

ORDENANZA N°: 5464/16.-

Ramallo, 20 de octubre de 2016

VISTO:

La necesidad de ofrecer Servicios Turísticos competitivos, de integración, y respetando los parámetros ambientales de sustentabilidad, en la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (ZCDT 1) según Código de Ordenamiento Territorial sujeto a aprobación, tendientes a mejorar el desarrollo turístico del Partido de Ramallo; y

CONSIDERANDO:

Que es indispensable dictar un instrumento jurídico de alcance local, que garantice la Legislación en los temas pertinentes, tendientes a favorecer el desarrollo turístico de la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (ZCDT 1) según el Código de Ordenamiento Territorial;

Que se requiere instituir mecanismos de transparencia que faciliten la inversión en emprendimientos turísticos, como es el sistema de concesión de parcelas en la ZCDT 1;

Que en consecuencia, resulta conveniente que tales concesiones sean para la construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de servicios turísticos de la ZCDT 1;

Que es prioritario establecer, definir, delimitar, y asignar usos comerciales a los Servicios Turísticos a desarrollarse en la zona costera, conforme lo sugerido en el informe final de la Unidad de Preinversión (UNPRE) 1. EE. 133, y a lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial de Ramallo;

Que se debe garantizar la accesibilidad a los servicios al total de la población, y respetando los nuevos parámetros ambientales de sustentabilidad;

Que es primordial la readecuación de la legislación local en materia turística, analizando el desarrollo turístico de la zona y las nuevas prácticas y necesidades en este tema;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Apruébase el **Pliego de Bases y Condiciones Generales y el Pliego de ----- Bases y Condiciones Particulares**, ambos para el otorgamiento de la concesión para la construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de Servicios Turísticos, de la **ZCDT 1** de la ciudad de Ramallo; que como **Anexos I y II** pasan a formar parte integral de la presente. -----

ARTÍCULO 2º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a llamar a Licitación Pública, cuyos Pliegos se aprueban por el Artículo anterior, en forma separada y/o conjunta, de acuerdo a los usos permitidos, conforme las diferentes parcelas, proyectos de inversión y/o proyectos de uso para las mismas.-----

ARTÍCULO 3º) Institúyase, para la Concesión de Uso y Ocupación a Entidades de Bien ----- Público en el Sector Costero, las normas prevista en los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares que forman parte de la presente; las que deberán cumplir dichas entidades en su integridad aprobados en el Artículo 1º de la presente.-----

ARTÍCULO 4º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para asignar el uso ----- preferencial para los diferentes sectores y parcelas integrantes de la

ZCDT 1. Determinase, en el acto pertinente, la cantidad de años de concesión y sus prórrogas para cada parcela, según los siguientes clasificadores: Servicios de Playas: hasta 72 meses de concesión, y hasta 36 meses de prórroga; Servicios a Turistas: hasta 120 meses de concesión y hasta 60 meses de prórroga; y Servicios de Hotelería de Costa hasta 240 meses de concesión y hasta 60 meses de prórroga. -----

ARTÍCULO 5º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a determinar las mejoras ----- que requiere el predio a adjudicar, una vez restituido al Municipio y evaluado el estado en que se encuentra; y el plazo para culminación de la ejecución de las obras, mediante Decreto que otorgue la concesión. Autorízase al Departamento Ejecutivo para que fije el monto de garantía por el mantenimiento de oferta.-----

ARTÍCULO 6º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar el valor de los ----- respectivos Pliegos, conforme los sectores, las parcelas y los proyectos de uso, aunque en ningún caso podrán ser inferiores al costo que su confección le demanden al erario municipal. -----

ARTÍCULO 7º) Créase la Comisión de Pre-adjudicación, la cual estará conformada por un ----- (1) representante por Bloque Político del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Ramallo, y por dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal. -----

ARTÍCULO 8º) El Departamento Ejecutivo deberá convocar a veedores en el acto de ----- apertura de pliegos y adjudicación, representativos de las instituciones intermedias que tengan por objeto el comercio y el turismo, hasta un máximo de cuatro (4) personas. Realizada la convocatoria y ante la falta de asistencia a la misma, no impedirá el desarrollo del Acto Licitatorio, no se fijarán nuevas fechas para el mismo.-----

ARTÍCULO 9º) Manténgase la vigencia de la Ordenanza N° 2967/05 para las concesiones ----- otorgadas oportunamente bajo el imperio normativo de la misma, hasta la culminación temporaria del plazo de concesión de la última fecha consensuada bajo la Ordenanza N° 2967/05. Manténgase la vigencia de la Ordenanza N° 2974/05 para las concesiones a entidades de Bien Público, hasta el vencimiento de la última concesión otorgada ----- bajo ----- dicha norma.-----

ARTÍCULO 10º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2016.-----

SANDRA LUJÁN POLETTI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



ELVIO ARIEL ZANAZZI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA

LOTE:

“Pliego de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión por construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de servicios turísticos en el Sector Costero de la Ciudad de Ramallo, Partido de Ramallo, Provincia de Buenos Aires.”

LICITACIÓN PÚBLICA N°...../2016

INDICE DE ARTÍCULOS

CAPÍTULO I - DE LA LICITACIÓN

- 1°.- OBJETO.
- 2°.- USOS COMERCIALES PERMITIDOS.
- 3°.- CONDICIONES DEL PREDIO.
- 4°.- PERIODO DE LA CONCESIÓN.
- 5°.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 6°.- FUENTES DE FINANCIACIÓN.
- 7°.- RÉGIMEN TRIBUTARIO.
- 8°.- FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
- 9°.- FORMAS DE EXPLOTACIÓN.
- 10°.- EXPLOTACIÓN COMPARTIDA.
- 11°.- PAGO DE CÁNON.

CAPÍTULO II - DEL CONCESIONARIO

CONDICIONES GENERALES

- 12°.- PARTICIPANTES.
- 13°.- INHABILIDADES.
- 14°.- DOMICILIO DE LOS OFERENTES.

CAPÍTULO III - DE LA OFERTA, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

- 15°.- OFERTAS.
- 16°.- INFORMACIÓN QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE.
- 17°.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.
- 18°.- LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.
- 19°.- GARANTIA DE LA OFERTA.
- 20°.- VALIDEZ DE LAS OFERTAS.
- 21°.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.
- 22°.- APERTURA DE LAS OFERTAS.
- 23°.- ADMISIÓN DE OFERTAS.
- 24°.- CAUSAS DE RECHAZOS DE OFERTAS.
- 25°.- DESARROLLO DEL ACTO LICITATORIO.
- 26°.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.
- 27°.- IMPUGNACIONES Y OBSERVACIONES.
- 28°.- ÚNICA OFERTA.
- 29°.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.
- 30°.- ADJUDICACIÓN.
- 31°.-DESISTIMIENTO DE OFERTA.
- 32°.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA DE OFERTA.

CAPÍTULO IV- DEL CONTRATO

- 33°.- GARANTIA DE CONTRATO.
- 34°.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO.
- 35°.- FIRMA DEL CONTRATO.
- 36°.- .SELLADO DEL CONTRATO.
- 37°.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

- 38°.- CAMBIO DE DOMICILIO DEL CONCESIONARIO.
- 39°.- ENTREGA DEL INMUEBLE.
- 40°.- SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD.
- 41°.- INVENTARIO.

CAPÍTULO V - DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 42°.- PROYECTO EJECUTIVO.
- 43°.- MODIFICACIONES AL PLAN DE TRABAJOS Y PROYECTO EJECUTIVO.
- 44°.- PROFESIONAL A CARGO DE LA OBRA.
- 45°.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.
- 46°.- CONTROL DE LAS INVERSIONES.
- 47°.- INSPECCIÓN DE OBRA.
- 48°.- VIGILANCIA, ALUMBRADO Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS.
- 49°.- RIESGOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.
- 50°.- RESPONSABILIDAD CIVIL Y OTROS COMPROMISOS DEL CONCESIONARIO.
- 51°.- SEGUROS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.
- 52°.- PERSONAL DE LAS EMPRESAS.
- 53°.- EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 54°.- RECEPCIÓN PROVISORIA.
- 55°.- RECEPCIÓN DEFINITIVA.

CAPÍTULO VI - DE LA EXPLOTACIÓN

- 56°.- HABILITACIÓN COMERCIAL DE LAS OBRAS.
- 57°.- HORARIO Y VIGILANCIA.
- 58°.- MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.
- 59°.- EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO.
- 60°.- RIESGOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN.
- 61°.- RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO DE CONCESIÓN.
- 62°.- SEGUROS DURANTE EL PERIODO DE EXPLOTACIÓN.
- 63°.- LIBRO DE QUEJAS.
- 64°.- AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES FUTURAS.

CAPITULO VII - DE LA EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN

- 65°.- RESTITUCIÓN DE PREDIOS E INSTALACIONES AL MUNICIPIO.
- 66°.- RECEPCIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO.
- 67°.- TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.
- 68°.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.
- 69°.- CAUSAS DE CADUCIDAD DEL CONTRATO.
- 70°.- CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO.
- 71°.- FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO.

CAPÍTULO VIII - SANCIONES

- 72°.- CLAÚSULAS PUNITIVAS.
- 73°.- MULTAS.

"Pliego de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión para la construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de servicios turísticos en la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (ZCDT 1) según Código de Ordenamiento Territorial, de la Ciudad de Ramallo, Partido de Ramallo, Provincia de Buenos Aires"

LICITACIÓN PÚBLICA N° /2016

CAPÍTULO I - DE LA LICITACIÓN

Artículo 1°.- OBJETO.

La presente Licitación Pública tiene por objeto otorgar la concesión del predio que se determine en el contrato de concesión, del proyecto, financiamiento, la construcción de mejoras, la explotación comercial, el uso de las instalaciones existentes, y el mantenimiento y conservación integral del predio y sus infraestructuras; por el término que se determine en el Decreto de llamado a licitación para cada parcela, de acuerdo al servicio concesionado; compatibles con el Desarrollo Turístico del Sector, conforme lo establecido en las ordenanzas pertinentes, en el presente Pliego, en el contrato de concesión respectivo, y en la legislación aplicable.

Artículo 2°.- USOS COMERCIALES PERMITIDOS.

Además de la explotación objeto de la concesión, cualquier otro uso comercial que se pretenda brindar en el predio concedido, deberá estar debidamente autorizado por el Departamento Ejecutivo Municipal, y en un todo de acuerdo con las normas vigentes.

Para la realización por parte del CONCESIONARIO de eventos de concurrencia masiva, debe requerir la autorización pertinente al Departamento Ejecutivo con un mínimo de treinta (30) días de anticipación, debiendo dar estricto cumplimiento a la legislación en la materia, y a todos los requisitos que se exijan a los efectos de garantizar la seguridad de los concurrentes; dando cumplimiento a la legislación nacional, provincial y local en la materia.

Queda expresamente establecido que el CONCESIONARIO de Servicio de Playa cuyo frente coincida con la zona de playa autorizada por la Prefectura Naval Argentina, deberá habilitar el sector de playa en la temporada veraniega, conforme la legislación vigente, haciéndose cargo de la seguridad del mismo, adoptando todas las medidas y/o acciones que crean convenientes para garantizar la protección de los bañistas. Debiendo contratar guardavidas habilitados por la Escuela de Guardavidas de la Cruz Roja Argentina que están a su cargo, desligando esta Municipalidad de Ramallo cualquier relación laboral con los mismos.

Así mismo los Servicios de Playa, cuyo frente coincida con la zona de práctica de actividades náuticas autorizadas por Prefectura Naval Argentina, deberá habilitar el sector conforme el uso y la legislación vigente, haciéndose cargo de la seguridad del mismo, adoptando todas las medidas y/o acciones que crean convenientes para garantizar la protección de los usuarios.

Artículo 3°.- CONDICIONES DEL PREDIO.

El CONCESIONARIO acepta el predio cedido en concesión por esta Municipalidad, en el estado en que se encuentra, con todo lo plantado y edificado, y se hace responsable de garantizar la construcción de las mejoras propuestas, y de realizar el mantenimiento y conservación integral del predio y sus infraestructuras existentes, y las que a futuro se construirán.

Artículo 4°.- PERÍODO DE LA CONCESIÓN.

El período de la concesión será el que se determine en el Decreto de llamado a licitación para cada parcela, contados a partir de la firma del Contrato de Concesión, y podrá ser prorrogado con acuerdo de las partes, conforme los establecidos en la Ordenanza N° 5464/16 y el Contrato de Concesión respectivo.

En dicho período, está incluido el plazo de ejecución de las obras, que resulten aceptadas por la Municipalidad de Ramallo, como así mismo el plazo necesario para habilitar las instalaciones, para autorizar las actividades a desarrollar, el período de explotación, y el mantenimiento y conservación.

Artículo 5º.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Los plazos de ejecución de las mejoras propuestas no podrán exceder los estipulados en el contrato de concesión, contados a partir de la fecha de firma del Decreto del Departamento Ejecutivo, por el cual se apruebe el Proyecto Ejecutivo, según se detalla en el Artículo 42º, debiendo ser iniciadas las obras en un plazo máximo de treinta (30) días, contado también desde dicha fecha.

