aire libre. -

La presente licitación otorgará la concesión de los espacios públicos objetos de la presente, por el término de once (11) años. Con vencimiento el 1 de septiembre de 2030.

En consecuencia, del llamado licitatorio 10/09 y a los efectos de ser ecuánime con el mismo, todas las concesiones (incluida la presente) pasan a ser llamadas UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES, quedando sin efecto la existencia de lotes y kioscos gastronómicos dentro de una misma explotación.

El sector a concesionar identificado como UTF Nro. 17 actualmente comprende los edificios que componía kiosco 9 y lotes 8 y 9.

Asimismo, se deja expresa constancia que la Unidad a construir no podrá exceder los 325 m² (trescientos veinticinco metros cuadrados) comprensivo de todas las superficies emplazadas, sin excepción alguna.

ARTÍCULO 2º: PROPUESTAS:

Las propuestas deberán formularse por escrito, en el tiempo y forma que se indican en el presente y conforme las disposiciones que establezca oportunamente la autoridad competente, y la presentación de la misma implica el conocimiento, aceptación y sometimiento a todas las normas y anexos que conforman el siguiente Pliego de Bases y Condiciones y las normas que se han dictado en su consecuencia, con más las disposiciones emanadas desde la Dirección de Frente Marítimo como máxima autoridad de control. . -

No se admitirá la adquisición de un pliego para terceras personas, por consiguiente, solo podrá efectuar la propuesta la persona física o jurídica que conste como adquirente del pliego. El incumplimiento de estas previsiones conlleva el rechazo de la propuesta.

Cada persona física y/o jurídica podrá adquirir hasta un pliego de bases y condiciones.

ARTÍCULO 3º: DEL OFERENTE - REQUISITOS:

Pueden serlo personas físicas y/o jurídicas, debiendo cumplimentar los siguientes requisitos según la categoría:

En el caso de personas físicas:

Las Personas Físicas deberán aportar:

- 1) DNI, estado civil, profesión, domicilio real y domicilio legal (este último constituido en el ámbito del Partido de Pinamar) donde se considerarán válidas y vinculantes todas las notificaciones que se le efectúen, datos filiatorios del cónyuge si correspondiera.
- 2) Constancia, en su caso, de haber dado cumplimiento a las obligaciones previsionales y laborales de los últimos tres (3) meses.
- 3) Constancia de inscripción y última declaración jurada ante la AFIP. con relación a los impuestos a las ganancias y/o capitales, si fuere el caso.
- 4) Constancia de inscripción y última declaración jurada del impuesto a los Ingresos Brutos, si correspondiera.
- 5) Poseer a la fecha de la presentación de la propuesta, constancia de libre deuda, de todos los tributos, multas y faltas municipales.

En el caso de personas jurídicas:

- 1) Las personas jurídicas constituidas deberán presentar copia autenticada por Escribano Público (debidamente legalizadas en su caso) de sus estatutos. Los representantes legales de las sociedades deberán acreditar su condición de tal mediante la presentación de copia del acta por la cual fueron designados, debidamente autenticada por Escribano Público (debidamente legalizadas en su caso).
- 2) Domicilio real y domicilio legal, este último constituido en el ámbito del Partido de Pinamar (donde se considerarán válidas y vinculantes todas las notificaciones que se le efectúen),
- 3) Constancia, en su caso, de haber dado cumplimiento a las obligaciones previsionales y laborales de los últimos tres (3) meses.
- 4) Constancia de inscripción y última declaración jurada ante la AFIP u organismo correspondiente, con relación a los impuestos a las ganancias y/o capitales, si fuere el caso.
- 5) Constancia de inscripción y última declaración jurada del impuesto a los Ingresos Brutos, si correspondiera.
- 6) El objeto social debe ser compatible con la actividad lícitada, debe estar indicado en el pertinente estatuto y/o Contrato Social.
- 7) Poseer a la fecha de la presentación de la propuesta, constancia de libre deuda, de todos los tributos, multas y faltas municipales.

Todos los oferentes que registren antecedentes en explotaciones turísticas y/o similares con el objeto a licitar, deberán presentar los mismos, adjuntando la documentación respaldatoria que los certifique.

ARTÍCULO 4º: INHABILIDADES:

Están impedidos de licitar Unidades Fiscales, bajo ninguna forma ni por interpósita persona:

- a) Los que fueran deudores del fisco, en relación a los bienes que declaren.
- b) Los que hayan sido sancionados, con caducidad de concesión o permiso en el Partido de Pinamar o en cualquier jurisdicción, mientras no fuesen rehabilitados.
- c) Los que registren a la fecha multas pendientes de cancelación.
- d) Los agentes empleados y/o funcionarios del servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal, vinculados con el funcionamiento del servicio.
- e) Los separados de la Administración Pública por exoneración. -
- f) Los que se hallaren, en estado de convocatoria de acreedores, quiebra o liquidación sin quiebra.
- g) Los interdictos declarados judicialmente o que sufran inhibición de bienes.
- h) Los que posean a la fecha de presentación de la oferta juicio pendiente, o acción prejudicial contra la Municipalidad de Pinamar de cualquier índole. (conf. Art. 1 Ord. 4442/14).
- i) El concesionario de playa que tenga hasta 2 (dos) concesiones de playa vigentes con el municipio.

Por medio del formulario de oferta, los proponentes, declaran no estar comprendidos en los impedimentos establecidos precedentemente. Lo declarado, más todo lo expresado en el citado formulario de oferta, revestirá el carácter de Declaración Jurada.

Si se comprobare posteriormente, el falseamiento de datos manifestados bajo Declaración Jurada, la Municipalidad declarará la inhabilitación del proponente para presentarse en futuras Licitaciones por el término de cinco (5) años y procederá a rechazar la propuesta de oficio, o a petición de parte, o a declarar la caducidad de la concesión, la pérdida del depósito de garantía de oferta o de contrato según el caso, sin necesidad de previa acción judicial, o extrajudicial alguna. -

ARTÍCULO 5º: INFORMACIÓN QUE DECLARA CONOCER EL OFERENTE:

La presentación de la propuesta implica que el oferente ha analizado los documentos de licitación, que obtuvo previamente todos los datos e informes necesarios para efectuar su oferta y cumplir con la misma, y con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Pliego, y que conoce el lugar físico donde se encuentra la actual estructura a demoler y donde será emplazada la nueva. Por la que no podrán alegarse causas de ignorancia, imprevisión o desconocimiento en lo que hace a la documentación, a las condiciones licitatorias y a las condiciones de realización y explotación de la unidad fiscal.

Los interesados, que hubieran adquirido el Pliego, podrán requerir aclaraciones mediante nota presentada en la Dirección de Contrataciones de la Municipalidad de Pinamar sita en Rivadavia y Valle Fértil diariamente (días hábiles) de 08:00 a 12:00 horas, hasta tres días hábiles anteriores inclusive a la apertura de sobres de la licitación. La Municipalidad podrá hacer aclaraciones y respuestas a consultas hasta tres (3) días hábiles anteriores a la apertura de sobres de la licitación, las mismas serán notificadas a los adquirentes, en el domicilio constituido en el Partido de Pinamar o publicadas en el Boletín Oficial, formarán parte integrante del Pliego y se considerarán conocidas por todos los oferentes, los cuales quedarán fehacientemente notificados. No obstante, la no recepción en la forma antedicha, o la falta de respuesta en plazo de la Municipalidad no da derecho a reclamo alguno.

ARTÍCULO 6º: LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas serán presentadas en la Dirección de Contrataciones de la Municipalidad de Pinamar, sita en Av. Rivadavia y Valle Fértil hasta dos horas antes de la fecha estipulada para la apertura.

ARTÍCULO 7º: GARANTIA DE OFERTA:

Cada propuesta deberá acompañarse con una garantía de oferta igual al diez por ciento (10 %) del valor de canon base anual impuesta para la Unidad Licitada.

ARTÍCULO 8º: VALIDEZ DE LA OFERTA:

Los oferentes deberán mantener sus ofertas, durante un plazo de 30 días hábiles contados desde la de apertura del sobre N° 1, vencido este plazo, la oferta se considerará sostenida si no se hiciere la retractación por escrito. El incumplimiento del mantenimiento en el plazo prefijado será sancionado con la pérdida de la garantía establecida en el artículo 7 de las Especificaciones Legales Generales. Producido el informe de la Comisión de Adjudicación creada a tal efecto se devolverán los depósitos de garantía de los proponentes del artículo N° 7 del presente, cuyas ofertas se aconseje rechazar-

ARTÍCULO 9º: APERTURA DE LAS OFERTAS:

El acto de apertura de los sobre N° 1, se llevará a cabo en la dependencia, día y hora indicado en las Cláusulas Particulares, el que estará a cargo de los funcionarios municipales designados a tales efectos y será público. Si el día fijado para la apertura fuera feriado o declarado asueto administrativo, este tendrá lugar, el primer día hábil siguiente del mismo, y sólo se tomarán en consideración las ofertas que hayan sido presentadas en el plazo fijado en el presente Pliego de Bases y Condiciones. Una vez comenzado el acto, no se permitirá interrumpir el mismo con preguntas, aclaraciones o impugnación alguna, debiendo asentar cualquier observación relacionada al mismo en el acta que labrará la Dirección de Contrataciones, una vez concluida la apertura de los sobres. De todo lo actuado, se labrará un acta que será firmada por los funcionarios designados y los proponentes que lo deseen.

Será responsabilidad de los funcionarios que presiden el acto de apertura de la licitación, la falta de cumplimiento de las normas establecidas precedentemente, y las que se establezcan a continuación como condicionante de presentación. -

ARTÍCULO 10º: ADMISIÓN DE OFERTAS:

Solo revestirán el carácter de ofertas válidas, las que se ajustaren a las disposiciones del presente Pliego, pudiendo rechazarse "in límine" 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. -

ARTÍCULO 11º: CAUSA DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

Dará lugar a rechazo inmediato de las propuestas declarada como: inadmisibles o rechazadas “in límine”.

- a) La falta de presentación, la falta de firma en cada hoja, la falta de legalización –cuando fuera procedente-- de la documentación exigida en el Artículo 3º del presente
- b) La falta de acompañamiento de pliego de bases y condiciones. Debidamente firmado.
- c) La falta de constitución de la garantía de oferta.
- d) La falta de presentación de la Declaración Jurada, declarando no estar comprendido en las inhabilidades del Artículo 4º de las Cláusulas Generales.
- e) La falta de formularios de oferta debidamente firmados.
- f) La existencia de enmiendas o raspaduras que no están debidamente salvadas, bajo firma del proponente. -
- g) La falta de cumplimiento de los plazos establecidos en el presente. -
- h) La designación o anuncio del proponente en la parte externa o visible del sobre, que pueda inducir la oferta.

ARTÍCULO 12º: DESARROLLO DEL ACTO LICITATORIO:

Se efectuará de la siguiente manera,

- a) Apertura de la totalidad de los sobres N° 1, y verificación del cumplimiento de la documentación exigida. Se considerarán o rechazarán las presentaciones efectuadas dando cuenta a los oferentes, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 10 y 11 de las Cláusulas Generales, y de las propuestas rechazadas como inadmisibles o “in límine” se procederá a devolver mediante Acta sin abrir, los sobres N° 2, archivándose en el expediente de ésta licitación la documentación de los sobres N° 1 y copia del Acta de devolución del Sobre N° 2 en caso de corresponder. En caso de negativa a firmar por el oferente el Acta de devolución y la recepción del Sobre N° 2 se dejará debida constancia de la negativa en el Acta de entrega, pasando el Sobre 2 cerrado a ser parte integrante del Expediente respectivo. Para el supuesto de impugnación de la inadmisibilidad de oferta deberá obrar en consecuencia sin retiro del sobre N°2 el cual será evaluado a resultados de su recurso.
- b) Apertura de los sobres N° 2 correspondientes a los oferentes que se les ha aceptado la documentación básica (sobre N° 1) y verificado la documentación exigida se considerarán o rechazarán las presentaciones efectuadas dando cuenta a los oferentes en un todo de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 10º y 11º de las presentes especificaciones. De las ofertas rechazadas se archivará la documentación presentada en el expediente respectivo.
- c) Lectura y firma del acta por parte de los funcionarios designados y proponentes que lo deseen.