Los plazos precedentemente indicados y los que oportunamente se establezcan en el contrato, sólo podrán ser prorrogados en caso de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditados a juicio de la Municipalidad de Ramallo.

Cuando la altura del río alcance los tres (3) metros, se considerará que las obras a ejecutar no podrán realizarse favorablemente, en estos supuestos si el concesionario decide continuar con las mismas, deberá contar con la autorización del Departamento Ejecutivo Municipal; se aplicará únicamente a los predios alcanzados por la crecida del río y durante el período que las aguas permanezcan afectando el normal desarrollo de las tareas.

Artículo 6º.- FUENTES DE FINANCIACIÓN.

Los oferentes deberán disponer, además del capital propio, de los medios de pagos y el financiamiento indispensable para afrontar la totalidad de los gastos de formulación del proyecto, los gastos de construcción de las obras propuestas, su explotación, y mantenimiento y conservación.

Se aclara expresamente que la Municipalidad de Ramallo no prestará avales, ni garantías reales de ninguna naturaleza, en caso de recurrir la concesionaria a financiación proveniente del mercado de capitales doméstico o internacional o del sistema financiero en general.

Artículo 7º.- RÉGIMEN TRIBUTARIO.

Serán por exclusiva cuenta y cargo de la concesionaria el pago de la totalidad de los servicios derivados del uso de teléfono, energía eléctrica, agua, cloacas, gas, etc.; como así mismo todos los tributos, impuestos, tasas, etc., tanto nacionales, provinciales, y/o municipales vigentes y futuros, que graven el inmueble y otras actividades principales y complementarias al objeto de la concesión. Será obligación del concesionario presentar los comprobantes de los pagos aludidos, ante la oficina de Desarrollo Local de la Municipalidad de Ramallo, cada seis (6) meses estipulando la fecha de los mismos en los meses de junio y diciembre de cada año.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá eximir al Concesionario del pago de las tasas municipales, correspondientes a la explotación comercial de las instalaciones concesionadas, en caso que el predio concesionado resulte alcanzado por inundaciones, y durante el período que las aguas permanezcan afectando el normal desarrollo de las actividades.

Artículo 8º.- FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

El cumplimiento de las obligaciones asumidas por el CONCESIONARIO será supervisado por la Inspección u Órgano de Control designadas por la Municipalidad de Ramallo, mediante la realización de inspecciones de obras e instalaciones, auditorias, solicitud de informes y cualesquiera otro procedimiento que estime conveniente, durante todo el período de concesión, tanto durante el período de ejecución de la obra como el de explotación y mantenimiento.

El concesionario deberá facilitar el acceso a los predios que se entreguen, y a todas las instalaciones y edificios existentes y/o a construir, en cualquier momento que se le solicite, asegurando que estas acciones no afecten la explotación comercial.

Artículo 9º.- FORMAS DE EXPLOTACIÓN.

El CONCESIONARIO deberá habilitar para sí la explotación de la actividad comercial conforme los usos permitidos, gestionando en cada caso ante el área respectiva del Municipio la habilitación correspondiente; y dar cumplimiento a la normativa municipal, provincial, y nacional.

Cuando la altura del río alcance los tres (3) metros, se considerará que la explotación comercial no podrá realizarse favorablemente, en estos supuestos si el concesionario decide continuar con la misma, deberá contar con la autorización del Departamento Ejecutivo Municipal; se aplicará únicamente a los predios alcanzados por la crecida del río

y durante el período que las aguas permanezcan afectando el normal desarrollo de las tareas.

Artículo 10°.- EXPLOTACIÓN COMPARTIDA.

El CONCESIONARIO podrá subcontratar determinados rubros de la explotación, o constituir sociedades para la explotación de ciertas actividades, con el conocimiento y previa aprobación del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Ramallo.

Ante la Municipalidad de Ramallo son solidariamente responsables tanto la concesionaria como la(s) subcontratista(s).

Artículo 11°.- PAGO DE CÁNON.

La Municipalidad establece un canon básico mensual obligatorio, para cada Servicio Turístico, cuyo monto se establece en el art. 3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

El oferente podrá ofrecer un canon por encima del básico, lo que será considerado como una más de las variables de ponderación de las propuestas, las cuales se evaluarán en la forma fijada en el Artículo 29° de estas Especificaciones Legales.

El CONCESIONARIO abonará a la Municipalidad el canon periódico mensual comprometido en su oferta, y aceptado por la Municipalidad, durante todo el período de la concesión y a partir del mes siguiente a la firma del contrato.

Este importe se abonará en forma vencida del 1° al 10 del mes subsiguiente, en Tesorería Municipal, en efectivo o mediante cheque a la orden de la Municipalidad de Ramallo, debiendo presentar ante la Secretaria de Desarrollo Local la constancia de pago.

La falta de pago a término devengará intereses moratorios, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal en vigencia; sin perjuicio de ello, el atraso en el pago hará pasible al CONCESIONARIO de las sanciones especificadas en las Cláusulas Punitivas del presente Pliego.

CAPÍTULO II - DEL CONCESIONARIO

Artículo 12°.- PARTICIPANTES

La concesión se otorgará a personas, tanto físicas como jurídicas constituidas conforme a la legislación vigente de la República Argentina, o a sociedades de hecho.

-Personas físicas: Las personas físicas deberán aportar el nombre completo, el número del documento de identidad, estado civil, datos del cónyuge si fuere casado, profesión, domicilio real, domicilio legal constituido en Ramallo, y la documentación requerida en el Artículo 27°. En caso de no haber ejercitado con anterioridad actividad alguna que conlleve la obligación de inscripciones, tendrán plazo hasta la firma del Contrato para acreditar las mismas; luego, en el término de (6) seis meses deberá acreditar la inscripción definitiva, todo bajo apercibimiento de caducidad o rescisión de la adjudicación o contrato, con pérdida de los aportes efectuados a ese momento.

-Personas jurídicas constituidas: Las personas jurídicas constituidas deberán presentar conjuntamente con sus propuestas, el contrato y/o estatuto social, en copia autenticada por escribano público, con legalización del Colegio respectivo si el escribano fuere de jurisdicción distinta a la Provincia de Buenos Aires. Los representantes de las sociedades deberán acreditar su personería mediante las actas de designación y distribución de cargos.

-Sociedades de hecho: Se admitirán propuestas formuladas por sociedades de hecho. Si se presentan dos (2) o más personas físicas en forma de sociedad de hecho, deberán adjuntar una nota en la que consten:

a).-Nómina completa de los integrantes de la sociedad y demás datos exigidos a las personas físicas.

b).-Participación porcentual de cada uno.

c).-Patrimonio de cada integrante de la sociedad de hecho oferente.

En cualquiera de los casos antes indicados, podrán presentarse fotocopias autenticadas por Escribano Público de toda la documentación original.

El plazo de duración de las sociedades oferentes, como así también la vigencia de la vinculación de las empresas que concurren asociadas, no podrá ser inferior al previsto para la ejecución del contrato, con más tres (3) años adicionales.

En caso que el adjudicatario fuera una sociedad de hecho, previo a la firma del contrato de concesión se deberá constituir una sociedad en cualquiera de las formas establecidas

en la Ley 19550 y sus modificatorias (S.A., S.R.L., S.C.A., etc.), con las siguientes cláusulas mínimas:

a).- Responsabilidad solidaria e ilimitada de sus integrantes por todas las obligaciones emergentes del contrato.

b).-El objeto social debe ser exclusivamente el cumplimiento del contrato de concesión y con un plazo de vigencia no inferior a la duración del mismo, con más tres (3) años adicionales.

Artículo 13°.- INHABILIDADES.

Están impedidos de acceder a la presente concesión, bajo ninguna forma ni por interpósita persona:

a).-Los deudores de la Municipalidad de Ramallo, hasta tanto sean canceladas el total de la deuda contraída;

b).-Los incapaces para contratar según la legislación común;

c).-Los que hayan sido sancionados con caducidad de concesión o permiso en cualquier jurisdicción, por el término de un (1) período de la concesión en la cual se le dictó la caducidad;

d).-Los separados de la Administración Pública por exoneración;

e).-Los que se hallaren inhabilitados por las situaciones legisladas en las normas del concurso civil o comercial;

f).-Los interdictos judicialmente o que sufran inhibición general de bienes. Los proponentes declararán no estar comprendidos en los impedimentos establecidos por el presente; y ello con carácter de declaración jurada.

g).- Los que en concesiones anteriores se le haya notificado la extinción del contrato, por cualquiera de las causas establecidas en los pliegos, y no hayan cumplido con la restitución del predio conforme lo acordado en el Contrato de Concesión;

Si se comprobare posteriormente el falseamiento de datos manifestados bajo declaración jurada, o el ocultamiento de datos relevantes para formar el criterio al momento de analizar las propuestas, la Municipalidad podrá declarar la inhabilidad del proponente para presentarse en futuras licitaciones, por el término de hasta seis (6) años, sin perjuicio de rechazar la propuesta, tanto de oficio como a petición de parte, o decretar la caducidad de la concesión, con pérdida de depósito de garantía de oferta y de los aportes realizados hasta ese momento según el caso, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial.

Asimismo no podrán ser proponentes las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas, salvo en casos de sociedades anónimas, en que hará extensivo sólo a los miembros del directorio.

Artículo 14°.- DOMICILIO DE LOS OFERENTES.

Deberá indicarse el domicilio real del oferente. Igualmente será requisito indispensable, constituir domicilio especial, para todos los efectos de la Licitación, en la ciudad de Ramallo, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Provincia de Buenos Aires, con expresa renuncia a todo otro fuero o jurisdicción, inclusive el Federal.

Queda expresamente aclarado que el domicilio declarado a los efectos de la Licitación será el único lugar donde recibirá la correspondencia, las intimaciones, las notificaciones, etc., de parte de la Municipalidad de Ramallo. La devolución de las mismas aduciendo cambio de domicilio del concesionario y/o ausencia implicará el consentimiento de la notificación recibida.

A los efectos de manifestar su voluntad de cambio de domicilio de la correspondencia que involucre la presente licitación, deberá realizarlo por nota a la Secretaría de Desarrollo Local, sito en el 2° piso de la Municipalidad de Ramallo.

CAPÍTULO III - DE LA OFERTA, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

Artículo 15°.- OFERTAS.

Las ofertas deberán formularse por escrito en el tiempo y forma que se indica en el presente; su presentación implicará el conocimiento, aceptación y sometimiento a todas las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones.

Artículo 16°.- INFORMACIÓN QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE.

La presentación de la propuesta indica que el oferente ha analizado y comprendido los documentos de la 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 motivo de la Licitación, a efectos de informarse sobre el estado y condiciones en que se encuentra la misma, por lo que no podrá alegarse por parte del adjudicatario causa alguna de ignorancia, en cuanto a documentación y a condiciones de realización y explotación del servicio objeto de la presente Licitación.

Además de estudiar exhaustivamente la documentación de la licitación, es obligación del oferente recoger, en el lugar de la concesión, toda la información complementaria que pueda obtenerse por la observación del terreno y sus adyacencias, y también por referencias de terceros sobre el aprovisionamiento de materiales, personal, provisión del saneamiento básico y energía eléctrica, y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las características de los trabajos, sus dificultades y su costo.

Artículo 17°.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.

Los interesados que hubiesen adquirido el Pliego podrán requerir aclaraciones por escrito, durante el llamado a Licitación hasta el quinto día hábil anterior inclusive a la fecha fijada para la apertura. La Municipalidad podrá, a su vez, hacer aclaraciones de oficio.

Todas las aclaraciones se dictarán en forma de Circular. Las cuales serán notificadas a todos los adquirentes, formarán parte integrante del Pliego de Bases y Condiciones y se considerarán conocidas por todos los oferentes.

Artículo 18°.- LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

Las ofertas serán presentadas en Mesa de Entrada de la Municipalidad de Ramallo, sita en Avenida San Martín esquina Avenida Belgrano de la ciudad de Ramallo, hasta una (1) hora antes del día y hora fijados en el llamado a Licitación.

Artículo 19°.- GARANTIA DE LA OFERTA.

El mantenimiento de la Oferta será garantizado con un monto equivalente a la suma que se especifica en el Decreto de llamado a la licitación respecto de la(s) parcela(s).

La garantía deberá constituirse en cualquiera de las siguientes formas:

- a).- Títulos de la Nación o de la Provincia de Buenos Aires a su valor de cotización vigente 72 horas antes de su presentación;
- b).- Fianza o aval bancario otorgada por entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina;
- c).- Seguro de Caución a favor de la Municipalidad de Ramallo, con póliza emitida por compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación;
- d).- Dinero efectivo, depositado en Tesorería de la Municipalidad de Ramallo, afectado a esta licitación.

Las fianzas a que se refieren los incisos b y c de este Artículo deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- Deberá constituir al fiador en solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de excusión y división.
- Debe ser extendida, como mínimo, por la totalidad del monto establecido de garantía de oferta sin restricciones ni salvedades.
- Debe ser extendida por todo el término hasta la firma del contrato.
- Debe expresar renuncia a exigir interpelación judicial alguna al tomador.
- Deberá corresponder a la licitación y a su objeto.
- El tomador deberá constituir domicilio legal en la ciudad de Ramallo. El domicilio legal de la Municipalidad es Avenida Belgrano esquina Avenida San Martín, Código Postal 2915, Provincia de Buenos Aires.
- Debe coincidir exactamente la denominación del oferente, con el que se presenta al acto licitatorio.
- El fiador deberá someterse expresamente a los tribunales ordinarios del departamento judicial de San Nicolás, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción inclusive el federal.
- La(s) persona(s) que suscriba(n) la fianza deberá(n) acreditar su carácter y representatividad con certificación ante escribano público, acompañado del sellado de legalización

del Colegio de Escribanos para el caso que se extendiera fuera de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 20°.- VALIDEZ DE LAS OFERTAS.

La oferta mantendrá su vigencia por el plazo de noventa (90) días hábiles administrativos municipales a partir de la apertura, y se considerará automáticamente prorrogada por igual período, salvo comunicación en contrario que expresa y fehacientemente hiciera el oferente.

Artículo 21°.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

- Sobre N° 1: Antecedentes. Contendrá:
 - a).- Presentación de datos, notas, contratos y demás documentación, correspondiente a los oferentes (personas físicas, jurídicas o sociedades de hecho), en un todo de acuerdo con lo prescripto en el Artículo 12° de las presentes Especificaciones Legales.
 - b).- Recibo de adquisición del Pliego.
 - c).- Garantía de Oferta, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 20°.
 - d).- Referencias Bancarias y Comerciales.
 - e).- Constitución de domicilio en la Ciudad de Ramallo y renuncia de otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, inclusive el Federal.
 - f).- El Pliego de Bases y Condiciones firmado en todas sus hojas.
 - g).- Declaración jurada de no estar comprendidos en los impedimentos establecidos en el Artículo 13°.
- Sobre N° 2: Oferta. Contendrá:
 - a).- Anteproyecto, en la forma establecida en el artículo 4° de las Especificaciones Técnicas.
 - b).- Monto de la inversión y etapas de las mismas, incluyendo presupuesto total, presupuesto general por rubros, plan de trabajos, curva de inversiones.
 - c).- Contrato Profesional por Anteproyecto.
 - d).- Oferta del Canon / Contribución mensual/ semestral/ Anual.

Artículo 22°.-APERTURA DE LAS OFERTAS.

Las ofertas serán abiertas en el lugar, día y hora indicados en el llamado a Licitación, en presencia de los funcionarios designados a tal efecto y de los interesados que concurran labrándose acta, la que será firmada por las autoridades presentes y demás asistentes que así lo deseen. Si el día fijado para la apertura fuese feriado o asueto administrativo, ésta tendrá lugar el primer día hábil siguiente a la misma hora.

Artículo 23°.- ADMISIÓN DE OFERTAS.

Sólo revestirán el carácter de ofertas, las que se ajusten a las disposiciones de este Pliego, pudiendo rechazarse en el momento 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 Licitación, dicha omisión será causal de rechazo de oferta.

Artículo 24°.- CAUSAS DE RECHAZOS DE OFERTAS.

Dará lugar al rechazo inmediato de las ofertas:-

- a).- La no presentación en la forma requerida de la documentación establecida.
- b).- La existencia de enmiendas, raspaduras, tachaduras o entrelíneas en formularios propuestos, que no hayan sido debidamente salvadas al pie de los mismos.
- c).- La inclusión de cláusulas que impliquen condicionamientos o reservas a los compromisos establecidos en el presente pliego.

La Municipalidad no estará obligada a aceptar oferta alguna, pudiendo rechazar todas si así lo estima oportuno y conveniente.

Las omisiones o deficiencias de carácter formal, a exclusivo juicio de la Comisión de Evaluación, podrán ser salvadas en el acto o dentro de los tres (3) días hábiles administrativos municipales posteriores a la notificación, siempre que no se vulnere el principio de equidad y la paridad licitatoria.

Transcurrido dicho plazo y de no cumplimentarse el o los requisitos exigidos, no será considerada la oferta procediéndose a su rechazo.

Artículo 25º.- DESARROLLO DEL ACTO LICITATORIO.

Se efectuará de la siguiente manera:

- a).- El día y hora fijados para el llamado a Licitación, se procederá a la apertura de la totalidad de los sobres N° 1, verificándose el cumplimiento de la documentación exigida.
- b).- La Comisión de Evaluación designada al efecto estudiará los antecedentes presentados en el sobre N° 1, solicitará las aclaraciones que estime necesarias según lo establecido en los Artículos 18° y 27°, y, en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles administrativos municipales emitirá su dictamen, proponiendo al Departamento Ejecutivo la aceptación o el rechazo de las ofertas presentadas.
- c).- El Departamento Ejecutivo, en base al informe recibido de la Comisión de Evaluación (que no detenta carácter vinculante), ya que el Intendente Municipal podrá hacerlo suyo o no, emitirá un Decreto, aceptando o rechazando los sobres N° 1 presentados, y disponiendo fecha y hora de apertura de los sobres N° 2 aceptados.
- d).- En la fecha y hora indicadas en el punto anterior se procederá a la apertura de los Sobres N° 2 correspondientes a los oferentes a los que les fueron aceptados los sobres N° 1, y en el mismo acto se devolverán los sobres N° 2 de los rechazados.
- e).- Se invitará a los oferentes para que funden por escrito, en el plazo y forma indicados en el Artículo 27°, las impugnaciones que se consideren pertinentes, a cuyo efecto, los sobres N° 1 y 2 de las ofertas declaradas válidas quedarán a partir del momento de sus respectivas aperturas a la vista de los licitantes. Se dará lectura del acta respectiva, la que será firmada por los funcionarios presentes y por los proponentes que deseen hacerlo.

Artículo 26º.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

La Municipalidad podrá solicitar de cualquier oferente, todo tipo de información complementaria que considere necesaria, referida al contenido del sobre N° 1 y/o sobre N° 2, fijando el término para ello. Si dicha información no fuera evacuada en término, o si, contestada, no respondiese, a juicio de la Municipalidad, a los fines tenidos en cuenta al solicitarla, tendrá derecho a rechazar la oferta sin recurso alguno por parte del oferente.

Artículo 27º.- IMPUGNACIONES Y OBSERVACIONES.

Los oferentes tendrán derecho a tomar vista de lo actuado en las actas licitatorias durante el día hábil administrativo municipal siguiente al de la apertura de los sobres que correspondan (sobre n°1 o sobre n°2), concurriendo para tal fin a la dirección de compras y suministros.-

Las impugnaciones y observaciones deberán presentarse dentro de los dos (2) días hábiles administrativos municipales siguientes a contar desde el acto de apertura que corresponda (sobre N° 1 o sobre N° 2); por escrito y con copia, en forma individual y conforme las normas de procedimientos administrativos (Ordenanza General N° 267).

La presentación que realice el oferente deberá realizarse en la Mesa de Entradas de la Municipalidad de Ramallo, en el horario de atención al público, en papel sellado de Pesos Cincuenta(\$ 50-), intervenido por la Tesorería Municipal de Ramallo.

En ningún caso se abrirán a prueba las incidencias, resolviéndose la adjudicación sobre la base de las presentaciones realizadas, sin perjuicio de las facultades, de verificación de la Municipalidad.

Artículo 28º.- ÚNICA OFERTA.

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

La existencia de una única oferta, por las razones apuntadas, en modo alguno obligará a la Municipalidad a aceptar a la misma de pleno derecho (Artículo 155° de la Ley Orgánica de las Municipalidades).

Artículo 29º.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Cumplidos los plazos de los artículos 18° y 19°, si correspondiera, la Comisión de Evaluación procederá al análisis de las propuestas y elevará un nuevo informe al

Departamento Ejecutivo; la ponderación que, de las propuestas, realice la Comisión se ajustará al cuadro de análisis obrante al final de estas Especificaciones Legales.

La Comisión de Evaluación estudiará las ofertas presentadas, pudiendo requerir a los proponentes cualquier información complementaria que considere necesaria.

No se dará a conocer información alguna acerca del análisis y evaluación de las ofertas, ni sobre las recomendaciones para la adjudicación, después de la apertura de los sobres, a los oferentes, ni a las personas no interesadas oficialmente en estos procedimientos, hasta que se haya notificado la contratación.

Artículo 30°.- ADJUDICACIÓN.

La adjudicación se otorgará al oferente que presente la oferta más conveniente a exclusivo criterio de la Municipalidad, cuya decisión respecto de las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas (Ley Orgánica de las Municipalidades, Artículo 154°).

Artículo 31°.- DESISTIMIENTO DE OFERTA.

Cuando un oferente desistiera de su oferta antes de transcurrido el período de su mantenimiento, tal actitud implicará automáticamente la pérdida de la respectiva garantía, sin derecho a reclamo alguno.

Artículo 32°.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA.

La Municipalidad de Ramallo procederá a la devolución de las Garantías de Oferta en los siguientes supuestos:

a).- Vencido el plazo de mantenimiento de oferta.

b).- Resuelta su no adjudicación.

En cualquiera de los casos, el proponente deberá solicitar la devolución de la referida garantía mediante nota presentada ante mesa de entrada.-

CAPÍTULO IV- DEL CONTRATO

Artículo 33°.- GARANTÍA DE CONTRATO.

Una vez recibida la notificación de la adjudicación, el adjudicatario constituirá a favor de la Municipalidad de Ramallo, antes de la firma del contrato y dentro de los diez (10) días corridos siguientes al de dicha notificación, una Garantía de Cumplimiento del Contrato que afianzará el estricto cumplimiento de las obligaciones en virtud de la oferta presentada, debiendo quedar expresamente cubierta la suma estimada como monto de inversión necesario para construir y/o instalar el Servicio Turístico, y el canon del primer año.

Dicha Garantía será devuelta al adjudicatario luego de la toma de posesión del inmueble por parte de la Municipalidad, una vez extinguido el Contrato de Concesión.

La garantía de contrato deberá ser actualizada anualmente en igual porcentaje del incremento anual del canon.

La garantía deberá constituirse en cualquiera de las siguientes formas:

a).- Títulos de la Nación o de la Provincia de Buenos Aires a su valor de cotización vigente 72 horas antes de su presentación;

b).- Fianza o aval bancario otorgada por entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina;

c).- Seguro de Caucción a favor de la Municipalidad de Ramallo, con póliza emitida por compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación;

d).- Dinero efectivo, depositado en Tesorería de la Municipalidad de Ramallo, afectado a esta licitación.

Las fianzas a que se refieren los incisos b y c de este Artículo deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

-Deberá constituir al fiador en solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de excusión y división.

-Debe ser extendida, como mínimo, por la totalidad del monto establecido de garantía de oferta sin restricciones ni salvedades.

- Debe ser extendida por todo el término hasta la firma del contrato.

-Debe expresar renuncia a exigir interpelación judicial alguna al tomador.

- Deberá corresponder a la licitación y a su objeto.

- El tomador debe constituir domicilio legal en la ciudad de Ramallo. El domicilio legal de la Municipalidad es Avenida Belgrano esquina Avenida San Martín, Código Postal 2915, Provincia de Buenos Aires.
- Debe coincidir exactamente la denominación del oferente, con el que se presenta al acto licitatorio.
- El fiador deberá someterse expresamente a los tribunales ordinarios del departamento judicial de San Nicolás, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción inclusive el federal.
- La(s) persona(s) que suscriba(n) la fianza deberá(n) acreditar su carácter y representatividad con certificación ante escribano público, acompañado del sellado de legalización del Colegio de Escribanos para el caso que se extendiera fuera de la Provincia de Buenos Aires.

La compañía aseguradora será propuesta por el Oferente y la Municipalidad de Ramallo se reserva la facultad de aceptarla o no a su exclusivo juicio, pudiendo solicitar el cambio de la misma.

Artículo 34°.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO.
Además de la Garantía de Contrato mencionada en el artículo 33°, el adjudicatario deberá presentar, dentro de los diez (10) días corridos de notificado de su adjudicación, la constancia de inscripción ante los organismos fiscales y previsionales.

Si el adjudicatario no pudiera cumplimentar lo solicitado, deberá presentar constancia de haber iniciado los trámites de inscripción. En caso de incumplimiento de lo solicitado en el presente Artículo, la Municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación con pérdida de la garantía.

Artículo 35°.- FIRMA DEL CONTRATO.

Cumplidos los requisitos detallados en los Artículos 33 y 34, la Municipalidad de Ramallo confeccionará el contrato respectivo, el que suscribirá el adjudicatario dentro de los tres (3) días hábiles administrativos municipales de notificado, bajo apercibimiento de caducidad de la adjudicación con pérdida del depósito realizado.

Cumplimentada la firma del contrato, y dentro de los diez (10) días hábiles administrativos municipales, se labrará el Acta de Entrega de las instalaciones por parte de la concedente, en la que constará detalladamente el estado actual del/ los inmuebles en que se construirán las obras objeto del contrato.

Artículo 36°.- SELLADO DEL CONTRATO.

El adjudicatario deberá aplicar al Contrato el sellado de ley, en el plazo que la misma estipula y en la proporción que le corresponda.

Será a cargo del adjudicatario toda otra erogación que origine la firma del contrato.

Artículo 37°.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Integrarán el Contrato los documentos detallados en el presente Artículo, todos los cuales se firmarán en tres (3) ejemplares, uno para el concesionario y dos (2) para la Municipalidad. Firmarán esos documentos un funcionario autorizado en representación de la Municipalidad de Ramallo, y el adjudicatario.