ARTÍCULO 13º: OFERTA ÚNICA:

En 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 de la Comisión de Adjudicación las condiciones determinadas en la normativa vigente (Art. 155, Ley Orgánica de las Municipalidades, con autorización del Honorable Concejo Deliberante). Las razones apuntadas en modo alguno obligarán a aceptar a las mismas de pleno derecho. -

ARTÍCULO 14º: IGUALDAD DE OFERTA:

Si hubiere igualdad de puntaje se llamará a los proponentes que se encuentren en esta situación de mejorar sus ofertas en un sobre cerrado en un plazo que no exceda los cinco (5) días hábiles posteriores al dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas.

Cuando resulte oferente de dicha unidad un ex concesionario y/u ocupantes de espacio público de la misma, en condiciones de hacer uso del derecho regulado en los artículos 17º y 18º del presente, y este exteriorice dicha voluntad dentro del término legal establecido, se pondrá en marcha el mecanismo previsto en los citados artículos. -

ARTÍCULO 15º: FORMA DE ADJUDICACIÓN:

Se elabora un sistema de puntaje para todos los oferentes, conforme al siguiente cuadro:

- a) Tiempo de titularidad en la concesión y/u ocupación de espacio público continuo de la Unidad Fiscal que se licita (incluye a los ex concesionarios y/u ocupantes de espacio públicos de unidades de servicios de sombra y gastronomía, cuyas concesiones y/u ocupaciones por el presente llamado licitatorio pasaron a ser unidades integrales):

Hasta 3 temporadas.....	15 puntos
Hasta 20 temporadas.....	20 puntos
Más de 20 temporadas.....	25 puntos

b) Capacidad económica financiera del Oferente.....	Máximo	12 puntos
	Mínimo	4 puntos
c) Referencias comerciales.....		4 puntos
d) Anteproyecto.....	Máximo	20 puntos
	Mínimo	10 puntos
e) Canon.....	Máximo	20 puntos
	Mínimo	10 puntos

El Oferente que tenga mayor puntaje será quien se adjudique la Unidad, en tanto que el valor ofrecido supere el canon básico fijado para la Unidad que se licita.

ARTÍCULO 16º: APLICACIÓN DEL PUNTAJE:

a) Antecedentes de titularidad de la concesión:

Los puntos corresponderán en función de la antigüedad de la prestación del servicio según lo establecido en el artículo15, a aquellos ex concesionarios y/u ocupantes de espacio públicos que a la fecha de la licitación sean titulares de la unidad turística fiscal que se licite, como así también los ex concesionarios y/u ocupantes de lotes y/o quioscos cuyas concesiones se han convertido en Unidades Integrales.

En este caso el puntaje por antecedente corresponderá de modo indistinto a cada ex concesionario y/u ocupantes de espacio público. -

b) Capacidad económica-financiera:

En función de Los antecedentes presentados, se tendrá en cuenta las capacidades de inversión necesarias para la prestación de un mejor servicio de playa y que brindará a favor del Municipio una garantía para el cabal cumplimiento de sus obligaciones por parte del administrado. Materializando su solvencia real y financiera. Se otorgarán 12 puntos a la oferta con mayor capacidad económica-financiera, y 4 puntos a la menor capacidad económica-financiera admisible, estableciéndose un sistema proporcional para las restantes ofertas que se escalonen entre estas. -

c) Referencias comerciales:

Se otorgarán 4 puntos a la oferta con mejores referencias comerciales, estableciéndose un sistema proporcional para las restantes ofertas. -

d) Anteproyecto de la Unidad licitada:

En función de las pautas establecidas por la Municipalidad, se evaluará por esta los anteproyectos presentados, otorgando el máximo puntaje de 20 Puntos al proyecto que la comisión evaluadora considere con mejor cumplimiento y mayor ajuste a dichas normativas, estableciéndose un sistema proporcional para las restantes con un mínimo de 10 puntos para el anteproyecto. Se deja establecido que cada oferente en uso del mismo pliego adquirido podrá presentar proyectos alternativos, numerados e identificados adecuadamente, de modo de asociarlos con las propuestas económicas alternativas correspondientes.

Asimismo, se evaluará el concepto de balneario a construirse, la superficie, toda mejora que sea considerada favorable para dar una mejor atención al consumidor y al turista, se tendrá en especial consideración amen del diseño efectuado, la menor cantidad de metros cuadrados a construirse, la utilización de energías renovables y alternativas, etc.

e) Oferta de canon:

A los efectos de adjudicar puntaje a los oferentes se tomará el puntaje de la mayor oferta a 20 puntos estableciéndose un sistema proporcional para las restantes con un mínimo de 10 puntos para la menor oferta de canon.

ARTÍCULO 17º: DERECHO DE PREFERENCIA:

Tendrá este derecho de prioridad en la adjudicación:

El ex concesionario y/u ocupante de espacio público que haya sido el último titular de la unidad licitada por medio del presente, habiendo oportunamente obtenido la concesión y/u ocupación de espacio público ya sea por licitación, transferencia o permiso precario de utilización de espacio público, independientemente de que haya mediado una relocalización de dicha concesión. El derecho que regula el presente artículo se podrá ejercer solo respecto de dicha concesión y/u ocupación de espacio público, solo en la medida que su oferta alcance como mínimo el setenta por ciento (70%) de la mejor oferta conforme al sistema de puntuación regulado en los artículos 15 y 16 de las presentes cláusulas generales.

Para estar habilitado al ejercicio del presente derecho, el titular del mismo además de reunir los requisitos antes indicados, deberá comprometerse a mantener toda su planta de empleados que vinieron prestando servicios en su concesión y/u ocupación vigente a la fecha de licitación, dicho recaudo quedará cumplimentado con la presentación de una nómina del personal en carácter de Declaración Jurada.

En caso de aquellos ex concesionarios y/u ocupantes que hayan sido titulares de concesiones y/u ocupaciones que no se encontraban reguladas como Unidades Turísticas Integrales, y que por

medio del presente pasan a conformarse como tales, tendrán el presente derecho de preferencia sobre dicha nueva Unidad Integral.

En caso que en la ex concesión hayan figurado como titulares y/o cotitulares más de una persona física y/o jurídica, todos ellos tendrán el derecho a ejercer la presente preferencia de manera conjunta o indistinta (por separado). Dándose el supuesto antes mencionado, y en caso de resultar perdidosos los dos o más oferentes con derecho de preferencia que hagan uso de la misma conforme lo establecido en el artículo siguiente, la Municipalidad ordenará que ambos oferentes que hayan quedado en un pie de igualdad –en caso que así sucediere – efectúen una nueva propuesta superadora de la anterior a fines de determinar quien resulte adjudicatario de la concesión. -

ARTÍCULO 18º: REQUISITOS Y EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA:

REQUISITOS:

El oferente que desee hacer uso de este derecho deberá cumplimentar la totalidad de la documentación prevista incluyendo en el sobre N° 1 lo siguiente:

- a.- Licitación Pública a la que perteneciera la Unidad, y si el carácter de concesionario y/u ocupantes de espacio público lo obtuvo por adjudicación o por transferencia de la misma.
- b.- Especificar ubicación, numero de unidad, rubro y / o características de la explotación anterior y de la actual.
- c.- Manifestar su decisión de mejorar en un diez por ciento (10%) de la oferta a mejorar, efectuada por la misma unidad, para lo cual oportunamente se le notificará el monto a proponer en función de la oferta/s a superar, debiendo el oferente ratificar o rectificar su decisión dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la notificación.
- d.- Denunciar con carácter de declaración jurada la nómina completa de empleados vigente a la fecha del último período de explotación previo al presente llamado licitatorio en relación a la unidad en cuestión. -
- e.- Deberá poseer Libre Deuda Municipal por todo concepto.
- f.- Para quedar habilitado a su ejercicio, su oferta deberá alcanzar como mínimo el setenta por ciento (70%) de la mejor oferta a superar conforme al sistema de puntuación regulado en los artículos 15 y 16 de las presentes cláusulas generales.

El oferente que haga uso del derecho de prioridad no quedará eximido de presentar el sobre N° 2 con su propia oferta. -

Si el ex concesionario y/u ocupantes de espacio público se viera superado en su puntaje por una o más propuestas, sin importar el orden de prelación en que quedara colocado en relación al resto de los oferentes, y al mismo tiempo reúna todos los recaudos establecidos en la primera parte del presente artículo, podrá hacer uso del derecho de preferencia manifestando por escrito su voluntad de hacerlo dentro del plazo de cinco días hábiles dentro del cual se le notificará fehacientemente en su domicilio constituido la mejor o las mejores ofertas válidas a superar.-

En caso de hacerlo y estar cumplimentados todos los recaudos de ley, se transformará en la mejor propuesta y resultará adjudicatario de la licitación en cuestión. -

ARTÍCULO 19º: IMPUGNACIÓN:

La Municipalidad de Pinamar podrá disponer que las impugnaciones que se realicen sean tratadas en actuaciones separadas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de apertura.

ARTÍCULO 20º: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS – ADJUDICACIÓN:

Dentro de los diez (10) días hábiles de realizada la Licitación, el Departamento Ejecutivo, previo informe de la Comisión de Adjudicación, la cual analizará y evaluará las propuestas válidas efectuadas, adjudicará la concesión al proponente cuya oferta se haya considerado la más conveniente a los intereses Municipales. Dicha resolución resulta absolutamente privativa del Departamento Ejecutivo (Ley Orgánica de las Municipalidades Artículo 154º). Toda ampliación del plazo prefijado precedentemente será establecida por disposición expresa del Departamento Ejecutivo a requerimiento de la Comisión de Adjudicación. -

ARTÍCULO 21º: FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD

La Municipalidad, ante la existencia de una oferta que considere desproporcionada y/o desmedida y/o abusiva, y sin perjuicio del estudio económico financiero correspondiente al período total de concesión que se debe presentar en el sobre N° 2, tendrá el derecho de peticionar al oferente mayores explicaciones y fundamentos en relación al canon propuesto, a los fines de acreditar la entidad y seriedad de la oferta. Todo ello con el objeto de evitar futuros perjuicios al Municipio, a la prestación del servicio y evitar desigualdades entre los oferentes. -

Dicha petición deberá ser contestada por el oferente al Departamento Ejecutivo dentro de los cinco días hábiles posteriores a su notificación. Si estimare que las explicaciones y fundamentaciones resultan insatisfactorias, podrá rechazar la oferta, sin derecho del oferente a reclamo alguno y proseguir el trámite licitatorio con las restantes ofertas sobre la unidad, a los fines de garantizar la viabilidad de la futura explotación y la prestación del servicio. -

ARTÍCULO 22º: DESISTIMIENTO DE OFERTA:

Cuando un oferente desistiera de su oferta antes de transcurrido el período establecido en el Artículo 8, o previo a la adjudicación, tal determinación implicará automáticamente la pérdida de la respectiva garantía de oferta, sin derecho a reclamo alguno. En tal caso se proseguirán las actuaciones con las restantes ofertas y en base al procedimiento previsto en el presente pliego. -

ARTÍCULO 23º: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS:

Las garantías, tanto de oferta como de contrato, podrán constituirse en las siguientes formas:

- a) Depósito, transferencia bancaria, cheque certificado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, sucursal Pinamar. Adjuntándose en su caso el comprobante original y/o copia del mismo.
- b) Título de la deuda pública Nacional o Provincial que se aceptarán por su valor de cotización correspondiendo los intereses al titular los que no acrecentarán las garantías. Los mismos se depositarán en la Tesorería Municipal, adjuntando el original del depósito a la documentación.
- c) Fianza Bancaria, otorgadas sin reservas ni limitación a favor de la Municipalidad.

d) Mediante Póliza de Seguro de Caución, que se adjuntará a la documentación. Si se constituyera la garantía mediante fianza bancaria o póliza de seguro de caución, el fiador se deberá constituir en liso, llano y principal pagador con renuncia del beneficio de excusión y de división, por todo el término de mantenimiento de la propuesta y por la totalidad del monto, sin restricciones ni salvedades. Además, el fiador deberá constituir domicilio en el Partido de Pinamar, y se someterá a la jurisdicción de Dolores del Fuero Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle, inclusive el Federal. -

En el caso de que la Póliza de seguro sea anual, la renovación deberá ser presentada concomitantemente al vencimiento de la primera y así sucesivamente.