La Municipalidad de Ramallo entregará sin cargo al Concesionario una copia fiel de toda la documentación contractual a mantener en obra.

La documentación contractual y su orden de prelación para la interpretación del Contrato será el siguiente:

- a).- Contrato de Concesión.
- b).- Especificaciones Legales del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación, con sus Circulares Aclaratorias.
- c).- Especificaciones Técnicas del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación con sus Circulares Aclaratorias.
- d).- Oferta del Concesionario, incluyendo el proyecto ejecutivo integrado por el legajo de obra, planos, memoria descriptiva, programas de inversiones y etapas de los mismos.
- e).- Ley Orgánica de las Municipalidades.
- f).- Decreto Ley N° 9645 "Régimen de Concesión de Obra Pública".

Artículo 38°.- CAMBIO DE DOMICILIO DEL CONCESIONARIO.

En caso de modificarse el domicilio especial del Concesionario durante la vigencia del contrato, aquél está obligado a comunicar dentro del segundo día hábil administrativo municipal de producido, y en forma fehaciente, a la Municipalidad de Ramallo su nuevo domicilio, el que deberá estar siempre dentro de la ciudad de Ramallo, rigiendo para el caso lo dispuesto en el artículo 14° de las presentes Especificaciones Legales.

Artículo 39°.- ENTREGA DEL INMUEBLE.

El inmueble se entregará en un plazo máximo de diez (10) días hábiles administrativos municipales, contados desde la fecha de firma del contrato, labrándose un Acta de Entrega, la cual será suscripta por el Concesionario y por Funcionario Municipal autorizado.

A partir de la firma de la referida Acta de Entrega del inmueble se deberá abonar el canon ofertado o el establecido según lo dispuesto en el artículo 11°.

Artículo 40°.- SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD.

El terreno y las instalaciones fijas sobre él son propiedad de la Municipalidad de Ramallo.

Todas las mejoras y/o accesiones, de la naturaleza que fueren, a introducir durante el periodo de concesión, pasarán a la finalización del contrato a ser propiedad del Municipio, sin derecho a retribución, compensación o recupero alguno.

Artículo 41°.- INVENTARIO.

La Municipalidad hará entrega de los bienes muebles e inmuebles objeto de esta concesión, bajo inventario, el que se verificará periódicamente. Asumiendo el concesionario el carácter de depositario regular.

Junto con el Acta de Entrega mencionada en el artículo 39°, se labrará un acta donde se indicará el estado edilicio de todas las instalaciones, la cual será acompañada con una serie de fotografías para ilustrar con mayor precisión lo escrito. Se tomarán seis (6) fotografías (no digitales) debiendo entregar el Concesionario al Municipio los negativos correspondientes más tres copias en papel, siendo ello a exclusivo costo del Concesionario y sin derecho a recupero alguno.

CAPÍTULO V - DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS Y OBRAS

Artículo 42°.- PROYECTO EJECUTIVO.

Será confeccionado por un profesional con incumbencia en la materia, contratado por el concesionario, siguiendo los lineamientos del ante proyecto presentado con la oferta, con las modificaciones y/o ajustes que el Departamento Ejecutivo estime convenientes y que el adjudicatario acepte introducir.

Se considera documentos integrantes del proyecto ejecutivo a los siguientes componentes:

- a).- Legajo de Obra.
- b).- Memoria Descriptiva.
- c).- Planos.

La documentación deberá cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 4 del Anexo II de las Especificaciones Técnicas.

El Concesionario deberá presentar el Contrato Profesional por las tareas de Proyecto y Dirección de Obra, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en un plazo máximo de diez (10) días corridos contados desde la fecha de firma del Contrato de Concesión.

El Proyecto Ejecutivo deberá ser entregado al Municipio dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a la presentación del Contrato Profesional. Durante ese lapso, se efectuarán reuniones de consulta semanales obligatorias con los profesionales que al efecto designe la Municipalidad, quienes evaluarán tanto el grado de avance como los contenidos de la documentación.

La Comisión designada al efecto estudiará el Proyecto presentado, dictaminando su aprobación o rechazo en el término de quince (15) días hábiles administrativos municipales; la aprobación se extenderá a través de un Decreto del Departamento Ejecutivo.

En caso de no aprobarse, el Concesionario deberá subsanar las deficiencias en el término improrrogable de quince (15) días corridos más.

En caso de incumplimiento de cualesquiera de los plazos antes detallados, se aplicará al Concesionario una multa equivalente al uno por ciento (1 %) del monto del canon mensual por cada día hábil administrativo municipal de demora.

Artículo 43°.- MODIFICACIONES AL PLAN DE TRABAJOS Y PROYECTO EJECUTIVO.
El Concesionario podrá introducir modificaciones al plan de trabajos y proyecto durante la ejecución de la obra, previa conformidad y aprobación expresa y por escrito de la Municipalidad de Ramallo, y a condición de que las mismas mejoren las condiciones pactadas originalmente y no extiendan el Plazo de Ejecución establecido; ello con la salvedad de lo dispuesto más adelante, para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

Artículo 44°.- PROFESIONAL A CARGO DE LA OBRA.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá solicitar al Concesionario, en forma parcial y/o total durante el período de ejecución de obras, los servicios de un profesional contratado para actuar como Director Ejecutivo o Representante Técnico, quien deberá tener título con incumbencia en las materias que le toque atender. El Contrato Profesional correspondiente, debidamente visado por el Colegio del Distrito, se deberá presentar a la Municipalidad en un plazo máximo de diez (10) días corridos a partir de su solicitud.

Dicho profesional deberá hallarse permanentemente en la Obra, dedicado exclusivamente a la Dirección Técnica de los trabajos. y estará debidamente autorizado y facultado para actuar en nombre del Concesionario y obligarlo legalmente.

El profesional a cargo de las obras acreditado no podrá ser sustituido sin la previa conformidad de la Municipalidad de Ramallo.

Artículo 45°.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

Los trabajos se desarrollarán de acuerdo con el plan y proyecto ejecutivo aprobados, cumpliendo todas las especificaciones técnicas. El control de estas materias estará a cargo del órgano de inspección y control de la concesión designado por la Municipalidad de Ramallo.

Se deja expresa constancia que no podrán ejecutarse trabajos sin contar con el proyecto ejecutivo aprobado definitivamente, según lo detallado en el Artículo 42º, y si no ha sido presentada la documentación del profesional a cargo de la obra, según se expresa en el Artículo 44º.

Mientras tanto, el Concesionario sólo podrá ejecutar tareas de limpieza y desmalezamiento sobre las instalaciones recibidas.

Artículo 46°.- CONTROL DE LAS INVERSIONES.

El Concesionario mantendrá informada a la Municipalidad de Ramallo, sobre la marcha de las inversiones que realice, pudiendo ésta verificar la concreción de las mismas, a través de auditorías o inspecciones. La información deberá remitirse fehacientemente por medio de nota, cada treinta (30) días, dirigida al Área de Obras y Servicios Públicos.

El Concesionario deberá cumplir y atenerse estrictamente a las instrucciones y directivas de la Inspección u Órgano de Control sobre cualquier cuestión relacionada o concerniente a la concesión respecto a la cual la Municipalidad tuviera derecho de acuerdo con los términos del Contrato.

A efectos de facilitar la tarea de control de las inversiones, el concesionario presentará mensualmente y durante el Plazo de Ejecución de las Obras un Certificado donde constará el avance cuanti-cualitativo de las tareas, de forma tal que sea posible cotejarlo con el Plan de Trabajos y Curva de Inversiones aprobados.

Artículo 47°.- INSPECCIÓN DE OBRA.

La Inspección de obra estará a cargo del Inspector u Órgano de Control que designe la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Ramallo, quien comunicará por nota al concesionario cuáles son las personas autorizadas para inspeccionar la obra en cualquier momento, aún sin permiso previo, y respecto de quienes están autorizados para emitir órdenes escritas con carácter de inspección.

Toda correspondencia entre la Municipalidad y el concesionario se efectuará a través de la Inspección u Órgano de Control. La correspondencia oficial entre la Inspección y

el Concesionario se desarrollará a través de los libros de "Ordenes de Servicios" y de "Notas de Pedidos del Concesionario".

Estos libros, provistos por el Concesionario, permanecerán en Obra y el Representante Técnico del Concesionario deberá notificarse de toda orden dentro de las veinticuatro (24) horas de su libramiento.

Toda Orden de Servicio se entenderá dada dentro de lo estipulado en el Contrato, quedando obligado el Concesionario a cumplirla de inmediato, dentro del plazo máximo fijado por la Inspección.

Cuando el Concesionario considere que cualquier orden impartida no se ajusta a los términos del contrato, podrá -al notificarse- manifestar por escrito su disconformidad con la orden recibida, sin perjuicio de presentar dentro del término de dos (2) días hábiles administrativos municipales improrrogables, ante la Inspección y por intermedio del "Libro de Pedidos del Concesionario", una reclamación clara, fundada en las razones que le asisten por observar la orden recibida.

La observación del Concesionario opuesta a cualquier Orden de Servicio no le eximirá de la obligación de cumplirla si ella fuera mantenida.

El Concesionario estará obligado a aceptar las modificaciones en los trabajos que le fueran ordenados por la Inspección, siempre que esas Órdenes le sean dadas por escrito y no alteren las bases del Contrato.

Artículo 48°.- VIGILANCIA, ALUMBRADO Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS.

El Concesionario tomará todas las medidas necesarias para la seguridad y protección de bienes y personas; proveerá y conservará todas las luces, protecciones, cercas, carteles y señales indicadoras y vigilancia cuando y donde fueran necesarios para la seguridad y conveniencia de personas y bienes.

Deberá acatar las instrucciones al respecto que reciba de la inspección actuante.

Artículo 49°.- RIESGOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.

El Concesionario tendrá a su cargo la totalidad de los riesgos de construcción incluyendo de manera enunciativa y no taxativa a los siguientes:

- a).- Los riesgos por retraso en el calendario de construcción.
- b).- Sobrecostos de inversión y mantenimiento.
- c).- Riesgos tecnológicos y de obsolescencia.
- d).- Riesgos por insuficiencia en la disponibilidad de infraestructura y transporte durante la ejecución de obras.
- e).- Riesgos por falta de disponibilidad de materiales, equipos y fuerza laboral, etc.

El concesionario no tendrá derecho a reclamo alguno a la Municipalidad de Ramallo, ni a petitionar cobertura de estos riesgos, o solicitar indemnizaciones o resarcimientos de ninguna naturaleza.

Artículo 50°.- RESPONSABILIDAD CIVIL Y OTROS COMPROMISOS DEL CONCESIONARIO.

Durante la construcción y explotación de las obras el Concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pueda ocasionar a personas o cosas, ya sea por su propia acción u omisión o la de sus dependientes y/o equipos, contratistas y subcontratistas, etc., por lo que deberá contratar seguros de cobertura de Responsabilidad Civil por los montos máximos que prevé la legislación vigente por pérdidas, daños o lesiones que pudieren sobrevenir a cualquier persona, o bienes de propiedad de terceros por la prestación de los servicios o de operaciones vinculadas a los mismos, de acuerdo a lo explicitado en los Artículos 51° y 61°.

Los contratos de seguros deberán mantenerse vigentes y actualizados durante todo el plazo de concesión.

Están a cargo del concesionario todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven al Concesionario y/o al sistema, sus inmuebles, instalaciones, equipos, aportes, y todo otro gasto para la construcción de las obras, explotación del sistema y la prestación del servicio; con la única y expresa excepción del Derecho de Construcción.

Será igualmente responsable por el cumplimiento de todas las leyes nacionales, provinciales, y ordenanzas emitidas por la Municipalidad.

Será también responsable por las costas y costos judiciales y cualquier otro gasto de esa naturaleza que irrogare su eventual incumplimiento u acto similar así como de los gastos judiciales o extrajudiciales que ello provocara.

El Concesionario se obliga a rembolsar a la Municipalidad de Ramallo cualquier suma de dinero que, por cualquier concepto, deba ésta abonar a personas físicas o jurídicas derivada de una condena judicial por daños y perjuicios causados como consecuencia directa o indirecta de la concesión; ya sea por personas o bienes del Concesionario que se encuentren bajo su dirección o custodia, o dependencia o vinculados a él de cualquier forma.

La Municipalidad deberá notificar a la concesionaria dentro de los cuatro (4) días hábiles judiciales de haber sido citada de comparendo, a fin de que pueda ejercer los derechos que crea convenientes.

Artículo 51°.- SEGUROS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario deberá contratar, como mínimo, los seguros que se especifican más abajo, con una compañía de seguros autorizada por las leyes que sobre la materia rigen en el país. Dicha compañía será propuesta por el adjudicatario y la Municipalidad se reserva de aceptarla o no, a su exclusivo juicio. En caso de rechazo de la compañía, el adjudicatario deberá proponer a la Municipalidad otra firma aseguradora en el término de diez (10) días corridos.

Las pólizas de seguro a tomar por el Concesionario deberán incluir, sin excepción, como coasegurado a la Municipalidad de Ramallo.