ARTÍCULO 24º: PAGO DEL CANON ANUAL:

El Canon Anual deberá ser abonado en su totalidad hasta el 5 de febrero de cada temporada mínima de explotación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 25 de las presentes cláusulas.

El importe correspondiente al pago de canon anual, se abonará en la Tesorería Municipal mediante cheque a la orden de la Municipalidad de Pinamar o en efectivo mediante depósito bancario en las cuentas municipales correspondientes. La falta de pago en término, 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 pérdida del depósito de garantía de contrato.

Pago del primer canon: Una vez efectuada la firma del contrato, el adjudicatario abonará el primer canon en su totalidad dentro de los 5 días hábiles siguientes, el cual será comprensivo de la temporada venidera 2019/20. En consecuencia, el segundo canon vencerá el 5 de febrero de 2021 y así sucesivamente. Tratándose de una Obligación Esencial, la falta de cumplimiento del mismo implicará la rescisión por culpa del contrato y consecuentemente la caducidad de pleno derecho de la concesión.

ARTÍCULO 25º: TEMPORADA MÍNIMA DE EXPLOTACIÓN:

Se establece como temporada mínima de explotación, el periodo de cuatro meses comprendidos entre el 1º de Diciembre y el 31 de marzo del siguiente año. -

ARTÍCULO 26º: DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA FIRMA DEL CONTRATO:

El adjudicatario de la licitación deberá presentar al efecto y dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado de la adjudicación, la siguiente documentación:

- a) Presentación de Libre Deuda Municipal por todo concepto.
- b) Constancia de haber constituido la correspondiente Garantía de Contrato. Si la garantía se constituyó mediante dinero en efectivo, la constancia deberá ser emitida por la Tesorería Municipal.
- c) Constancia de Inscripción en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de Pinamar.

En caso de incumplimiento a lo solicitado en el presente artículo, la Municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación con la pérdida del depósito de garantía de oferta.

ARTÍCULO 27º: GARANTIA DE CONTRATO:

Notificada la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir como condición previa a la firma del contrato y entrega de la tenencia de la Unidad respectiva, una garantía de contrato que será igual al cien por ciento (100%) de canon anual ofrecido la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la adjudicación. La falta de presentación en tiempo y forma de la garantía de contrato permitirá al Municipio dejar sin efecto la adjudicación a través del acto administrativo correspondiente.

La garantía regulada en el presente se actualizará conjunta y proporcionalmente con el reajuste y actualización que sufra el canon anual, conforme lo determinan las cláusulas del presente pliego.

ARTÍCULO 28º: FIRMA DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DE LA UNIDAD:

Cumplidos los requisitos detallados, se confeccionará el contrato respectivo, el que suscribirá el adjudicatario dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de caducidad con pérdida de garantía constituida. Suscripto el contrato de adjudicación, el Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaria de Gobierno, procederá a hacer entrega de la Unidad Fiscal bajo inventario, si correspondiere, a partir de la fecha en que comienza a surgir efecto el presente acto licitatorio. -

ARTÍCULO 29º: DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA:

La garantía constituida en concepto de cumplimiento de contrato será devuelta dentro de los cinco (5) días de ocurrido lo siguiente:

- a) Vencido el período de concesión y una vez recibida la Unidad Fiscal por parte de la Municipalidad, de acuerdo a inventario y con detalles del estado en que se recibe, libre de deudas de todo tipo.
- b) Rescindido el contrato por causas no imputables al concesionario.

ARTÍCULO 30º: PERDIDA DE LA GARANTÍA:

La garantía constituida por mantenimiento del contrato quedará en poder del Municipio en los casos siguientes:

- a) Rescindido el contrato por causas imputables al Concesionario.
- b) En el caso de transferencia del Contrato de Adjudicación, -siempre que esta se realice en acuerdo a lo especificado en el presente- salvo que el Concesionario propuesto constituya una nueva garantía en las mismas condiciones y a los mismos efectos.

ARTÍCULO 31º: ESTADO DE LAS UNIDAD TURÍSTICA FISCAL:

Las Unidad Licitada se entregará en las condiciones en que se encuentra, previa toma de posesión del Municipio. Circunstancia que el oferente manifiesta conocer previo a Ofertar.

El concesionario, una vez adjudicado asumirá los gastos que demande la demolición de la totalidad de las estructuras existentes y la construcción del nuevo balneario de acuerdo a las especificaciones que la Municipalidad establezca conforme a la formulación del proyecto de Reordenamiento para el Frente Marítimo del Partido de Pinamar.

Siendo la Dirección de Frente Marítimo, la autoridad de control, toda directiva, orden, instrucción y/o resolución impartida por escrito deberá ser acatada por el Concesionario, habida cuenta que están presentes los Intereses Superiores del Estado.

El actual edificio que componía kiosco 9 y lote 8 y 9 deberá ser demolido en su totalidad dejando el espacio absolutamente despejado, limpio, y sin ninguna construcción en pie, ni cimientos, ni restos de obra, escombros o basura de ninguna naturaleza.

Asimismo, la nueva construcción no tendrá final ni correspondiente habilitación hasta que concluya la totalidad de la demolición.

ARTÍCULO 32º: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD

La totalidad de las obras, construcciones, modificaciones y/o mejoras que el concesionario efectúe en las Unidades Turísticas Fiscales a lo largo de su periodo de concesión, pasarán a la finalización del contrato por la causal que fuere, al patrimonio municipal, sin derecho a compensaciones y retribución alguna. -

ARTÍCULO 33º: RECEPCIÓN DE LAS UNIDAD:

Vencido el Plazo de concesión y fijado en el correspondiente contrato, el concesionario deberá restituir la unidad a la Municipalidad sin necesidad de interpelación alguna. En dicho acto o en todos los demás casos en que correspondiere reasumir la tenencia de la Unidad Turística Fiscal por parte de la Municipalidad, se realizará mediante acta inventario, donde constará expresamente el estado en que se le recibe, así como las mejoras, ampliaciones y/u obras realizadas.

ARTÍCULO 34º: FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

El cumplimiento del contrato, en cuanto a las obligaciones a cargo del concesionario, será controlado por la Municipalidad mediante la realización de las inspecciones de obras, instalaciones y prestaciones de servicio, auditorias, solicitud de informes y todo otro procedimiento que aquella juzgue adecuado. El concesionario, deberá facilitar el acceso al espacio y a las instalaciones que comprende Unidad Turística Fiscal en cualquier momento, y permitir los controles y fiscalizaciones que se lleven a cabo en el mismo. -

ARTÍCULO 35º: TRANSFERENCIA DEL CONTRATO:

Solo será admisible la transferencia total de la unidad, transcurridos 5 (cinco) años desde la firma del contrato de vinculación con el Municipio.

El concesionario no podrá transferir total ni parcialmente la concesión, sin autorización expresa y por escrito de la Municipalidad, la que exigirá como mínimo los siguientes requisitos:

- a) que el cedente se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones y exponga con claridad las razones que justifiquen la transferencia.
- b) Que el cesionario propuesto reúna como mínimo los requisitos y antecedentes exigidos por este Pliego de Bases y Condiciones y demás documentación integrante de la contratación, aceptando en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas al cedente.
- c) Que el concesionario abone a favor de la Municipalidad en concepto de Derecho de Transferencia, un monto equivalente al cien por ciento (100%) del canon anual actualizado a la fecha de transferencia.

La aceptación de la propuesta de transferencia será facultad de la Municipalidad, quien podrá denegarle por razones de oportunidad, mérito y conveniencia sin derecho a reclamo alguno. Mismos requisitos regirán respecto de la transmisión parcial de la gastronomía, cuando corresponda. La transferencia se efectuará por el tiempo de duración del contrato de arrendamiento que se presentará, debiendo el concesionario abonar en concepto de canon por Derecho de Transferencia un monto equivalente al 25% del canon anual actualizado a la fecha de perfeccionamiento de la misma. -

ARTÍCULO 36º: EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

La concesión otorgada se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de concesión. -
- b) Rescisión por culpa del concesionario. -
- c) Destrucción total o parcial de las obras, cuando proviniera de casos fortuitos o de fuerza mayor y el concesionario optara por no reconstruirlo. En tal caso se deslinda toda responsabilidad de parte de la Municipalidad. -

ARTÍCULO 37º: CAUSAS DE CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN:

La Municipalidad tendrá derecho a resolver la caducidad de la concesión -sin intimación judicial o extra-judicial- en los siguientes casos:

- a) Cuando el concesionario incumpliera con las obligaciones establecidas en el contrato.
- b) Cuando el concesionario genere un daño grave al inmueble, o provoque una desnaturalización de sus condiciones originales o del objeto licitado.
- c) Si el concesionario no se ajustase estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado por la Municipalidad.
- d) Cuando el concesionario no diera comienzo a las obras, una vez notificado al efecto, o no concluyera las mismas dentro de los plazos que se establezcan a tal fin, salvo cuando medien causales debidamente justificadas por el concesionario, y aceptadas por la Municipalidad. -
- e) Cuando el concesionario transfiera el contrato sin la autorización expresa de la Municipalidad, conforme lo normado en el artículo 36 del presente pliego. -
- f) Cuando el concesionario transfiera de hecho el uso, goce y/o explotación comercial o gastronómica, sin la debida autorización municipal.
- g) Si el concesionario incurriera en incumplimiento en el pago del canon anual y/o actualización de garantía de contrato dentro de los plazos previstos.
- h) En caso de no contar en un plazo máximo de cinco (5) años de la firma del contrato, con la certificación IRAM 42.100 (o la que la sustituya) de Gestión de Calidad, Seguridad y Cuidado del Medio Ambiente en Balnearios.
- i) Por las causales enumeradas Clausulas Punitivas.

ARTÍCULO 38º: CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

En caso de la extinción del contrato o por rescisión declarada por acción u omisión imputable al concesionario, o por las causales enumeradas en el art 37 del presente, se producirá la pérdida del depósito de garantía, sin derecho a reclamo alguno, además de quedar incorporado al patrimonio municipal todas las obras y demás construcciones que se efectúen en la Unidad Turística Fiscal. -

ARTÍCULO 39º: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD SOBREVINIENTE DEL CONCESIONARIO:

En caso que el titular de la concesión sea una persona física, ocurrido su fallecimiento o incapacidad sobreviviente, quiénes se consideren con derecho a la continuación de la misma, deberán acreditar sumariamente su condición, acompañando la documentación respectiva y manifestando su voluntad de continuar en el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. En caso de no dar cumplimiento con lo antes mencionado, o en caso de manifestar su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la caducidad de la misma, con devolución de la garantía contractual.

Dentro de los ciento ochenta días de acaecidos los hechos, deberán acompañar testimonios de Declaratoria de Herederos o de incapacidad declarada en juicio, y designación del representante legal y/o administrador del sucesorio en su caso, bajo apercibimiento de caducidad, salvo que mediare causas justificadas que autorice la ampliación de este plazo y de la documentación a acompañar. En todos los casos, los herederos deberán acreditar idénticos requisitos a los exigidos al concesionario fallecido o declarado incapaz. La Municipalidad, previa la evaluación de todos los antecedentes podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada, o declarar la revocación de la misma devolviendo la garantía de contrato, sin derecho a reclamo alguno por parte de los afectados. -

ARTÍCULO 40º: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN LA EXPLOTACIÓN DE LA UNIDAD:

El concesionario tomará las medidas para que todos los servicios inherentes a la explotación de la Unidad 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 período 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 obligándose así mismo, a no permitir el acceso de animales y rodados dentro de su perímetro, 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. 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 la misma.
- j) La Unidad no podrá tener otro destino total o parcial, que el fijado en el presente Pliego de Bases y Condiciones, salvo expresa autorización del Departamento Ejecutivo con intervención de la Comisión Mixta y a la solicitud fundamentada del concesionario.
- 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.
- l) Respetar las condiciones naturales del terreno que se licita y el entorno edilicio existente a través de las nuevas construcciones a instalar, que, 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 ante-proyecto y proyecto confeccionado por el concesionario deberán ser aprobados por la Secretaria de Gobierno, de esta Municipalidad. Todo ello dentro de las disposiciones del Proyecto de Frente Marítimo. -
- 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 el respectiva cobertura de 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) Contar con una (1) silla de ruedas anfibia a disposición

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 conforme artículos 37 y 38 del presente, 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 41º: PERSONAL QUE TRABAJA EN LA UNIDAD TURÍSTICA CONCEDIDA:

El concesionario será directa y plenamente 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, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabajó en la Unidad, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse. -

ARTÍCULO 42º: RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERIODO DE CONCESIÓN:

Durante la explotación de la Unidad, el concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pudiera ocasionar a personas o cosas, por sí, por medio de su personal, empleados o cosas de la que se sirva dentro del área de la concesión. Será igualmente responsable por el incumplimiento de todas las leyes y disposiciones emanadas de las autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales. -

ARTÍCULO 43º: EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO:

Estarán a cargo del concesionario las siguientes erogaciones:

- a) Impuestos, tasas y contribuciones Nacionales Provinciales y/o Municipales correspondientes a la explotación concedida.
- b) Plazo de formalización y vigencia del Seguro; el Seguro constituido cubriendo las construcciones e instalaciones edilicias, deberá quedar formalizado antes de la habilitación de la Unidad, podrá contratarse como mínimo por periodos anuales, y en todos los casos, ser actualizado anualmente, pudiendo ser renovable, por periodos consecutivos, debiendo constituirse la renovación antes del vencimiento a fin de que no queden riesgos y periodos sin cobertura.
La póliza será endosada a favor de la Municipalidad, estableciéndose expresamente, el sometimiento a los Tribunales Ordinarios de la Jurisdicción de Dolores, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle.
- c) Monto y riesgos a cubrir: Los máximos que determine el ente asegurador, debiendo ajustarse anualmente a pedido y satisfacción de la Municipalidad, de acuerdo al ajuste del canon anual.
- d) Accidente de Trabajo: el concesionario deberá asegurarse contra ellos manteniendo sus empleados en relación de dependencia incorporados a una Aseguradora de Riesgos del Trabajo reconocida oficialmente, conforme la normativa vigente. -
- e) Recibo de pago de prima: Se presentarán conjuntamente con las pólizas, los recibos de pago total y definitivo de las mismas. -

ARTÍCULO 44º: LIBRO DE QUEJAS:

Su tenencia será obligatoria en todas las Unidades Turísticas Fiscales. Será en hojas numeradas correlativamente debiendo rubricarse todas ellas por la Municipalidad. Este libro se encontrará a disposición de toda persona que así lo desee, sea o no usuario de la Unidad. -

ARTÍCULO 45º: 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. Además, en la gestión de residuos los concesionarios adoptarán a su costo las medidas indicadas en el Programa Generación Tres (3) R -Reducir; Reutilizar; Reciclar-; y además deberán adherir al Programa Plan BIO de reciclado de aceite vegetal usado; ambos programas del OPDS. (Art. 8 Ord. 4442/14)

ARTÍCULO 46º: SERVICIO DE GUARDAVIDAS:

La prestación de este servicio en las playas estará a cargo de cada concesionario dentro de los límites de su concesión, y se ajustará a las normativas Nacionales, Provinciales y Municipales que regulan la materia. Los guardavidas contratados por los concesionarios se acreditarán fehacientemente ante la Dirección de Seguridad en Playas, y pasarán a tomar parte del operativo de SEGURIDAD EN LAS PLAYAS DEL PARTIDO DE PINAMAR. Fuera del periodo mínimo de explotación, cuando el concesionario brinde servicio de sombras de cualquier tipo deberá contar en forma ineludible con el servicio de guardavidas, dejando establecido que el incumplimiento de lo expuesto será causal de caducidad.

ARTÍCULO 47º: ALCANCES DEL OBJETO:

Dejase establecido que el canon anual es el pago que el concesionario efectúa al poder concedente (Municipalidad de Pinamar) por la tenencia de bienes del dominio del estado, la que siempre revestirá el carácter de revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad fundada en causales que este mismo Pliego normativo regla. El canon anual se encontrará sujeto a las variaciones y/o ajustes que se produzcan en materia de tasas municipales conforme la normativa aplicable, para lo cual se convertirá a su equivalente en módulos al momento de su efectivo pago.

ARTÍCULO 48º: IDENTIFICACIÓN:

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 y su actividad, en los lugares y conforme al diseño y medidas que previamente se autorice a través del organismo municipal competente. Solo se admitirá publicidad –abonando los derechos correspondientes conforme la normativa vigente – en los parapetos circundantes, lonas, sombrillas, mesas y sillas de la unidad. La cual deberá ser autorizada por el Municipio y abonar el canon por publicidad respectivo.

ARTÍCULO 49º: CLÁUSULA ESPECIAL:

Dada la importancia indiscutible del frente marítimo, y la cantidad de acciones y recursos invertidos por la comunidad para establecer las directrices y acciones a aplicar en dicho borde, la Municipalidad de Pinamar ha desarrollado un Plan de Manejo Integrado del Frente Marítimo de Pinamar del cual el presente Pliego forma parte integrante. Para su concreción, dicho plan cuenta con importante documentación recabada a lo largo de los últimos años, incluyendo el proceso de Gestión Participativa y sus conclusiones. En este marco, los concesionarios deberán comenzar

con la adecuación de sus unidades a los lineamientos tecnológicos, tipológicos, de implantación etc., establecidos en el plan directriz.

Para ello, y previa notificación de la Municipalidad de las características de cada tramo, presentarán los proyectos que correspondieren. Dichos proyectos deberán someterse a la aprobación municipal, cumplido lo cual, los concesionarios procederán a las demoliciones, relocalización, modificaciones y construcciones que se especifiquen en el proyecto, y que hayan sido debidamente autorizadas.

El incumplimiento con lo establecido en este artículo en las formas y tiempos que determine la reglamentación del Plan de Manejo Integrado del Frente Marítimo de Pinamar ocasionará la pérdida inmediata de la concesión.

ANEXO II

CLAUSULAS LEGALES PARTICULARES

ARTÍCULO 1º: CARÁCTER DE LA LICITACIÓN:

La presente Licitación Pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal Nro. 17. Esta concesión comprende la elaboración del Proyecto que será aprobado por la Dirección de Frente Marítimo de ésta Municipalidad, sobre la construcción, conservación, 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.

ARTÍCULO 2º: PRECIO DE LA CONTRATACIÓN:

El oferente propondrá en el sobre Nro. 2 el pago de un canon anual. El **valor de la oferta** propiamente dicha no podrá ser inferior al canon anual establecido para ésta Unidad Turística Fiscal de **65.217,39 módulos** equivalentes a **\$825.000**(pesos ochocientos veinticinco mil) a un valor a la fecha del módulo de \$ 12,65. La oferta deberá realizarse en moneda pesos y las que resulten adjudicatarias serán convertidas en módulos. El canon anual a abonar quedara expresado en módulos.

ARTÍCULO 3º: FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas se presentarán en un sobre debidamente cerrado y lacrado con la salvedad de no incluir en su exterior ninguna inscripción marca o sello, que permita identificar el proponente. Únicamente deberá constar en su exterior lo siguiente: LICITACIÓN PUBLICA N°., DENOMINACIÓN U.T.F., FECHA Y HORA DE APERTURA....., LUGAR DE APERTURA.....

Dentro del sobre de la propuesta se incluirán debidamente cerrados y lacrados, el sobre nº 1 “Requisitos y Antecedentes” y en el sobre nº 2 “Oferta”.

El sobre nº 1 llevará en su exterior la leyenda: “Requisitos” y “Antecedentes” y contendrá:

- a. Presentación de datos, notas, contratos y demás documentación correspondiente a los oferentes, personas físicas o jurídicas, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 3 de las Especificaciones Legales Generales.
- b. Manifestación expresa de no encontrarse comprendido en las inhabilidades especificadas en el Artículo 4º de las Especificaciones Legales Generales. -
- c. Constancia de inscripción en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de Pinamar, o de su inscripción en trámite. -
- d. El legajo completo del llamado a Licitación Pública, con la constancia a su nombre de su adquisición, firmado en todas sus fojas por el proponente.

- e. La declaración de que el oferente se somete a la Jurisdicción del Departamento Judicial de Dolores, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderle, incluso el Federal ya fijación del domicilio legal en el Partido de Pinamar. -
- f. La declaración de que el proponente conoce el lugar y las condiciones de la explotación que licita.
- g. Declaración por la que se acepta todas y cada una de las cláusulas y anexos que forman el presente Pliego de Bases y Condiciones. Y la legislación vigente que regula la materia del Frente Marítimo Pinamarense.
- h. Comprobante de la garantía de la oferta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 y concordante 23 de las Especificaciones Legales Generales.
- i. La documentación de interés para acreditar la solvencia del oferente.
- j. Propuesta de la prestación del servicio, descripción y fundamentación del sistema, características de la prestación del servicio detallando, personal equipamiento, instalaciones, etc.
- k. Anteproyecto de construcción edilicia a llevarse a cabo en el lugar concesionado suscripto por profesional competente, el cual constará de:
 - Diagrama de Gantt
 - Plan de demolición
 - Croquis de Ubicación
 - Implantación Conjunto Escala 1:200
 - Plantas Escala 1:100
 - Dos Cortes Escalas 1:100
 - Cuatro Vistas Escala 1:100
 - Planta de Techos Escala 1:100
 - Silueta Gráfica y cómputo Escala 1:200
 - Sistema Constructivo Escala 1:25
 - 3D – Vista Axonométrica – Dos Perspectivas
 - Prevención contra incendios
 - Instalación eléctrica
 - Instalación Sanitaria – Pluvial y Drenes
 - Instalación de Gas
 - Memoria Técnica y Descriptiva
 - Evaluación de Impacto Ambiental de la Demolición, Construcción y Operación de la nueva U.T.F.I.

El sobre nº 2 contendrá:

1. La oferta propiamente dicha por duplicado expresada en números y letras en forma clara y concreta. Fijado en MÓDULOS y su equivalente en PESOS.
2. Estudio Económico- financiero que fundamente el canon propuesto y que abarque todo el período por el cual se licita. Las variaciones de las bases del estudio no modificarán en ningún caso el valor de la oferta durante el período de concesión.
3. El precio aquí fijado es equivalente al primer año de concesión, a los fines prácticos, la Oferta se realizará con el cálculo de UN año, atento a ser expresada en módulos, por

simple cálculo se podrá determinar pago de canon equivalente, anual y futuro año a año venidero.

4. El oferente se compromete a mantener su oferta por los módulos expresados año a año venidero.

En ningún caso se incluirá en el sobre N° 1, elementos que permitan conocer el importe que ofrezca, correspondiente al sobre N° 2.

El proponente formulará su oferta en números y letras, no considerándose aquellas que presenten correcciones, enmiendas y/o raspaduras y/o agregados entrelíneas que no hayan sido salvadas al pie de ellas. Cuando difieran las cantidades expresadas en letras con las consignadas en números, valdrá el monto establecido en letras.

La omisión de cualquiera de los requisitos exigidos en los incisos a), b), d), h), i), l) m), será causa de rechazo por inadmisibilidad de la propuesta.

La omisión de cualquiera de los requisitos exigidos en los incisos c), e), f), g), se podrán salvar en el acto licitatorio.

En caso de incumplimiento, la propuesta será rechazada de inmediato.

En los casos de rechazo señalados se procederá conforme lo normado en el Artículo 12 de las Cláusulas Legales Generales, sin proceder a la apertura del sobre N° 2, dejando constancia del mismo mediante Acta suscripta por los integrantes de la Comisión de Apertura y el titular o representante en caso que estuvieran presentes. Si no se pudiere entregar el mismo quedará en custodia en la Tesorería Municipal hasta su retiro.