Asimismo las pólizas deberán contener un endoso por el cual la entidad aseguradora se compromete a no variar la vigencia y condiciones del seguro sin previa autorización de la Municipalidad. Previo a la contratación de los seguros, el Concesionario expondrá a la Municipalidad una preforma de los mismos reservándose ésta el derecho de rechazar la compañía aseguradora propuesta por el Concesionario.

El costo de todos los seguros exigidos en este Pliego será a cargo del Concesionario.

El Concesionario entregará a la Municipalidad de la ciudad de Ramallo copias válidas de las pólizas establecidas para los seguros que aquí se especifican y recibo de pago de las mismas, por lo menos diez (10) días hábiles administrativos municipales antes del comienzo del periodo de cobertura de los respectivos riesgos; asimismo, presentará constancia de pago y vigencia de las pólizas de seguros.

La Municipalidad de Ramallo podrá solicitar modificaciones a las condiciones contractuales de las pólizas, las cuales deberán ser aceptadas por el adjudicatario y, en el término de cinco (5) días corridos subsanados.

a).- Seguro Obrero.

El Concesionario previo a la iniciación de las Obras, contratará pólizas de seguros que cubran a su personal y al de sus eventuales subcontratistas, pólizas que serán registradas en el Acta de Iniciación de los trabajos. La póliza cubrirá los riesgos de muerte e invalidez total y parcial absoluta y permanente, incluso las cláusulas de opción de demandas civiles ordinarias previstas en la legislación laboral vigente.

Antes de iniciarse las obras, el Concesionario deberá presentar ante la Municipalidad de Ramallo la nómina del personal afectado a las mismas, certificada por la ART que efectuará la cobertura pertinente, junto con el comprobante de pago en la AFIP. Ante cualquier modificación en la nómina deberá notificarse a la Municipalidad tal actuación, con el certificado de la ART y antes que el nuevo personal ingrese a la Obra. El concesionario deberá cumplimentar lo dispuesto en la Resolución N° 319/99 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo y el Decreto Nacional N° 911/96 referido a Higiene y Seguridad en el Trabajo- Industria de la Construcción, y cualesquiera otra que las modifique o sustituya, aún parcialmente.

b).- Seguro de Obras.

El Concesionario constituirá el seguro de todo riesgo de Obra y Construcción con inclusión del periodo ele puesta en marcha. Dicho seguro incluirá las eventuales instalaciones, equipos y construcciones preexistentes y colindantes con el lugar de las Obras.

El seguro cubrirá la responsabilidad civil amplia, comprensiva y cruzada de la Municipalidad de Ramallo, del Concesionario y de sus eventuales subcontratistas y/u otros por lesiones y/o muerte de terceras personas y/o daños a cosas de terceros hasta el límite máximo que estipulará la Municipalidad de Ramallo.

El Concesionario será responsable, y serán a su cargo, todas las reposiciones y/o reparaciones no cubiertas por los seguros, en el caso de comprobarse su dolo o culpa grave no cubierta por los seguros contratados, con las excepciones indicadas mas arriba.

La Municipalidad de Ramallo, a través de la inspección actuante, efectuara el control de las medidas precautorias que exija la compañía aseguradora para cubrir los riesgos citados.

Artículo 52°.- PERSONAL DE LAS EMPRESAS.

El personal que emplee la adjudicataria, para la ejecución de la obra, y posteriormente para la explotación de la misma, actuará en relación de dependencia exclusiva con la misma.

En ningún caso la Municipalidad de Ramallo asumirá, respecto del personal citado relación de empleo alguno, ni responsabilidad laboral o civil respecto al mismo.

El personal dependiente de las empresas deberá encontrarse encuadrado en las normas y requisitos que fije la legislación laboral y previsional o las que establezcan los respectivos convenios de trabajo.

Artículo 53°.- EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El plazo de terminación de las obras podrá ser aumentado por la Municipalidad solamente en caso de producirse hechos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente justificados y probados, que graviten en forma directa sobre la ejecución de las mismas.

La Municipalidad no contemplará la posibilidad de ninguna prórroga del plazo de ejecución de las obras y/o mejoras, si el Concesionario no ha entregado a la misma solicitud formal por escrito con detalle de las razones y aporte de pruebas por las cuales se considera con derecho a la misma dentro de los quince (15) días corridos de producidas las circunstancias que, presumiblemente, dieran derecho a la presentación de dicha solicitud.

En un plazo de quince (15) días hábiles administrativos, la Municipalidad contestará la petición realizando previamente, las consultas técnicas, o de cualquier otro tipo que estimare pertinentes.

La resolución del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad rechazando la petición del Concesionario en el sentido de modificar los plazos contractuales, o haciendo lugar a cualquier modificación al respecto, será definitiva inapelable e irrecurrible.

Durante la substanciación de la petición, el Concesionario no podrá suspender los trabajos, el mantenimiento y/o la explotación según corresponda, bajo ningún concepto. Todo daño resultante de una acción de este tipo será a exclusivo cargo del Concesionario, lo que no excluye cualquier otro tipo de sanción de mayor gravedad que la Municipalidad entienda corresponda.

Artículo 54°.- RECEPCIÓN PROVISORIA.

Cuando las obras se encuentren terminadas de acuerdo con el contrato y/o etapas propuestas, y ante Nota de Pedido del Concesionario se verificará el estado de los trabajos. Si éstos fueran de recibo, se labrará el Acta de Recepción Provisoria.

El Acta de Recepción Provisoria será firmada por el Concesionario y su Representante Técnico por una parte, y la Inspección o funcionario autorizado por la Municipalidad, por la otra; la ausencia del concesionario o de su representante, previamente citados fehacientemente, no obstará a la firma del acta perdiendo aquél derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

Artículo 55°.- RECEPCIÓN DEFINITIVA.

Desde la fecha del Acta de Recepción Provisoria correrá el plazo de seis (6) meses de Garantía; transcurrido dicho plazo y a pedido del Contratista, se efectuará la Recepción Definitiva, siempre y cuando se hayan cumplimentado los requisitos previstos en el presente Pliego y/o en las Especificaciones Técnicas.

El Acta de Recepción Definitiva será firmada por el Concesionario y su Representante Técnico por una parte, y el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Ramallo, por la otra. La ausencia del concesionario o de su representante, previamente citados fehacientemente, no obstará a la firma del acta perdiendo aquél derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

La Municipalidad procederá a la devolución de las garantías constituídas dentro de los sesenta (60) días hábiles administrativos municipales de formalizada el acta de recepción definitiva.

LA Contratista será responsable de la correcta ejecución de los trabajos, garantizará los mismos hasta la Recepción Definitiva y por el término fijado en el Código Civil. Si se destacan vicios ocultos o inconvenientes atribuibles al Concesionario, esta deberá proceder a corregir de inmediato esos defectos sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran corresponder por interrupciones en el servicio, daños a propiedades, a bienes de terceros, accidentes, etc..

CAPÍTULO VI - DE LA EXPLOTACIÓN

Artículo 56°.- HABILITACIÓN COMERCIAL DE LAS OBRAS.

En un plazo máximo de quince (15) días corridos a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisoria total o parcial de acuerdo al cronograma y/o etapas de inversión, el Concesionario procederá a gestionar la habilitación de la explotación comercial según lo disponen las Ordenanzas vigentes, realizando el trámite correspondiente ante la Oficina que corresponda de la Municipalidad de Ramallo.

Cuando el proyecto aceptado prevea el tratamiento separado de diversas etapas de la obra y les fije plazos individuales de ejecución y explotación, cada una de ellas podrá ser motivo de recepción, habilitación, explotación y devolución de garantía de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego y lo establecido en el contrato.

Artículo 57°.- HORARIO Y VIGILANCIA.

El horario durante el cual se deberá mantener abiertas al público las instalaciones habilitadas, se convendrá oportunamente entre la Municipalidad y el adjudicatario.

El Concesionario deberá hacerse cargo durante todas las horas del día y todos los días del año, de la vigilancia de toda el área concesionada, para lo que podrá contar con personal especializado a tal fin.

Artículo 58°.- MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

A partir del Acta de Entrega del inmueble, según se detalla en el Artículo 39°, el Concesionario será responsable de mantener las mismas en el estado en que se recibieron, más las mejoras comprometidas en el Plan de Inversiones aprobado, y de forma tal que se minimicen los efectos del paso del tiempo.

El Concesionario será responsable de la reparación y/o reposición de todos los elementos que pudieran ser deteriorados o robados mientras dure la concesión; tales tareas deberán realizarse en un plazo máximo de quince (15) días corridos.

Periódicamente a criterio del Municipio y en forma conjunta con el concesionario, se efectuarán controles sobre el estado de las construcciones e instalaciones existentes. A continuación, se labrará un acta con las novedades donde se establecerán los plazos para corregir los defectos encontrados. Dichos plazos quedan a criterio exclusivo de la Administración Municipal, dependiendo de la gravedad y/o reiteración de los defectos.

Artículo 59°.- EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO.

Son a cargo del Concesionario:

a).- Impuestos, tasas, y contribuciones, ya sean nacionales, provinciales y/o municipales, presentes o futuras, correspondientes a la explotación concedida; se exceptúa el Derecho de Construcción y Agua de Construcción de las obras a ejecutar, quedando el Concesionario expresamente eximido de los mismos.

b).- Todo derecho, Tasa Impuesto o Contribución, creada o a crearse; que se vincule con los aspectos inherentes a la actividad náutica, así como las gestiones pertinentes para el logro de tales fines.

c).- Tarifas por servicios públicos que afecten la explotación, tales como teléfono, energía eléctrica, agua, gas, etc., de acuerdo con la modalidad que cada ente prestador del servicio instrumente.

d).- Sueldos y cargas sociales del personal afectado al servicio o comercio de acuerdo al Convenio Colectivo que lo rija.-

La Municipalidad se reserva el derecho de realizar las inspecciones y controles que crea convenientes respecto de lo antes señalado, pudiendo aplicar las sanciones que correspondan ante los incumplimientos.

Artículo 60°.- RIESGOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN.

El CONCESIONARIO tendrá a su cargo la totalidad de los riesgos de la explotación, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa a los siguientes:

- a).- Riesgos de existencia de mercado para los productos o servicios a comercializar.
- b).- Estacionalidad de los ingresos y egresos.
- c).- Riesgos por mayor competitividad.
- d).- Riesgos tecnológicos y de obsolescencia.
- e).- Riesgo por variación de la demanda y de los precios.
- f).- Sobrecostos operativos y de mantenimiento.
- g).- Riesgos por variación en el tipo de cambio, tasas de interés, inflación y variables macroeconómicas.
- h).- Riesgos medioambientales.

El CONCESIONARIO no tendrá derecho a reclamo alguno a la Municipalidad, ni a peticionar cobertura de estos riesgos, a solicitar indemnizaciones o resarcimientos de ninguna naturaleza.

Artículo 61°.- RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO DE CONCESIÓN.

Durante el período de 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 o por medio de su personal, empleados, o cosas de las que se sirva.

Artículo 62°.- SEGUROS DURANTE EL PERÍODO DE EXPLOTACIÓN.

El Concesionario deberá tomar a su cargo, seguros que cubran todo daño, lesión o perjuicio de cualquier naturaleza que pueda sobrevenir, sobre bienes de propiedad de terceros o que se produzcan en la persona de terceros, muebles, máquinas y demás bienes que integran el bien adjudicado, durante todo el período de la concesión.

- a).- Formalización del seguro.

El Concesionario deberá tomar los seguros que cubran los siguientes riesgos:

-Incendio, destrucción total o parcial del espacio y su contenido cedido en concesión, por hechos del hombre o la naturaleza, con adicional por responsabilidad civil. Riesgos cubiertos: pérdidas o daños que ocurran a los bienes objeto del seguro, que sean consecuencia de incendio, caída de rayo, explosión, inundación, como así también huelgas, vandalismo o impacto de vehículos.

-Seguro por Responsabilidad Civil, el Concesionario constituirá un seguro que cubra su Responsabilidad Civil comprensiva de toda actividad desarrollada durante la explotación, por daños causados contra turistas, excursionista, usuarios, y/o terceros, y a los bienes de éstos. Los concesionarios del Servicio de Playa además deberán cubrir los daños ocasionados a los bañistas. Este seguro contará con cláusula de no repetición y cancelación a favor de la cedente.

Será contratado por el adjudicatario en cualquier aseguradora del rubro debidamente reconocida y autorización de la Superintendencia de Seguro de la Nación.

- b).- Plazo de formalización y período de duración del seguro.

El seguro deberá quedar formalizado antes de la habilitación de la unidad, podrá contratarse como mínimo por períodos anuales, y podrá ser renovable por períodos consecutivos, debiendo constituirse la renovación antes del vencimiento a fin de que no queden períodos sin cobertura.

- c).- Montos a cubrir.

-Seguro contra incendio: deberá ser igual o superior al que se especifica en el Decreto de llamado a la licitación respecto de la parcela.

-Seguro de responsabilidad civil: deberá ser igual o superior al que se especifica en el Decreto de llamado a la licitación respecto de la parcela.

- d).- Póliza.