ARTÍCULO 4º: APERTURA DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas de ésta Licitación Pública, **serán abiertas en la Dirección de Contrataciones, sita en Av. Valle Fértil N° 234, el día 08/04/2019 a las 11:00 Hs.**, en presencia de la Comisión de Apertura, todo ello conforme lo normado en el artículo 9 de las Cláusulas Legales Generales del presente. -

ARTÍCULO 5º: VALOR DEL PLIEGO:

Atento las particularidades del presente a y los fines de garantizar el derecho de concurrencia, establézcase la entrega del PBC de manera gratuita sin costo alguno.

ANEXO III

CLAUSULAS PUNITIVAS

ARTÍCULO 1º: ALCANCES:

Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones, hará pasibles a concesionarios de las penalidades que se establecen en este acápite, bajo el nombre de sanciones.

Sin perjuicio de las contenidas en el Código de Faltas Municipal, Ordenanza 1307/93, modificatorias y concordantes.

ARTÍCULO 2º: PROCEDIMIENTO:

Constatada la infracción, se labrará el acta respectiva, en presencia del concesionario o representante y/o quien estuviera a cargo de la unidad Turística Fiscal. A partir de ese momento dispondrá de un plazo de tres (3) días hábiles, conforme lo establecido por la Ley 8751 para efectuar su descargo por escrito aportando la prueba instrumental que lo fundamente. Vencido el plazo establecido sin que se hiciera el descargo o desestimadas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiendo las sanciones que correspondan, todo ello sin perjuicio de las instancias recursivas. -

ARTÍCULO 3º: MÓDULOS:

Las multas que se apliquen como consecuencia de lo establecido en éstas cláusulas, se ajustarán al valor que surja de la suma de módulos.

ARTÍCULO 4º: PLAZO:

El importe de las multas, deberá ser abonado por el infractor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, mediante depósito a efectuar en la Tesorería 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.

ARTÍCULO 5º: CONSECUENCIAS:

Al adjudicatario que durante un año corrido posea tres o más multas, se le podrá sancionar con la caducidad de la concesión y/o quintuplicar el valor de las multas, aplicando el instituto de la reincidencia.

ARTÍCULO 6º: SANCIONES REDIMIBLES POR MULTA:

Dejase establecido que el incumplimiento por parte del concesionario de los incisos que siguen, serán sancionados con la aplicación de las siguientes multas, una vez constatada la infracción y realizado el procedimiento mencionado en el Artículo 2º del presente:

1. No gestionar la habilitación del comercio dentro del plazo establecido. De 500 a 2000 módulos.
2. Incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del concesionario en la explotación de la unidad y/o en la presentación de documentación requerida por el Municipio y/o incumplimiento de obligaciones ambientales de 500 a 2000 módulos.
3. Incumplimiento del período mínimo de la explotación. De 1000 a 8000 módulos.
4. Cuando el concesionario no presentara en los plazos previstos, los recibos por pagos de impuestos nacionales, provinciales y municipales. De 500 a 2000 módulos.
5. Cuando el concesionario no presentará en término las Pólizas exigidas en el artículo 43 de las Cláusulas Legales Generales y no actualizará las mismas de acuerdo a lo previsto en el mismo artículo. De 1000 a 8000 módulos.
6. Trásgresión a lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de las Cláusulas Legales Generales. De 1000 a 10000 módulos.

Todas las presentes infracciones se fijan, atendiendo las características propias de la Unidad Turística Fiscal, ello así y toda vez que se trata de un espacio físico del dominio público del estado el cual se arrienda a cambio de un precio, el mismo no es ajeno a la normativa punitiva local, provincial y nacional, por tanto, todas las presentes infracciones deben ser comprendidas con una tipicidad propia y sin perjuicio de mantener plena vigencia el Código de Faltas Municipal. Ord. 1307/93.

ARTÍCULO 7º: SANCIÓN ESPECÍFICA.

Toda trásgresión que no esté normado en el presente pliego, pero que afecte el normal desenvolvimiento de los servicios de la Unidad, será pasible, previo informe del área municipal competente y análisis del Departamento Ejecutivo, de sanción, no pudiendo aplicarse como multa más de 10.000 módulos. -

ANEXO IV

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 1º: OBJETO

Las presentes especificaciones tienen por objeto, determinar las condiciones técnicas y constructivas del edificio a construir en el lugar otorgado en concesión, uso y explotación de la Unidad Turística de Playa Fiscal Integral N.º 17, de Administración Municipal, que se detalla en las Cláusulas Particulares. A los efectos del presente considérase Unidad Turística Fiscal de playa, a todo bien del Dominio Público, destinado a la actividad, servicio, explotación, aprovechamiento o fomento turístico de playa en el ámbito del Partido de Pinamar. –

Como se estableciera en el Art. 1 de las cláusulas legales generales, la actual UTF 17 comprende los edificios que componía kiosco 9 y lote 8 y 9.

Asimismo, se deja expresa constancia que la Unidad a construir no podrá exceder los 325 m2 (trescientos veinticinco metros cuadrados) por todo concepto y sin excepción alguna.

ARTÍCULO 2º: TIPOLOGÍA EDILICIA

a) La superficie cubierta total del puesto de playa será, de hasta 2,60 metros cuadrados por cada unidad de carpa para la UTFI, excluyendo baños públicos, los cuales quedan a cargo y mantenimiento de los concesionarios, pero no computan dentro de los metros cuadrados cubiertos propios.

Para este caso particular, correspondiendo para la U.T.F.I. N° 17 la cantidad de 120 carpas y 25 sombrillas, la superficie cubierta total de la construcción será de hasta 312 metros cuadrados cubiertos excluyendo baños públicos con la limitación de máxima por todo concepto en 325 metros cuadrados cubiertos totales dispuesto por la Ordenanza 4442/14.

b) La construcción deberá estar circunscripta al espacio edificable denominado “área de construcción” otorgada, según plancheta adjunta en el presente pliego. Queda comprendido dentro de la superficie cubierta máxima la cocina, los baños, depósito, y/o cualquier otro sector o accesorio de la construcción del puesto de playa.

c) Cuando el concesionario reduzca las superficies cubiertas máximas permitidas en el presente, durante seis meses al año como mínimo (mediante estructuras móviles o cualquier tecnología aplicable) logrará una disminución de hasta un cincuenta por ciento del monto de canon anual. A los efectos de la aplicación de la presente disposición, al cien por ciento de reducción de superficie construida corresponde una reducción del cincuenta por ciento del monto de canon. Al cincuenta por ciento de reducción de superficie construida le corresponde una reducción del veinticinco por ciento del monto de canon anual, y así sucesivamente en forma proporcional. Dicha diferencia se aplicará al siguiente canon y será responsabilidad exclusiva del concesionario demostrar y justificar esta reducción anualmente.

d) La superficie descubierta deberá estar libre y será delimitada por cuatro mojones fijos que deberán servir como Punto Plani-altimétrico, al que se deberá agregar un quinto mojón de monitoreo que se ubicará siguiendo las indicaciones de la Autoridad de Aplicación, en la COTA +2.50 indicando con una señal las cotas +2.50 IGN.

e) La U.T.F.I. además, podrá construir en el espacio edificable una terraza o deck con una superficie máxima del 50% de metros cuadrados de la superficie cubierta permitida, sin contar los espacios circulatorios, circundada con una baranda que no impida la visibilidad.

Deberán ser de madera aprobada y con tornillería galvanizada, permeables a la arena, de manera tal que impida su acumulación sobre los mismos con alturas según cotas consignadas para cada UTF en las Planillas Anexas.

f) La U.T.F. deberá ser construida sobre pilotes de hormigón, envainados en PVC o madera tratada y aprobada por la Dirección de Frente Marítimo. La altura será la asignada por la autoridad de aplicación, con un mínimo de despegue del suelo de un (1,00) metros. Dicho espacio de despegue del suelo no podrá obstaculizarse con ningún elemento que impida la libre circulación de la arena por el viento.

g) La construcción será de una sola planta. La altura máxima del edificio (cubrera) será de +3.50 metros contados desde el Nivel de Piso Terminado – NPT de Planta Baja. No se permitirán construcciones en dos niveles, ni entrepisos.

h) A los efectos de disminuir la contaminación visual, la provisión de agua deberá ser a través de tanques cisterna subterráneos, los cuales deberán estar ocultos por revestimientos de madera y con sistema de bombas presurizadoras automáticas. Si el adjudicatario, por cuestiones de fuerza mayor, no pudiera resolver la provisión de agua únicamente con un sistema presurizado, la autoridad de aplicación evaluará la posibilidad de colocar tanques de reserva elevados. En este último caso, y con la aprobación de la autoridad de aplicación, solo se autorizará un módulo de 2 metros por 4 metros, que podrá superar la altura máxima establecida en el inciso g) hasta una cota máxima de 5 metros contados desde el Nivel de Piso Terminado, y que deberán estar recubiertos en madera con el fin de mantener una línea estética.

i) El material de construcción de la estructura, piso, paredes y aberturas de la UTF deben ser de madera o de materiales alternativos autorizados: SteelFraming - Roca de Yeso o Super Board.

j) No se permite la utilización de madera tipo terciada, aglomerado, o enchapada, a la vista externa de ningún sector de las U.T.F.

k) La construcción deberá presentar un color natural permitiéndose únicamente diferentes tonalidades en la paleta de colores especificadas por la Dirección del Frente Marítimo.

l) En los sectores húmedos del edificio, correspondientes a las áreas de cocina, baños y vestuarios, se podrá realizar una carpeta de nivelación no estructural, sobre encofrado perdido. Las superficies deberán revestirse con el material adecuado e ignífugo, según la normativa vigente, para cumplir con los requisitos exigidos por el Departamento de Bromatología y seguridad contra incendios para su correspondiente habilitación comercial.

ll) La U.T.F. deberá proveer duchas públicas externas según las especificaciones de la Dirección del Frente Marítimo.

m) Será obligación del concesionario mantener las zonas aledañas al puesto de playa de manera limpia y sin artefactos u obstáculos de ninguna naturaleza, conservando en dicho estado los laterales hasta 20 metros a cada lado de los límites de su concesión.

n) El concesionario deberá colocar 1 Cesto de Residuos para Uso Público cada 20 carpas, 1 en sus instalaciones y 2 contenedores de 1000 litros para el Servicio Público de Recolección de Residuos Sólidos Urbanos - RSU.

o) La U.T.F. y sus accesorios deberán ser construidos dentro del espacio edificable según los límites establecidos por la Municipalidad para cada U.T.F. y su correspondiente demarcación en el terreno.

ARTÍCULO 3º: SANITARIOS

1) BAÑOS PÚBLICOS

a) La U.T.F. deberá contar con baños públicos, en un todo de acuerdo a los módulos indicados en las especificaciones anexas.

b) Los sanitarios estarán separados, según su destino para hombres o mujeres, y otro para personas discapacitadas.

c) El modelo de los baños se ajusta a los planos que se adjuntan como ANEXO V.

d) El baño para personas discapacitadas se ajustará a las Normas IRAM para accesibilidad.

2) BAÑO DE LA CONCESIÓN

La U.T.F. contará con servicios de vestuarios y sanitarios, compuestos por inodoros, lavatorios, mingitorios, cambiadores y duchas, según el siguiente detalle:

- Sanitarios de mujer: 7 inodoros, 7 duchas, 4 lavatorios, 1 cambiador.
- Sanitarios de hombre: 4 inodoros, 7 duchas, 4 lavatorios, 3 mingitorios, 1 cambiador.
- Baño para personas discapacitadas según las Normas IRAM para accesibilidad.

3) Los baños estarán conectados a la red cloacal cuando la haya. En los lugares que carezcan de red cloacal deberán disponer de una Planta de Tratamiento de Efluentes, de acuerdo a las especificaciones técnicas que indique la Autoridad de Aplicación, en caso de no estar dentro de la estructura del puesto de playa, deberán montarse sobre pilotes de madera, con una altura mínima de un (1 ,20) metro desde el suelo. Esta exigencia no será requerida cuando por su ubicación el edificio se encuentre sobre la propia cadena de médanos y a una cota mayor a +6.00IGN. El acceso a los baños será por rampa, que deberá contener barandas a cada lado.