Será a favor de la Municipalidad de Ramallo la póliza referida a seguros contra terceros, debiendo establecer expresamente el sometimiento a los Tribunales Ordinarios de San Nicolás, renunciando a cualesquiera otro fuero y/o jurisdicción, inclusive el Federal. Se entregará en la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Ramallo, antes de la recepción de la Unidad por parte del concesionario.

Los comprobantes de renovación periódica deberán presentarse en el lugar antedicho hasta el día de vencimiento del período anterior.

- e).- Accidentes de Trabajo.

El concesionario deberá asegurarse contra ellos y mantener dicho seguro mientras haya personal empleado en la Unidad.

f).- Recibos.

Se presentarán conjuntamente con las pólizas, los recibos de pagos total y definitivo de las mismas.

Artículo 63°.- LIBRO DE QUEJAS.

El Concesionario llevará obligatoriamente un Libro de Quejas general de su establecimiento.

Será del tipo "duplicado", con hojas numeradas correlativamente; los originales quedarán en el libro, no pudiendo ser arrancados por ningún motivo. Los duplicados serán entregados al Municipio, acompañando la constancia de las acciones correctivas realizadas y/o el correspondiente descargo del concesionario.

Se exhibirán en lugares visibles de las instalaciones no menos de cinco (5) carteles con el texto "Libro de Quejas a disposición del usuario".

Artículo 64°.- AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES FUTURAS.

Luego de la firma del contrato, el Concesionario podrá proponer variantes no contempladas que mejoren la oferta original, y respondan al objeto general de la concesión.

Las mismas serán sometidas a consideración del Municipio, quien extenderá su aprobación o rechazo expreso a través del Departamento Ejecutivo.

CAPITULO VII - DE LA EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN

Artículo 65°.- RESTITUCIÓN DE PREDIOS E INSTALACIONES AL MUNICIPIO.

Dentro de los treinta (30) días hábiles administrativos municipales inmediatos, siguientes al vencimiento del plazo contractual, el concesionario entregará la totalidad del predio comprendido en esta Licitación, con todas sus construcciones e instalaciones en condiciones de buen uso y mantenimiento, en forma tal que la Municipalidad pueda continuar ininterrumpidamente la explotación de las obras y demás instalaciones, por sí o por terceros.

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones y todas las obras realizadas, como los elementos colocados aún más allá de la obra mínima exigida en este pliego, quedarán de plena propiedad de la Municipalidad de Ramallo, sin generar derecho a compensación alguna para el concesionario al término de la Concesión.

Si al vencimiento del contrato y transcurridos los diez (10) días corridos siguientes, el concesionario no hubiese hecho entrega de las instalaciones en la forma convenida, la Municipalidad de Ramallo queda autorizada a tomar por sí y ante sí dichas instalaciones con todo lo incorporado y existentes en el predio. En este caso la Municipalidad aplicará una multa diaria del 10% del Canon Periódico inmediato anterior, por cada día de mora en la entrega.

El concesionario deberá prever con la suficiente antelación al vencimiento del contrato, todas las medidas conducentes a la entrega de las instalaciones y mejoras libre de personal, gravámenes, deudas y/o fianzas o garantías otorgadas con respaldo de instalaciones propias del concesionario, afectadas a la explotación.

Artículo 66°.- RECEPCIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO.

En todos los casos en que correspondiera la toma de posesión del inmueble, por vencimiento del plazo de concesión o cualquier otra circunstancia, la Municipalidad a través del organismo competente, realizará un acta inventario, donde constará expresamente el estado en que se la recibe.

Artículo 67°.- TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.

El Concesionario podrá transferir total o parcialmente la concesión objeto de esta Licitación, con autorización expresa y por escrito del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad, la que exigirá como mínimo los siguientes requisitos:

a).- Que el cedente se encuentre en tiempo y forma con el proyecto de inversión y sus etapas, de acuerdo a lo propuesto en el Pliego de Bases y Condiciones.

b).- Que el cedente se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones y exponga con claridad las razones que justifiquen la transferencia.

c).- Que el concesionario propuesto reúna los requisitos y antecedentes exigidos por el Pliego, y demás documentaciones integrantes de la contratación, aceptando en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas por el cedente.

d).- Que haya transcurrido como mínimo, desde la adjudicación o desde la última transferencia, un plazo de dos (2) años.

e).- Que se abone a la Municipalidad de Ramallo, el doble del valor de un (1) canon mensual como derecho de transferencia.

f) Que el cedente se encuentre al día con el pago de impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y/o municipales, requiriéndose la presentación de certificados de libres deudas de las diferentes jurisdicciones.

La aceptación de la propuesta de transferencia, será facultativa de la Municipalidad de Ramallo, que puede denegarla por razones fundadas, de oportunidad y conveniencia, sin derecho a reclamo alguno.

Artículo 68°.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

La Concesión se extinguirá por:

a).-Vencimiento del plazo de concesión.

b).- Por caducidad (Artículo 69°) o rescisión.

c).- Quiebra.

d).- Por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.

Artículo 69°.- CAUSAS DE CADUCIDAD DEL CONTRATO.

La Municipalidad tendrá derecho a declarar la rescisión del contrato, sin necesidad de previa intimación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos:

a).- Cuando el concesionario contravenga las obligaciones establecidas en el Contrato.

b).- Cuando, por dolo, culpa o negligencia, el concesionario produzca daño grave al inmueble y/o al medioambiente.

c).- Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado de común acuerdo con la Municipalidad.

d).- Cuando el concesionario transfiera el contrato sin autorización de la Municipalidad.

e).- Por deficiencias graves o reiteradas, en el cumplimiento del servicio o explotación.

f).- Si el concesionario incurriere en falta de pago del canon dentro de los plazos previstos en las cláusulas punitivas.

g).- Si no se cumplimentara, en los plazos estipulados, con los extremos del Artículo 71°, salvo lo previsto in fine del mismo Artículo.

Artículo 70°.- CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

En el caso de extinción del contrato, por culpa del concesionario o por quiebra, ello traerá aparejada la pérdida de los montos abonados por cualquier concepto, y del derecho a reclamar los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento.

En este supuesto, la Municipalidad de Ramallo está expresamente facultada para tomar posesión del bien, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza, y sin que el concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención.

Artículo 71°.- FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO.

En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona física, ocurrido el fallecimiento o incapacidad, quienes se consideren con derecho deberán, dentro de los diez (10) días de acaecidos los hechos, acreditar su condición de tales, acompañando la documentación respectiva y manifestando su voluntad de continuar en el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión, si así no lo hicieren, o manifestaren su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la caducidad de la misma. Si hubiese menores de edad, se deberá presentar autorización judicial expresa para la continuación de la concesión y la designación del representante. En todos los casos, los continuadores deberán acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al concesionario fallecido o declarado incapaz.

La Municipalidad, previa evaluación de todos los antecedentes, podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada, o declarar la revocación de la misma.

CAPÍTULO VIII - SANCIONES

Artículo 72°.- CLAÚSULAS PUNITIVAS.

Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones y a las Normas Municipales, harán pasible al concesionario de las penalidades que correspondan, según se trate la infracción.

Constatada una infracción contractual, deberá labrarse un acta en presencia del concesionario o de quien, en su defecto, estuviere al frente de la unidad; si la infracción constatada es una acción u omisión susceptible de ser superada, en el mismo acto se lo intimará para que lo haga dentro de los dos (2) días hábiles administrativos municipales; este plazo podrá prorrogarse cuando el infractor, invocando causas razonables, comunicara dentro del plazo otorgado esta circunstancia a la Secretaría de Gobierno, la que a su exclusivo criterio fijará el plazo perentorio dentro del cual deberá quedar superada la infracción constatada, bajo pena de labrar nueva acta de infracción y aplicar las sanciones correspondientes.

En todos los casos, el infractor tendrá un plazo de dos (2) días hábiles administrativos municipales, a partir de la fecha del acta de infracción, para formular su descargo por escrito y aportar las pruebas instrumentales que lo funden, sin que en ningún caso pueda abrirse la incidencia a prueba. Vencido el plazo establecido sin que se hiciere el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo imponiéndose las sanciones que correspondan.

En caso que, al infraccionarse, se hubiera impuesto la obligación al concesionario de hacer o no hacer alguna cosa, se computará para graduar la sanción el cumplimiento o incumplimiento de la obligación impuesta.

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

El importe de las multas contractuales deberá ser abonado por el infractor, dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos municipales siguientes a la notificación de la sanción, mediante depósito a efectuarse en la Tesorería Municipal, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Local y/o Gobierno, el respectivo comprobante de depósito dentro de los dos (2) días hábiles administrativos municipales de efectuado.

Las sanciones impuestas podrán ser recurridas ante el Intendente Municipal, previo depósito de la multa y dentro del plazo previsto en la Ordenanza General N° 267 del Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89°).

El incumplimiento al pago de una multa, o su efectivización fuera del plazo establecido, hará pasible al concesionario de sanciones que podrán llegar a la aplicación de la caducidad de la concesión.

Cuando concurrieran varias transgresiones al presente Pliego se fijará como sanción la mayor prevista, sin perjuicio del cumplimiento de las sanciones aplicadas con anterioridad por resolución que estuviere firme.

Artículo 73°.- MULTAS.

Las multas contractuales que se apliquen, como consecuencia de lo determinado en estas cláusulas, no serán inferiores al monto que, respecto de cada parcela, se especifica en el decreto de llamado a la licitación respecto de la parcela.

Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones y a las normas municipales, harán pasibles al concesionario de las penalidades que correspondan, según se trate la infracción:

a).- Cuando se incurra en incumplimiento o mora en el pago del canon mensual, se aplicará una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del monto del mismo.

b).- Cuando no se presente la documentación requerida en tiempo y forma, se aplicará una multa por cada día de retardo en su presentación, que alcanzará el uno por ciento (1) del valor del canon mensual.

c).- Cuando haya inobservancia de cualquier obligación y deberes establecidos en el Pliego de esta Licitación, dará lugar a la aplicación de una multa graduable entre un veinte por ciento (20%) y el ciento por ciento (100%) del canon mensual.

En todos los casos de montos adeudados se cobrarán los intereses moratorios correspondientes, de acuerdo con la tasa prevista en la Ordenanza Fiscal en vigencia.

ANEXO II
Ordenanza N° 5464/16

“Pliego de Bases y Condiciones Particulares para el otorgamiento de la concesión por construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de servicios turísticos en la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (CDT 1) según Código de Ordenamiento Territorial, de la ciudad de Ramallo, partido de Ramallo, provincia de Buenos Aires”

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA N° /

DE LA LICITACIÓN

- 1°.- OBJETO.
- 2°.- ÁREA DE CONCESIÓN Y DE INTERVENCIÓN DE OBRAS.
- 3°.- SERVICIOS TURISTICOS. CANON.

DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y/O MEJORAS

- 4°.- PROYECTO.
- 5°.- RELEVAMIENTO Y ESTUDIO DE SUELOS.
- 6°.- DE LAS PROPUESTAS DE OBRAS Y/O MEJORAS.
- 7°.- TRABAJOS PRELIMINARES.
- 8°.- DEMOLICIONES.
- 9°.- MOVIMIENTOS DE TIERRA.
- 10°.- INFRAESTRUCTURA.
- 11°.- TRATAMIENTO EXTERIOR

DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL

- 12°.- IMAGEN.
- 13°.- FUNCIONAMIENTO.
- 14°.- EQUIPAMIENTO.
- 15°.- SEGURIDAD.

DEL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN

- 16°.- OBLIGACIONES.
- 17°.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.
- 18°.- ÁREAS CONCESIONADAS.
- 19°.- SANITARIOS.
- 20°.- ESTRUCTURA EDILICIA

"Pliego de Bases y Condiciones Particulares para el otorgamiento de la concesión para la construcción de mejoras, explotación comercial, mantenimiento y conservación de servicios turísticos en la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (ZCDT 1) según Código de Ordenamiento Territorial, de la ciudad de Ramallo, partido de Ramallo, provincia de Buenos Aires".

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

LICITACIÓN PÚBLICA Nº

DE LA LICITACIÓN

1º.- OBJETO.

El presente Pliego comprende el régimen particular al que se ajustará la Licitación Pública que tiene por objeto otorgar la concesión del predio que se determine en el contrato de concesión del proyecto, la construcción de mejoras, la explotación comercial, el uso de las instalaciones existentes, y el mantenimiento y conservación integral del predio y sus infraestructuras; por el término que se determine en el Decreto de llamado a licitación para cada parcela, de acuerdo al servicio concesionado; compatibles con el Desarrollo Turístico del Sector, conforme lo establecido en las Ordenanzas pertinentes, en el presente Pliego, en el contrato de concesión respectivo, y en la legislación aplicable.

El concesionario tendrá a su cargo las siguientes tareas:

- Formulación del proyecto ejecutivo definitivo de las obras propuestas según el anteproyecto presentado en la oferta y aprobado por el Municipio.

- Mantenimiento y conservación, y de explotación de los servicios turísticos.

Las obras propuestas y aprobadas por el Departamento Ejecutivo, se deberán cumplir estrictamente, y realizarse bajo los requisitos y condiciones técnicas que se establecen en los artículos siguientes.

2º.- ÁREA DE CONCESIÓN Y DE INTERVENCIÓN DE OBRAS.

El área de concesión y de intervención de obras propuestas en el proyecto ejecutivo y explotación, comprende solamente el espacio interior y exterior de cada parcela adjudicada e individualizada en el Contrato de Concesión, sito en el predio municipal objeto de la presente licitación.

El Concesionario deberá colaborar con las áreas específicas de la Municipalidad de Ramallo, Secretaría de Desarrollo Local y Subsecretaría de Turismo, toda vez que resulte necesario y ante la sola solicitud, facilitando los sectores de esparcimiento del predio municipal concedido, dejando a salvo aquellos espacios pertenecientes al sector de la explotación propiamente dicha dado la extrema responsabilidad que implica la libre ocupación.

3º.- SERVICIOS TURÍSTICOS. CANON.

Los Servicios Turísticos a desarrollarse en la Zona Complementaria Desarrollo Turístico Uno (ZCDT 1) según Código de Ordenamiento Territorial, se clasifican conforme la zona a concesionar y los usos permitidos, quedando comprendidos los siguientes:

3.1.- Servicio de Playa.

Este Servicio está conformado por dos sectores:

3.1.1.-De Servicios.

- Definido como el sector en el cual se acondicionan reguladamente los servicios de playas, aquellos que son directamente vinculados con actividades de baño y soleado, o actividades náuticas.

- Delimitación del sector: el primer sector se extiende desde el talud y/o camino peatonal y/o demarcación que limiten con los servicios a turistas, hasta los 50 mts. hacia el sector playa propiamente dicho.

- Usos Comerciales Permitidos: expendio de comidas rápidas; restaurant; bar de día; kioscos; heladerías; servicios de alquiler de sombrillas, carpas, protectores contra viento,

cofres para guardar elementos personales; venta de toallas, toallones, producto protectores de la piel, sombreros, protectores oculares contra rayos solares, artículos menores de pesca, juguetes de playa, indumentaria para playas. Los concesionarios podrán, con autorización del D.E.M., crear áreas a su cargo para la práctica de deportes. El uso permitido en esta zona, está directamente relacionado con la comercialización de productos que el usuario de playas podría requerir: alimentos, bebidas, servicios de alquiler, adquisición de productos; reservándose la Municipalidad de Ramallo la autorización pertinente. Asimismo se deja establecido que la zona de río correspondiente al fundo otorgado son considerados espacios públicos de libre tránsito.

- Usos Comerciales Prohibidos: Bar Bailable, Bailantas, Púb, Púbs Bailables, Clubes Nocturnos, Cabaret.

- Canon: El canon básico fijado por la Municipalidad será el equivalente: al sueldo básico del Jefe de Departamento A del Escalafón Municipal, tomado al 1º de cada mes previo a abonar el canon; pagaderos durante todos los meses del año.

3.1.2.- De Playa propiamente dicha.

- Definido como el sector en el cual se realiza el uso de playa propiamente dicha que emerge del agua y es usada como sector de baño, soleado y desarrollo de actividades náuticas.

- Delimitación del sector: el segundo sector es el comprendido entre el límite de los 50 mts. establecido en el apartado 3.1.1. y el curso del río o pelo de agua.

- Usos Comerciales Permitidos: Alquileres de sombrillas, carpas, protectores contra viento; servicios de atención en playas; venta ambulante limitados a las autorizaciones que en estos casos es privativo del D.E.M: la oferta de alquileres de piraguas, motos de agua, juegos acuáticos (Banana, Gusanos inflables, etc.) solamente se podrán autorizar en lugares no habilitados para natatorio, de acuerdo a las normativas y a lo establecido por Prefectura Naval Argentina, y con la debida autorización del D.E.M. Asimismo se deja establecido que todo el sector de playa próximo al agua hasta los cincuenta metros (50 mts.), es de uso público.

Para el supuesto de la colocación de las construcciones permitidas en esta zona, al término de la temporada veraniega se deberán retirar de las playas.

Los concesionarios podrán, con autorización del D.E.M., crear áreas a su cargo para la práctica de deportes, que no superen el diez por ciento (10%) del predio concedido.

- Prohibiciones: toda venta no ambulatoria; y venta de bebida alcohólica; construcciones permanentes de cualquier tipo, salvo las destinadas a la seguridad del bañista y los turistas.

- Canon: El canon básico fijado por la Municipalidad será el equivalente: al salario básico Personal Obrero Clase V del Escalafón Municipal, tomado al 1º de cada mes previo a abonar el canon; pagaderos durante el día 15 de noviembre al 15 de marzo de cada temporada veraniega.

3.2.-Servicio a Turistas.

- El Servicios a Turista se define como el área destinada al aprovisionamiento, y los servicios, insumos y bienes necesarios para el residente temporario.

- Delimitación del sector: La zona se extiende desde el talud y/o camino peatonal y/o demarcación que limiten con los Servicios de Playas, hasta el camino costanero.

- Usos Comerciales permitidos: proveeduría; minimercados; restaurante; pizzerías; expendio de comidas rápidas; cervecerías; bar de día; venta de productos náuticos, regionales, artesanales, indumentaria de playa; salón de fiestas; restaurant bailables. Para los dos últimos usos se contemplará un diferencial de canon de un cincuenta por ciento (50%), y deberá cumplirse con las Ordenanzas Nº 2377/04 y 4014/10

- Usos Comerciales Prohibidos: Bar Bailable, Bailantas, Púbs, Pubs Bailables, clubes nocturnos, whiskería, cabaret, estacionamiento por hora o estadía, comercios diferentes a los usos permitidos.

- Canon: El canon básico fijado por la Municipalidad será el equivalente: al sueldo básico del Jefe de Departamento A del Escalafón Municipal, tomado al 1º de cada mes previo a abonar el canon; pagaderos durante todos los meses del año.

3.3.-Servicio de Hotelería de Costa.

- Se define como el sector de instalaciones permanentes, conformado por construcciones tipo Bungaló, Cabañas, y/o similares, conforme a la legislación vigente en la materia.

- Delimitación del sector: Las parcelas integrantes del sector del complejo destinados al Servicio de Hotelería.

- Usos Comerciales permitidos: Hotel, Restaurante, y servicios de hotelería.

- Usos Comerciales Prohibidos: comercios, bares, confiterías bailables, pubs, pubs bailables, clubes nocturnos, cabaret, estacionamiento.

- Canon: El canon básico fijado por la Municipalidad será:

Base Imponible:

-Temporada Alta (Diciembre, Enero y Febrero):

Valor equivalente a la estadía de diez (10) noche en base doble de cada complejo, para los que poseen diez (10) cabañas.

-Temporada Media (Noviembre y Marzo):

Valor equivalente a la estadía de ocho (8) noches en base doble de cada complejo, para los que poseen diez (10) cabañas.

-Temporada Baja (de Abril a octubre):

Valor equivalente a la estadía de cinco (5) noches en base doble de cada complejo, para los que poseen diez (10) cabañas.

Variable:

-Complejos que posean hasta 5 cabañas la base se multiplica por 0,5.

-Complejos que posean ente 6 a 9 cabañas la base se multiplica por 0,75.

-Complejos que posean ente 11 a 15 cabañas la base se multiplica por 1,5.

-Complejos que posean ente 16 a 20 cabañas la base se multiplica por 2.

-Complejos que posean ente 21 a 25 cabañas la base se multiplica por 2,25.

-Complejos que posean más 25 cabañas la base se multiplica por 2,50.

DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y/O MEJORAS

4º.- PROYECTO.

El proyecto arquitectónico deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos De la Municipalidad de Ramallo. Su presentación se ajustará a lo establecido en el Artículo 42º del Pliego de Especificaciones Legales.

Los aspectos que el Proyecto deberá cumplir y que no estén previstos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, se remitirán a las siguientes normas:

- Reglamento de Edificación de la ciudad de Ramallo, sus Anexos y Modificatorios.

- Reglamentos y recomendaciones del Departamento Ejecutivo Municipal tendientes a eliminar las barreras arquitectónicas.

- Reglamento y recomendaciones del Departamento Ejecutivo Municipal para las Instalaciones Sanitarias y disposición final de los desagües cloacales, de acuerdo a las normas en vigencia, y las que al respecto dictare en uso de las facultades que le son propias.

- Normas del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (I.R.A.M.).

- Reglamento de Instalaciones Eléctricas de la Cooperativa de Servicios Públicos Ltda. (COOSPRAL) prestadora del servicio.

- Reglamento de Litoral Gas SA.

- Normas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Ramallo.

ANTEPROYECTO.

La documentación técnica del Anteproyecto a presentar por todos los Oferentes dentro del Sobre N° 2 a los efectos de la evaluación y precalificación de las propuestas, deberá incluir como mínimo lo siguiente:

- Relevamiento completo, según se especifica en el Artículo 5 º.

- Anteproyecto y memoria descriptiva de las obras propuestas, excavación, movimiento de suelos.

- Anteproyecto de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio.

- Anteproyecto de desagües pluviales y cloacales.

- Anteproyecto de iluminación.

- Anteproyecto de señalización general y particular. Plan de Trabajos e Inversiones propuestas.

PROYECTO EJECUTIVO.

El Concesionario deberá presentar oportunamente el Proyecto Ejecutivo de las obras el cual deberá incluir como mínimo –además de la documentación antes detallada para el Anteproyecto- los siguientes elementos:

- Planos de propuesta general (escala 1:500).

- Planos de obras propuestas: plantas, cortes, vistas. Etc. (escala 1: 50), con sus detalles constructivos (escala 1:20): Estudio de suelos. Según se especifica en el Artículo 5 º.

- Proyecto y memoria de cálculo de estructuras resistentes de acuerdo a lo que establecen los Artículos 10º y 11º Infraestructura y tratamiento exterior;
- Proyecto y memoria de cálculo de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio. Proyecto de desagües pluviales y cloacales.
- Proyecto de iluminación.
- Proyecto de señalización general y particular.
- Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto. Pliego de especificaciones técnicas particulares.
- Plan de Trabajos e Inversiones Definitivo.

5º.- RELEVAMIENTO Y ESTUDIO DE SUELOS.

Todos los proyectos presentados deberán basarse en un exhaustivo relevamiento planialtimétrico, fotográfico del predio y un estudio de suelo, de manera de obtener una documentación técnica completa de consulta para las distintas Secretarías intervinientes y que a la vez permita a cada Oferente avalar la viabilidad técnica de sus propuestas.

6º.- DE LAS PROPUESTAS DE OBRAS Y/O MEJORAS.

El Anteproyecto a presentar por todos los Oferentes dentro del Sobre Nº 2 a los efectos de la evaluación y precalificación de las propuestas, deberá incluir como mínimo las etapas de ejecución de las obras y/o mejoras que constan en Anexo II.

Se deja constancia de que una vez aprobadas por el Municipio formalidad que se cumplimentará con la firma del Contrato de Concesión, será de ejecución obligatoria en los plazos previstos en el Plan de Trabajos e Inversiones.

6.1.- Limpieza de terreno y relevamiento de parcela.

6.2.- Entubamiento de desagüe pluvial de acuerdo al relevamiento realizado y a la aprobación de la Municipalidad.

6.3.- Desagües cloacales: Se deberá ejecutar un sistema de disposición final de los líquidos cloacales que contemplen la total prohibición de desagües directos a los cursos de agua a cielo abierto, obligándose el concesionario a disponer de un sistema que garantice la inocuidad y el tratamiento de los líquidos cloacales, desagües de piletas, cocinas y baños; quedando estrictamente prohibido reinsertar efluente líquido alguno a las napas subterráneas o a canales, arroyos, ríos, desagües pluviales a cielo abierto o cubierto

Los concesionarios podrán proponer, construir una instalación de sistemas estáticos con cámaras sépticas, tanques de depósitos y/o lechos nitrificantes. Como así también se podrá proponer entre los distintos concesionarios la ejecución de una planta de tratamiento integral de líquidos cloacales.

En todos los casos, el sistema deberá cumplimentar los requisitos que fije la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad. La Municipalidad de Ramallo no habilitará explotaciones comerciales sin la constatación efectiva de lo establecido en este apartado, por la autoridad competente del mismo.

6.4.- Iluminación: El Concesionario deberá proponer en los distintos sectores que componen el predio cedido, un proyecto de iluminación de las instalaciones de acuerdo al detalle mínimo que a continuación se detalla, y someterlo a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

Perímetro: se utilizarán columnas metálicas o de hormigón de 4 metro de altura libre con brazos de 1.50 metros a 180° (uno hacia el interior del predio y otro hacia el exterior), con artefactos adecuados para recibir equipos de 250 W. La separación entre columnas no excederá una distancia de 30 metros. Contará con un sistema de encendido automático, con temporizadores y/o células fotovoltaicas.

Circulaciones vehiculares y estacionamiento: se utilizarán columnas y artefactos del mismo tipo que los especificados para el perímetro.

Senderos peatonales: se utilizarán farolas bajas (altura libre mínima =2.20 m), de diseño libre, equipadas con difusores de policarbonato y equipos de sodio.

Accesos: tanto el acceso vehicular como los posibles accesos peatonales contarán con iluminación particularizada, con artefactos de diseño libre, que compongan un conjunto armónico con los respectivos pórticos de ingreso e iluminación interna.

7º TRABAJOS PRELIMINARES.