ARTÍCULO 4º: SERVICIO DE SOMBRA Y DEMÁS ACCESORIOS AL PUESTO DE PLAYA:

El puesto de playa no podrá ofrecer servicios de sombra con carpas fuera desu Espacio Turístico Fiscal(ETF) delimitado por la Cota +2,50 IGN, y los límites “Sur” y “Norte”, tal y como se indica en la plantilla descrita en el ANEXO VI del presente Pliego, que asciende como máximo a 100 metros lineales de frente. No se permitirá en las zonas aledañas al puesto de playa ningún elemento colocado artificialmente, a excepción del mangrullo de guardavidas y el cartel de denominación del puesto de playa y señalética, que deberá ajustarse a los diseños tipos que la Dirección del Frente marítimo determine.

ARTÍCULO 5º: PLAN DE ADECUACIÓN DE LAS UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES

a) El adjudicatario recibe el predio en el estado en que se encuentra y que declara conocer.

Deberá presentar a la Dirección de Frente Marítimo, tomando como plazo máximo y final QUINCE (15) DÍAS después de la adjudicación, la siguiente documentación:

- Plan de Adecuación Edilicia de la Unidad Turística Fiscal
- Plan de Demolición.
- Programa de Restauración de Espacios libres y de Estacionamiento
- Programa de Remediación del Médano y de Reforestación.

Todo esto ajustado al Diagrama de Gantt y Estudio de Impacto Ambiental, presentado con su oferta.

- Además, deberá presentar en el mismo plazo y dependencia y a los efectos de obtener la Licencia Ambiental correspondiente, un Plan de Gestión Ambiental de la Construcción y un Plan de Gestión Ambiental de la Operación de conformidad con lo establecido en el EIA del Frente Marítimo realizado por el Municipio, todo esto ajustado al Diagrama de Gantt y Estudio de Impacto Ambiental, presentado con su oferta.

b) La documentación mencionada en este artículo, corresponde a la presentación en instancias de la oferta que será evaluada en calidad de anteproyecto, para poder efectuar su análisis y posterior adjudicación.

Toda modificación al proyecto preadjudicado, sea constructiva o de ampliación de los servicios ofrecidos, independientemente del momento del período concesionado en que ocurra, será objeto de una adenda al EIA de la UTF.

c) 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.

Una vez adjudicada la unidad, teniendo en cuenta que la presentación en instancias de la oferta se realiza como “ante-proyecto”, el concesionario deberá obtener la correspondiente aprobación del Proyecto Arquitectónico definitivo y, por otro lado, la aprobación para la obra de demolición de las estructuras edilicias existentes en el sector concesionado. En tal sentido, deberá cumplir con el procedimiento establecido en el “Manual Metodológico para la Aprobación de UTF” elaborado por la Dirección de Frente Marítimo, aprobado por Decreto Municipal N° 438/16.

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

e) Sedeja expresamente establecido que será condición ineludible que, quién resulte concesionario de la U.T.F.I. N° 17 queda a cargo de la demolición de todos los edificios del actual emplazamiento, correspondiente a la antigua concesión identificada como “Kiosco 9” y “Lotes 8 y 9”, así como la extracción de todos los elementos y estructuras que se encuentren en el sector. Es también responsable el concesionario de la reconstrucción y/o remediación del cordón dunícola dentro de los límites del sector adjudicado para la construcción de la nueva UTF, y de las medidas de preservación ambiental y de monitoreo establecidas en el presente pliego, así como las que solicite la Dirección de Frente Marítimo.

La demolición a que hace referencia el párrafo anterior resulta condición necesariasine qua non para la obtención de la correspondiente habilitación de la Unidad Turística Fiscal concesionada que emitirá el municipio de Pinamar, a través de su área técnica.

ARTÍCULO 6º: ACCESIBILIDAD

La Unidad Turística Fiscal a licitar deberá contemplar la accesibilidad de personas con capacidades diferentes hasta la cota +2,50 IGN a través de paseos construidos en madera según las Normas IRAM para Accesibilidad. -

ARTÍCULO 7º: DIMENSIÓN DE LOTES

Se establecen las dimensiones del lote de acuerdo a Zona según planos y planillas adjuntas. El concesionario deberá amojonar los perímetros tanto del sector concesionado como el área de construcción y colocar en mojón de monitoreo, respetando las dimensiones establecidas. Los estacionamientos se delimitarán según plano. Las dimensiones para los lotes, donde se instalarán las carpas, se han establecido por ancho de acuerdo a cada zona, según se detalla en las planchetas que figuran como anexo a la Ord. Nro. 3754/09, hasta la Cota +2,50 IGN.

ARTÍCULO 8º: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

La documentación técnica a presentar deberá cumplir con lo establecido en el Manual Metodológico, aprobado por Decreto Municipal N° 438/16.

En este caso en particular, para la presentación de la documentación necesaria para obtener la aprobación de las obras, se establece como fecha límite dos semanas después de la adjudicación.

El Plan de Adecuación de la Unidad Turística Fiscal se dividirá en 3 fases, con la intención de que tanto la presentación de la documentación de cada una de ellas como su implementación, se efectúe de forma coordinada y simultánea por parte del Concesionario, a los efectos de reducir al máximo el tiempo que demandará del proceso de reconstrucción de la U.T.F.

Estas serán:

Fase 1 - Demolición, recomposición del médano, definición de zona de construcción y croquis de ubicación.

Fase 2 - Definición de proyecto, sistema constructivo, diagrama de Gantt.

Fase 3- Detalles técnicos y constructivos, instalaciones y gestión ambiental.

Para la Fase 1 deberá presentarse mínimamente la siguiente documentación:

- Plani-altimetría con curvas de nivel cada 0,50 m, graficando a su vez los límites de la concesión, el área de construcción otorgada en PBC con medidas a continente y a ejes de referencia, indicación de siluetas de edificios existentes a demoler y ubicación de mojones (mencionados en los Art. 2) b) y 7). La medición se deberá realizar como máximo 15 días antes de su presentación, y deberá efectuarse desde pelo de agua hasta la línea municipal. Deberá representarse en plano en escala 1:200.
- 3 perfiles altimétricos perpendiculares a la línea de costa, uno en el centro del espacio edificable, y uno en cada extremo lateral del mismo. Se deberá indicar en los perfiles la cota +2.5 IGN, la Línea Municipal, la restricción de Av. Del Mar y el Área de Construcción. Ésta documentación debe entregarse tanto impresa en papel como en formato digital (archivo extensión .dwg).
- Programa de demolición según directrices de la Dirección de Frente Marítimo, especificando la metodología y plazo, incluido en diagrama de Gantt.
- Estudio de Impacto Ambiental de la Demolición.

- Plan de Seguridad e Higiene de la obra de demolición, según las especificaciones de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo de la Nación.
- Programa de Restitución del Cordón Dunícola y Programa de Reforestación.
- Croquis de ubicación propuesta, mostrando los límites establecidos de la U.T.F., armado de sombra propuesto y el área de construcción, contemplando la remediación o reconstrucción del cordón dunícola.

Para la Fase 2 deberá presentarse mínimamente la siguiente documentación:

- Diagrama de Gantt
- Implantación - Escala 1:200
- Plantas - Escala 1:100
- Dos Cortes - Escala 1:100
- Cuatro Vistas - Escala 1:100
- Planta de Techos - Escala 1:100
- Silueta Gráfica y cómputo de superficies - Escala 1:200
- 3D – Vista Axonométrica.
- Dos Perspectivas
- Estudio de Impacto Ambiental de la Construcción
- Sistema Constructivo - Escala 1:25
- Cálculo estructural– Detalles de estructura
- Memoria descriptiva del Proyecto, realizando las especificaciones correspondientes a la definición estructural, de sistema constructivo y de materialidad, propuestas de utilización de energías alternativas o iniciativas de carácter sustentable y todo lo que el profesional encargado del proyecto considere necesario.

Para la Fase 3 deberá presentarse mínimamente la siguiente documentación:

- Prevención contra incendios
- Informe técnico de tratamiento ignífugo
- Instalación eléctrica
- Instalación de Gas
- Instalación Sanitaria, Desagüe Pluvial y Drenes
- Memoria Técnica y Descriptiva realizando las especificaciones correspondientes a la operación y prestación del servicio propuesto, iniciativas de carácter sustentable y todo lo que el profesional encargado del proyecto considere necesario.
- Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Gestión Ambiental de la Operación.
- Programa de adhesión a Plan 3R, Plan BIO y Normas IRAM exigidas.
- Medios de salida de emergencia, señalética y plan de accesibilidad.

ARTÍCULO 9º: SOBRE EL PLAN DE ADECUACIÓN

1. Conforme con la Ordenanza vigente, quien resulte concesionario deberá entregar un Manifiesto de Manejo de Residuos de la Demolición, que será llenado por el generador y los prestadores de servicio (transportistas/ tratadores y de disposición final), en donde se detallará el Programa de Demolición, describiendo todas las tareas a realizar en las 3 etapas: Generación de Residuos, Transporte y Disposición Final. Dicho formato de manifiesto debe

utilizarse durante el periodo en que se generen residuos de demolición y tendrá carácter de declaración jurada.

2. A los efectos de la elaboración del plan de demolición, será de aplicación las disposiciones contenidas en la “Guía Metodológica Nº 1”, correspondiente al expte. 4123-2181/09, An. 58.
3. En el caso que el proyecto propuesto contemple la construcción del nuevo edificio donde se encuentra actualmente ubicado el edificio a demoler, la etapa inicial de demolición se dará por completada luego de la emisión de un certificado de final de demolición por parte de la Dirección de Frente Marítimo, sin el cual no se podrá dar comienzo a la etapa posterior correspondiente a la construcción.
4. Previa aprobación de la ubicación de la construcción, se avanzará en la definición del proyecto arquitectónico, analizando el impacto de su construcción, plazos y plan de obra.
5. Se destaca como el condicionante ambiental de mayor relevancia la necesidad de proteger y recuperar el ambiente de playa y dunas, que debe ser tomado en cuenta al momento del proceso de proyecto de las UTF.
6. Se respetarán las condiciones naturales del terreno licitado y entorno, entendiendo que las nuevas construcciones, 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 ante-proyecto y proyecto confeccionado por el concesionario, deberán ser aprobados por la Dirección de Frente Marítimo, dentro de las disposiciones del Proyecto Integral de Frente Marítimo.
7. Solo se permitirán superficies cubiertas fuera del sector de construcción en el caso de que las mismas sean móviles y desmontables. En tal caso, se deberá aclarar específicamente sus condiciones de desmontabilidad y características constructivas especiales y diferentes al resto del edificio, teniendo en cuenta que, de plantearse estructuras desmontables, se evalúa a su vez la remoción de las mismas una vez finalizada la temporada mínima de explotación.
8. La cantidad total de baños exigida para clientes podrá estar repartida en 2 núcleos sanitarios, uno sirviendo al salón de restaurant o sector de servicio gastronómico, y otro núcleo diferenciado en sector de vestuarios.
9. Una vez definido el proyecto y aprobado por la Dirección de Frente Marítimo, el concesionario procederá a la metodología de construcción, enmarcándose en todas las reglamentaciones y normativas vigentes, referentes a obras de demolición y construcción del Partido de Pinamar.
10. Los materiales a utilizar en el deck o terraza podrán ser propuestos, complementando los permitidos en la normativa, siempre y cuando mantengan el criterio de aprobación y certificación ambiental. En el caso de la madera, se incentiva el uso de aquellas que sean provistas con la certificación de FSC.
11. Se contemplará la posibilidad de realizar una carpeta húmeda de nivelación sobre encofrado perdido en baños y vestuarios, entendiendo el comportamiento de los materiales permitidos sometidos a la humedad constante en éstos locales.
12. La referida carpeta húmeda no cumplirá función estructural.
13. Al presentar el Plan de Gestión Ambiental de Operación del Balneario y Playa, se deberá describir específicamente el Programa de Adhesión y Aplicación de la Norma IRAM 42100, y de las directrices dispuestas por el Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable, en lo referente a la gestión ambiental de playas.

14. La UTF deberá cumplir con la legislación vigente en el ámbito nacional, provincial y municipal que verse sobre accesibilidad de personas discapacitadas, deberá contar con una silla anfibia y facilitar al acceso de la misma al mar con los elementos necesarios.
15. El concesionario deberá contar como mínimo con 1 (un) Desfibrilador Externo Automático (DEA). La Dirección de Seguridad en Playas en conjunto con la Secretaria de Salud serán los responsables de dictar las capacitaciones sobre el uso de este aparato, como así también de reanimación cardiorrespiratoria y todas aquellas que contribuyan a salvar vidas. Además, deberán desarrollar actividades que tiendan a una vida más saludable y a una mejor calidad de vida. Deberán además contar con un servicio de emergencias médicas habilitados para tal fin, en la modalidad de área protegida.

ARTÍCULO 10º: FUNDACIONES

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 municipales.

ARTÍCULO 11º: CIRCULACIÓN PEATONAL

La circulación peatonal deberá ajustarse estrictamente al proyecto oficial, y será construida en el material que oportunamente la Dirección de Frente Marítimo determinará de manera uniforme para todo el paseo.

ARTÍCULO 12º: ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

- 1) Para construcciones en madera serán de aplicación las Especificaciones de las Directrices para la Construcción de Viviendas de Madera de la ex Subsecretaría de Desarrollo Humano de Nación.
- 2) Para construcciones en Roca de Yeso serán de aplicación las Especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.
- 3) Para construcciones en Súper Board serán de aplicaciones las especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.
- 4) Para construcciones en SteelFraming serán de aplicación las especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.
- 5) Para las instalaciones serán de aplicación:
 - 5-a) Instalaciones eléctricas: Normas de instalaciones eléctricas en inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina y disposiciones del Órgano de Control Eléctrico de la Pcia. De Buenos Aires - OCEBA.
 - 5-b) Instalaciones de agua y sanitarias el Reglamento de Instalaciones de la Cooperativa de Agua y Luz de Pinamar Ltda. En los lugares que carezcan de red cloacal deberán disponer de una Planta de Tratamiento de Efluentes que asegure una calidad de vertido según las disposiciones de la Ley de Desagües Industriales de la Pcia. de Buenos Aires y Resoluciones de la Autoridad del Agua para recarga al subsuelo.
 - 5-c) Instalaciones de Gas el Reglamento de Instalaciones de gas de Proagas y disposiciones del Ente Nacional Regulador del Gas – ENARGAS.

6) En todos los casos el Profesional responsable indicará las Normas IRAM y Reglamentos a los que se ajustan los materiales, métodos constructivos e instalaciones, así como la accesibilidad y la Norma bajo la cual se proyectó y construyó.

ARTÍCULO 13º: DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE DEMOLICIÓN

El Programa de Demolición deberá ajustarse a las siguientes Directrices:

Desmantelamiento por partes:

- Se colocará una membrana geotextil a nivel de piso y se cercará con media sombra TODO el lugar de trabajo.
- Se deberá desmantelar mobiliario, artefactos, cubiertas, carpinterías y demás elementos, los cuales se sacarán y transportarán hasta dejar la cáscara de material.
- Luego se demolerán primeramente las paredes interiores y se limpiarán hasta dejar solo la cáscara exterior. Ésta última se demolerá, hacia adentro de la superficie de construcción.
- Se conservará durante esta etapa el solado y la fundación, que servirán de protección y para facilitar el trabajo, hasta juntar, sacar y transportar todo el escombros y hierros existentes de las paredes.
- Para finalizar se procederá a la demolición del piso y contrapiso, mediante una máquina retroexcavadora, evitando así los restos de materiales parciales y de grano pequeño de escombros, para desmontar en grandes pedazos e ir transportándolos parcialmente hasta descubrir la totalidad de la arena.
- De esta manera quedaran solo las fundaciones, que comprenden encadenados, tabiques, losas, vigas, bases de hormigón armado, y que se removerán con el mismo procedimiento utilizando una máquina retroexcavadora, desmontando en piezas de gran tamaño hasta extraer en su totalidad.
- Para finalizar se procederá a tamizar la arena que quedara con escombros, mediante camas de metal desplegado de diferentes granulometrías, las cuales se paletan a mano hacia un sector, separando el escombros fino de la arena.
- Este procedimiento se realizará todas las veces necesarias hasta limpiar el sector de playa comprometido.
- Finalizado el tamizado de la arena y la limpieza y retiro del material de demolición sobrante, se retira la membrana geotextil y el cerco de media sombra.

Se deja establecido que todos los materiales recuperables que se obtengan de la demolición serán depositados en el Corralón municipal o donde lo indique la Autoridad de Aplicación, con el objeto que puedan ser entregados por la Dirección de Acción Social a personas con necesidades insatisfechas del partido de Pinamar.

ARTÍCULO 14º: DESAGÜES PLUVIALES

El Concesionario deberá incluir en el proyecto el tipo y distribución de drenes según las disposiciones de la Ordenanza 1895/96 y su Decreto Reglamentario 442/2001, con la distribución y superficie en función del Programa de Reconstrucción de Médanos y la ubicación y dimensiones del espacio destinado a estacionamiento.

Deberá contemplar un desborde y deberá ser aprobado por la Dirección de Frente Marítimo.

ANEXO V

CONDICIONANTES AMBIENTALES

ARTÍCULO1º: REMEDIACIÓN DEL PRIMER CORDÓN DUNÍCOLA.

Será obligación del concesionario, bajo las directivas de la Dirección de Frente Marítimo, priorizar la restauración del primer cordón medanoso mediante técnicas adecuadas de enquinchado, perpendiculares a la dirección de los vientos predominantes o mediante vegetación específica.

ARTÍCULO2º: IRAM.

El concesionario que resulte adjudicatario de la presente licitación deberá tener la certificación final extendida por el Instituto Argentino de Normalización y Certificación, originalmente denominado Instituto de Racionalización Argentina de Materiales -IRAM- en la Norma 42100 o la que la reemplace, con un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir del inicio de la obra.

ARTÍCULO3º: DUNA NATURAL.

La duna primaria debe quedar en todos los casos libre de intervención, para evitar la erosión costera y el deterioro ambiental de las playas.

ARTÍCULO4º: PRESERVACIÓN AMBIENTAL.

Será obligatorio para el concesionario cumplir con las siguientes disposiciones:

- a-. No abrir calles que desemboquen de manera perpendicular en la playa ni permitir el ingreso de vehículos al sector de playa. Los accesos a la playa deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, realizadas en madera y/o materiales reciclados, y ubicadas sobre los médanos donde existen o sobre el nivel de los enquinchados, y ancladas al suelo mediante pilotes, con el objeto de no intervenir en la dinámica del sistema playa-duna.
- b-. Se evitará la impermeabilización de superficies sobre la avenida del mar y áreas complementarias de playa.
- c-. Queda prohibida la extracción de arena de la playa, médano costero y playa sumergida. Asimismo, se prohíbe remover la arena de playa ni la emergida ni la sumergida, con excepción de los trabajos debidamente autorizados por la Dirección de Frente Marítimo, en cumplimiento del mantenimiento del pie de duna, tareas de refulado proveniente de los enquinchados, y la nivelación para la colocación de carpas.
- d-. Reconstruir el primer cordón medanoso en la totalidad de los sectores de la respectiva concesión en que el mismo haya sido eliminado. (Arts. 7, 8, 9, 10, 14 y 15 de la **Ordenanza N° 3754/09** y Art. 9 de las Directrices de Gestión y Control de Calidad de Playas y Balnearios, Anexo II de la **Ordenanza N° 3754/09** y Art. 10 de las Especificaciones Técnicas Ambientales -ETA- sub ítems 1.1 a 1.11 y 2.1 a 2.7 y Objetivos del EIA).
- e-. Se deberá respetar la topografía natural del médano. El balneario no deberá afectar el piede médano ni ubicarse en la posición superior del mismo.
- f-. Queda terminantemente prohibida la construcción de cualquier tipo de paredones.

ARTÍCULO 5º: MINIMIZACIÓN DE IMPACTO.

El proyecto para la construcción del nuevo balneario de la U.T.F.I. N° 17 se desplazará hacia el continente tanto como sea posible. Se prohíbe la instalación de infraestructura permanente en la zona de playa. La UTF se realizará en materiales no contaminantes, reciclables y sobre pilotes, manteniendo y restaurando la vegetación nativa. Se prohíbe la introducción en el paisaje nativo de especies de animales y vegetales exóticos.(Art. 2 Restauración de la Cubierta Vegetal y Art. 3 Protección de la Vegetación, Fauna Silvestre y el Hábitat, ambos contenidos en las especificaciones Técnicas Ambientales -ETA - Anexo II de la **Ordenanza N° 3754/09**) Solo podrá existir una (1) única rambla continua que interconecte a las UTF, la cual deberá emplazarse entre la línea de las UTF y su estacionamiento. La instalación de unidades de sombra y la señalética deberán ser realizadas con materiales reciclables y removibles. Las instalaciones para actividades deportivas y recreativas deberán ser mínimas; realizarse en módulos desmontables aprobados por la Dirección de Frente Marítimo. Queda prohibido utilizar productos efectiva o potencialmente contaminantes.

ARTÍCULO 6º: RESIDUOS.

En la gestión de residuos tanto del concesionario como de los prestadores de servicio en playas adoptarán a su costo las medidas indicadas en el Programa Generación Tres (3) R -Reducir; Reutilizar; Reciclar-; y las que tengan servicios gastronómicos además deberán adherir al Programa Plan BIO de reciclado de aceite vegetal usado; ambos programas del OPDS.

ARTÍCULO 7º: SERVICIO SANITARIO.

Es obligación del concesionario mientras dure su explotación, conectarse al sistema cloacal y servicio de agua corriente. El concesionario deberá abonar el costo de la obra referida en el presente artículo hasta cien (100) metros de la red de servicios más cercana.

ARTÍCULO 8º: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Previo al inicio de la demolición, deberá presentarse el Estudio de Impacto ambiental aprobado por la Dirección de Frente Marítimo y el Observatorio Ambiental Costero. Solo se autorizará la demolición entre los meses de abril y noviembre inclusive.

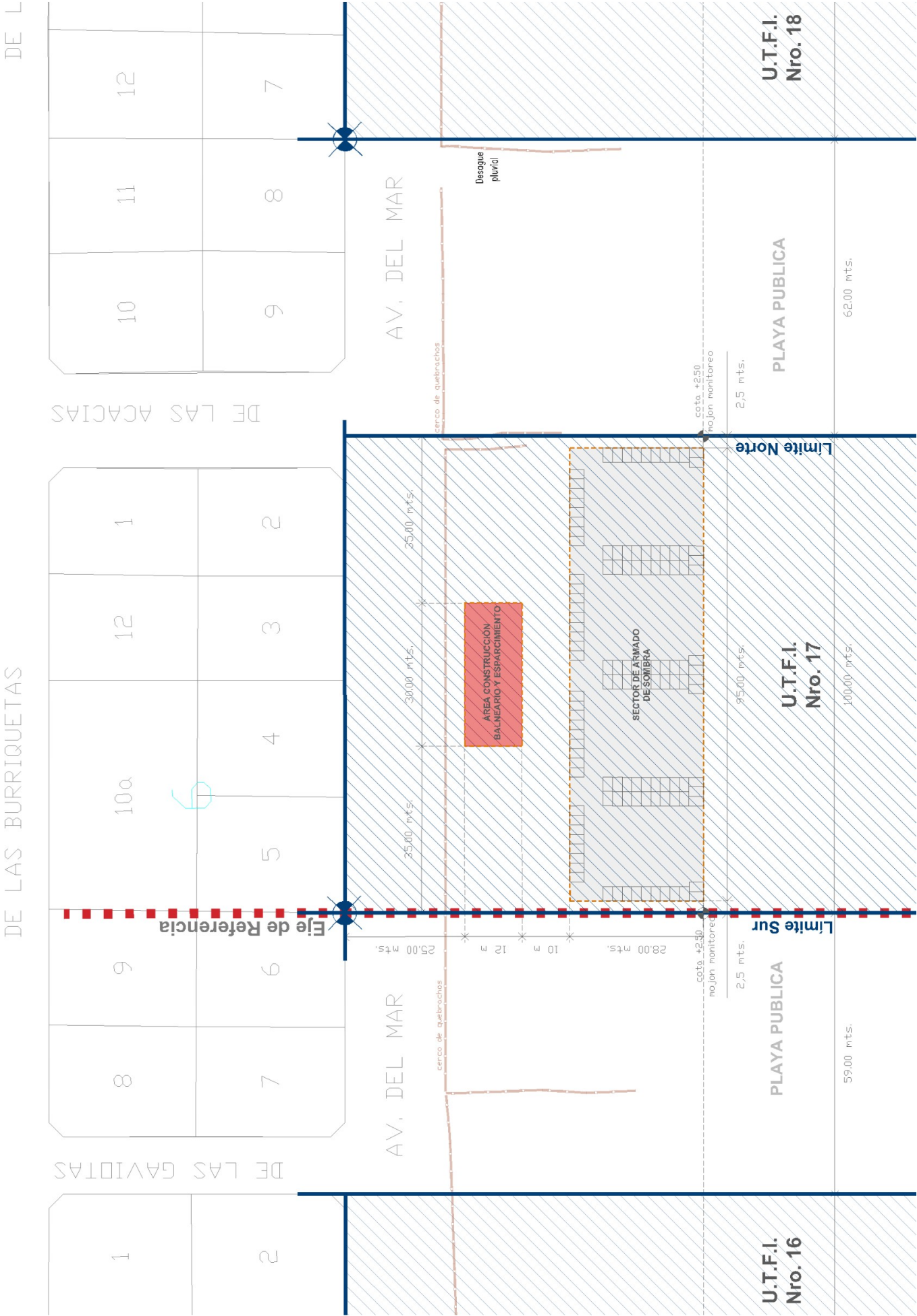
ARTÍCULO 9º: GESTIÓN AMBIENTAL.

Forman parte integrante del presente Pliego, el Plan de Manejo Ambiental (PMA) de la consultora Ambiente y Territorio, que se suma al Estudio de Impacto Ambiental del Frente Marítimo de Pinamar, el Plan de Manejo Costero Integrado, que se integra del Plan de Gestión Ambiental, el Manual de Gestión Integral de Playas y Balnearios y el Plan de Monitoreo Ambiental, enmarcados en Normas de Certificación de Calidad (IRAM), cuya aplicación y cumplimiento revisten carácter de obligatorios para las partes, ya sea personal propio, contratistas, subcontratistas de los titulares de las concesiones de UTF y la Municipalidad.

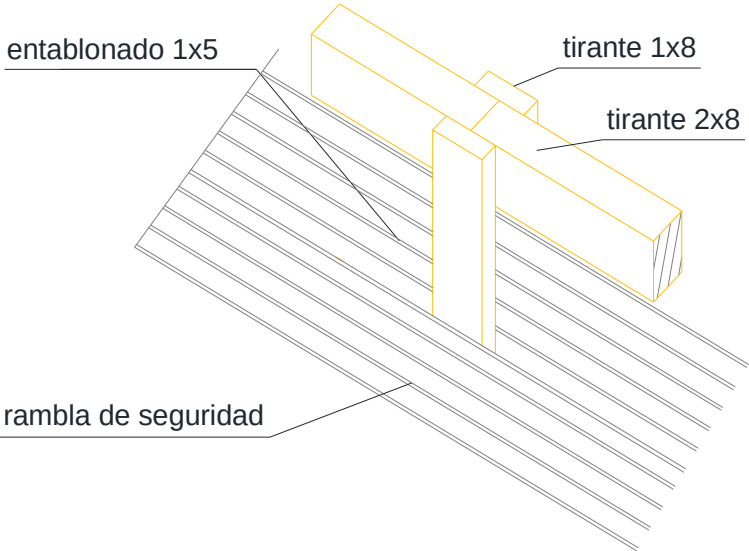
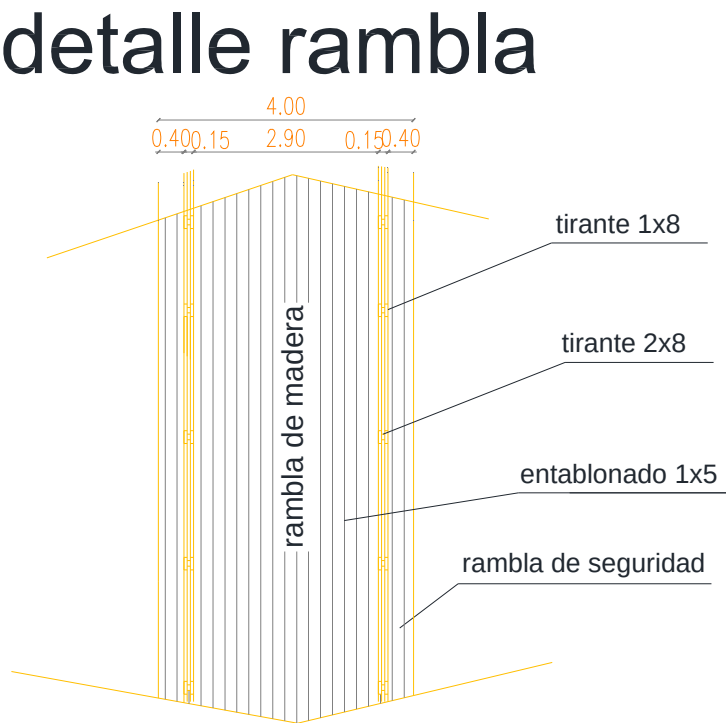
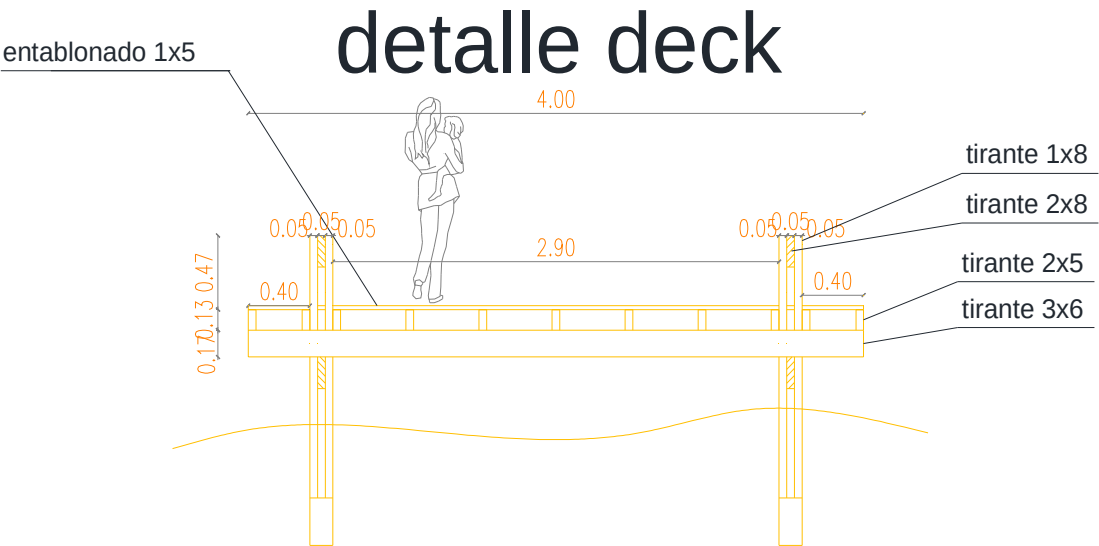
ANEXO VI

PLANOS

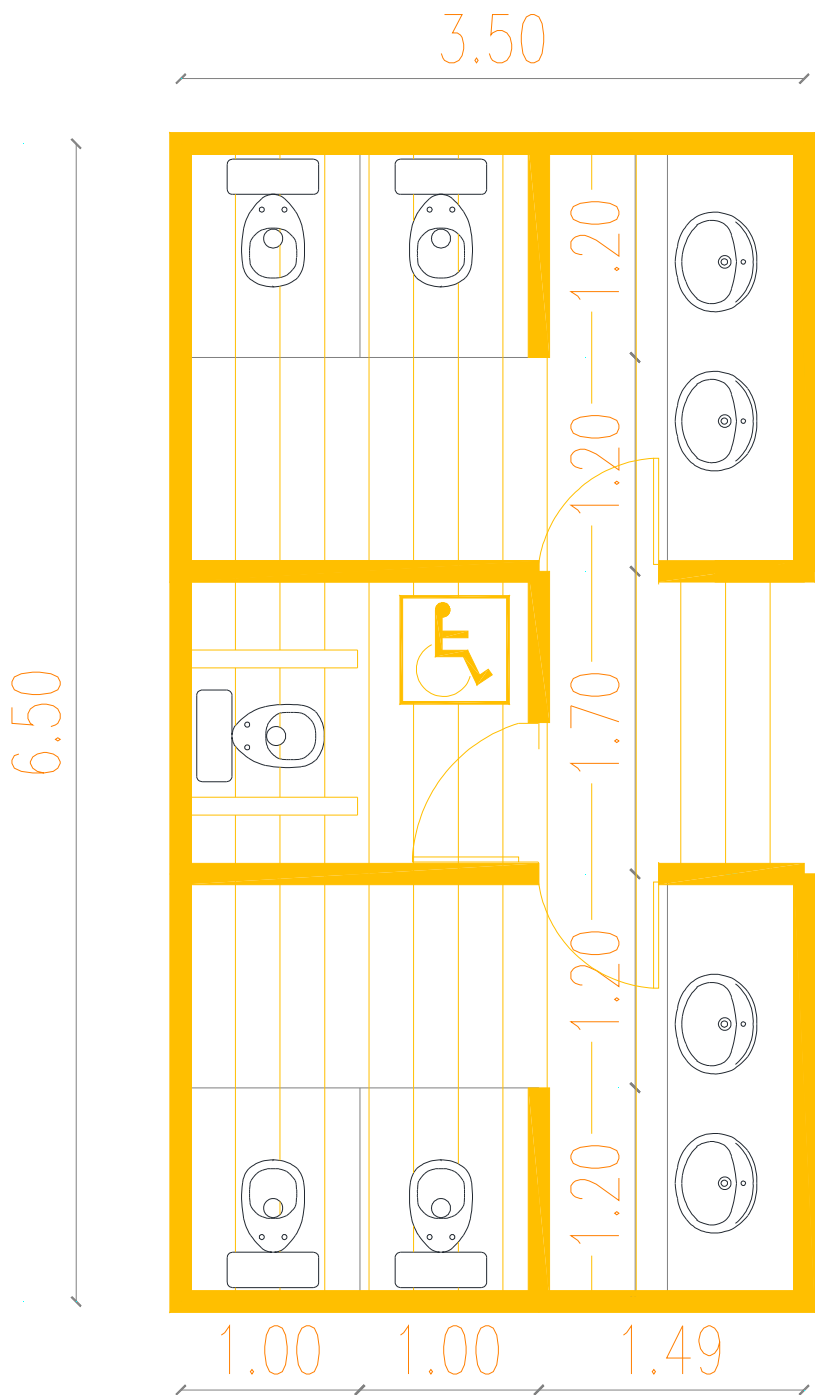
A) PLANCHETA U.T.F.I. N° 17



B) DETALLE EJEMPLO RAMBLAS



EQUIPAMIENTO BAÑOS PUBLICOS



D) CARÁTULA DE PLANOS

33

2,5

1,5

3

1

3

9

5,5

7,5



MUNICIPALIDAD DE PINAMAR

PLAN DE MANEJO INTEGRADO DEL FRENTE MARITIMO DEL PARTIDO DE PINAMAR

OBRA:
USO:

CONCESIONARIO:

U.T.F. Nro:

SECTOR:

CALLE:
LOCALIDAD:
PARTIDO:

TIPO DE PLANO:

UBICACION

CONCESIONARIO:

PROFESIONAL:

PROFESIONAL:

BALANCE DE SUPERFICIES

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE999.99 m2

SUPERFICIE TOTAL999.99 m2

SUPERFICIE LIBRE999.99 m2

NOTAS:

SELLOS:

VISADO COLEGIO:

18