7.1. Limpieza y Preparación.

Se establece que al inicio de los trabajos el Contratista deberá ejecutar la limpieza y preparación de la obra obligándose al mismo tiempo a mantener dicha condición inicial de limpieza durante todo el periodo de duración de la misma.

A tal efecto se establecerá una delimitación de sectores que faciliten la rápida eliminación de residuos a obtenerse como producto de los trabajos de renovación y/o sobrantes de ejecución.

7.2. Obrador.

Dentro del perímetro del predio concesionado, y previa conformidad de la Inspección de Obra, el Contratista afectará un sector para destinarlo a obrador, el cual estará adaptado a las características y envergadura de la obra.

7.3. Servicios Básicos para la Obra.

Correrá por cuenta del Contratista y a su exclusivo costo la tramitación, conexión, y provisión de los servicios de infraestructura no existentes en el predio y necesarios para ejecución de la obra a saber:

Agua de construcción.

Agua potable para el consumo del personal y los sanitarios que se construyan o adopten en el obrador.-

Desagües cloacales de los sanitarios del personal.

Iluminación del área de obra (incluida la nocturna si fuera necesaria) y fuerza motriz para las máquinas y equipos afectados a la construcción. Los tendidos y/o extensiones que a tal efecto deban realizarse observarán adecuadas medidas de protección y seguridad.

7.4. Cartel de Obra.

El Contratista deberá ejecutar y colocar en el lugar que determine el Inspector de Obra un cartel con las características y dimensiones que el mismo indicará oportunamente. Se otorgará un plazo de diez (10) días corridos, a partir de la realización del acta de iniciación de la obra para su colocación.

7.5. Replanteo General.

Se realizará una vez terminada la limpieza y preparación de la obra. A todo efecto estas tareas de marcación en obra deberán contar con la aprobación expresa de la Inspección de Obra para recién entonces iniciar los trabajos respectivos y su cumplimiento deberá constar en el libro de órdenes de servicio.

8º.- DEMOLICIONES.

El Contratista efectuará la demolición de todo elemento necesario para la concreción del fin propuesto, según el proyecto ejecutivo aprobado y las indicaciones de la Inspección de Obra.

Salvo indicación en contrario del Inspector de Obra, los materiales que provengan de las demoliciones quedarán de propiedad de la Municipalidad. La Inspección de Obra indicará oportunamente el destino que deberá dársele a cada uno de ellos, quedando el Concesionario obligado a retirarlos, transportarlos y descargarlos en el lugar que se le indique, dentro del ejido de Ramallo.

9º.- MOVIMIENTOS DE TIERRA.

El Contratista realizará las excavaciones correspondientes utilizando técnicas aprobadas. Y respetando los niveles de piso terminado indicados en planos y profundidad que para la ejecución de bases surja del estudio de suelos correspondientes.

Las tierras para ejecutar terraplenamientos serán limpias y secas. Sin cascotes, piedras, ni residuos orgánicos. Se apisonarán previo humedecimiento por capas sucesivas de un espesor máximo de 15 cm teniendo en cuenta el talud natural de las tierras. Se reservará la tierra vegetal o "negra" para el recubrimiento último.

Los rellenos serán efectuados utilizando elementos mecánicos apropiados para cada una de las distintas etapas que configuran el terraplenamiento.

Antes de proceder a la construcción de contrapisos el Inspector de Obra comprobará el grado de compactación, subrasantes de contrapiso, etc.

En zonas de jardines y previa limpieza del terreno, se hará la nivelación que corresponda, terminando con suelo vegetal y compactado. Se deberá tener especial cuidado en la formación de los taludes y empalmes con pavimentos y veredas, en los que el relleno deberá quedar a ras de los mismos.

Finalmente se desmenuzará adecuadamente el suelo en terrones pequeños y uniformes procediendo a la nivelación general de todas las superficies.

La totalidad de la tierra excedente producto de las excavaciones y rellenos a realizar quedará en propiedad de la Municipalidad de Ramallo, siendo notificado oportunamente el Concesionario sobre el destino de la misma, y quedando a cargo de éste los gastos de traslado dentro del ejido de Ramallo.

10°.- INFRAESTRUCTURA.

Tipo de Construcción de acuerdo a usos permitidos.

10.1.- Servicios de Playa: En el caso de este uso el mismo se divide en dos sectores:

- De Servicios-(Art. 3, inc 3.1.1): La construcción permitida será de una superficie mínima de 60 m² y máxima de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) en planta baja; sobre una plataforma que oficie de piso, cuya altura máxima deberá ser de ochenta centímetros (80 cm) de la cota máxima registrada por el río Paraná en el lugar del emplazamiento de la estructura, debiendo la misma estar calculada sus bases para soportar la presión que el agua pudiera ejercer sobre esta, con el fin de preservarla. La estructura edilicia no podrá exceder los tres metros cincuenta (3,50 m.) de altura desde el nivel del piso.

Los elementos de la construcción deberán ser de características ignifugas. El techo inclinado de material ignifugo.

Deberá haber al menos (2) carpas o sombrillas que posean un piso firme de madera u otro material adecuado tipo “deck”. Estos pisos pueden ser fijos o independientes, con la posibilidad de ubicarlos en cualquier lugar, y es necesario que se pueda llegar desde el acceso al predio hasta el espacio que se ubiquen las mismas, a través de un camino adecuado al pasaje de sillas de ruedas, de un ancho mínimo de 1,25 m.

-De Playa propiamente dicha (Artículo 3°, inc. 3.1.2): Donde se prohíben las construcciones permanentes y solamente se permite el depósito de sillas y/o reposeras del servicio de sombrillas, las que deberán ser debidamente autorizadas y determinándose el perímetro de uso, de tal forma de cumplimentar con el precepto de playa de uso público, los que deberán ser retirados finalizada la temporada de verano.

10.2.- Servicios a Turistas: Comprende el sector destinado exclusivamente para explotación comercial y servicios varios a los turistas.

La construcción permitida será en planta baja y un mínimo de superficie cubierta de cien metros cuadrados (100 m²); no podrá exceder los cuatro metros y medio (4,50 m.) de altura desde nivel de la plataforma que oficie de piso, la superficie total de construcción en la parcela es de hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho del predio con orientación norte-sur.

Los elementos de la construcción deberán ser de características ignifugas. El techo inclinado de material ignifugo.

10.3.- Servicio de Hotelería de Costa: La Construcción Permitida son Bungaló, cabañas y/o similares; cada construcción tendrá una superficie cubierta mínima que deberá ser de veinticuatro metros cuadrados (24 m²); pudiéndose ocupar hasta el setenta por ciento (70%) del ancho del lote; la construcción puede ser en planta baja y 1er piso, con una altura máxima desde el nivel de piso de hasta siete metros y medios (7,5 m.). Los elementos de la construcción deberán ser de características ignifugas. El techo inclinado de material ignifugo.

11°.- TRATAMIENTO EXTERIOR

11.1.- Cerco Perimetral. Se podrá construir sobre todo el perímetro del área concesionada un cerco perimetral tratado arquitectónicamente.

La propuesta de cerramiento perimetral podrá eventualmente ser modificada por el Departamento Ejecutivo Municipal manteniendo los lineamientos generales del presente.

11.2.- Portal de Acceso. Será obligatorio la construcción de un acceso vehicular de características formales y constructivas, similares a la del cerco perimetral, la que deberá ubicarse de manera tal de evitar posibles conflictos circulatorios. Como así también deberá prever entre el portal de acceso y la vía pública un retiro de dimensiones suficientes para asegurar la visibilidad para los vehículos que ingresan y egresan del predio concesionado y los que circulan por las calles de acceso. También podrá construir un acceso exclusivamente peatonal con las mismas características.

11.3.- Forestación. En todas las áreas y predios concesionados según los usos permitidos, se determinará un plan de forestación. Las especies a ser utilizadas por el mismo podrán ser: especies autóctonas como ceibos, aromos, sauces, sauce llorón,

palmeras, palmeras pindo, fresno, roble de los Pantanos, Lapachos; grevillea, Jacarandá; ciprés calvo y todas aquellas que se adapten al suelo del lugar. Los concesionarios se obligan a mantener canteros con flores de estación visibles para aquellos que circulan por la Avda. 24 de octubre. El concesionario deberá presentar un plan de forestación del predio que puede ser modificado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Queda expresamente prohibido la forestación de cualquier índole, en el Servicio de Playa sector de playa propiamente dicha, Art. 3, inc 3.1.2 del presente Pliego; atento que el sector de playa, es factible de sufrir inundaciones y estas socavar las raíces de especies arbóreas, que en esta hayan crecido, con el consiguiente peligro de su caída sobre bienes y personas.

DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL

12º.- IMAGEN.

El predio concesionado resultante de la presente concesión deberá mantener en conjunto y en cada uno de sus edificios y sectores componentes una imagen formal acorde a su finalidad, observando un adecuado tratamiento arquitectónico en todas las soluciones constructivas que se adopten, y que formen una integralidad con el medio ambiente que lo secunda.

Estará absolutamente prohibida la instalación de cualquier tipo de publicidad en los sectores de uso público. Sobre el mismo sólo serán admitidas las carteleras con informaciones, señalizaciones y/o indicaciones de acuerdo al diseño utilizado por la Municipalidad de Ramallo para los espacios públicos.

No se admitirán toldos de ningún tipo adosados al edificio. Se autorizará la colocación de sombrillas en algunas de las mesas de las expansiones exteriores. El modelo de las mismas deberá ser aprobado previamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Quedan expresamente prohibidas las sombrillas fijas que no permitan su cierre y todo tipo de publicidad o promoción sobre las mismas.

Queda prohibido todo tipo de publicidad en el exterior del edificio. Sólo se permitirá el nombre de fantasía del local, adosado a la fachada en letras de molde. Se permite agregar con las mismas características, el tipo de actividad que allí se desarrolla. No se permitirá la colocación de marquesinas de ningún tipo, provisorias o definitivas.

Queda expresamente prohibido el cambio de colores o materiales exteriores, por parte del adjudicatario, cuando se realicen tareas de mantenimiento, mientras dure la concesión, sin la previa autorización municipal.

13º.- FUNCIONAMIENTO.

13.1. Actividad.

La actividad a desarrollarse en la explotación comercial deberá cumplir con los requisitos exigidos por la legislación, y conforme a la habilitación otorgada.

El Concesionario deberá promocionar publicitariamente ante medios de comunicación de alcance local, regional y nacional al comienzo de cada temporada alta brindándole a la oficina de información turística folletería para su promoción y difusión.

Deberá cumplir con todas las normas de seguridad, higiene y demás vigentes o que se crearán, así como las obligaciones fiscales derivadas del ejercicio pleno de la concesión.

13.2. Servicios Obligatorios a ofrecer.

-En Servicio de playa sanitarios públicos sin restricción de acceso, al menos uno de ellos con características adecuadas al uso de personas con particularidades en su desplazamiento; el acceso a dicho baño deberá comenzar en un lugar que tenga suelo firme, con una rampa que no podrá tener una inclinación superior al 8%.

-En el Servicio de playa se exigirá tener al menos una (1) silla anfibia que posibilite el tránsito de una persona con dificultades motoras hasta el borde del río.

-Todos los Servicios Turísticos cuya explotación comercial este dedicada a la venta de alimentos y bebidas, deberán garantizar alimentos aptos para la generalidad de los usuarios, haciendo cumplir la legislación en la materia; a tal fin contemplando celiacos, diabéticos, dicha enumeración es meramente enunciativa.

-Todos los Servicios Turísticos en el distrito deberán adecuar sus instalaciones conforme las previsiones de las leyes en vigencia a efectos de garantizar accesos aptos para personas con capacidades diferentes.

13.3. Horario.

El horario de funcionamiento es durante todos los días del año hasta las 23:00 h. Si el concesionario desarrollara actividades comerciales que excedan el límite horario, deberá contratar servicio de seguridad privada, que garantice la protección de los usuarios, hasta una hora posterior al cierre de la explotación comercial exceptuándose el Servicio de Hotelería por las particularidades de la actividad.

13.4.- Tarifas y Precios.

Deberán exhibir en forma clara y legible los precios de la mercadería que tenga para la venta, como también los valores de los servicios ofrecidos al público.

13.5. Personal.

Los mismos deberán contar con la respectiva documentación que acredite la relación de dependencia, y la Libreta Sanitaria correspondiente, debiendo el concesionario exigir para los mismos, que vistan con decoro e higiene.

14º.- EQUIPAMIENTO.

Todo el equipamiento necesario que el Concesionario requiera a los efectos de prestar el mejor servicio de la explotación comercial que realice, estará a su exclusivo cargo, y de total recupero al momento de la restitución del predio a la Municipalidad.

El equipamiento a utilizar en la explotación comercial deberá respetar las normas sobre Seguridad e Higiene; y prever que el uso que hagan los usuarios de los servicios no perjudique su integridad física.

15º.- SEGURIDAD.

El Concesionario está obligado a garantizar en el área concesionada del Servicio de Playa, como mínimo UN (1) GUARDAVIDAS en temporada alta de veraneo (desde el 1º de diciembre hasta después de Semana Santa) que dependerá laboralmente del mismo. Este deberá estar técnicamente preparado para brindar auxilio a los bañistas que sufran asfixia, primeros auxilios de respiración artificial, masajes cardíacos y otras situaciones de riesgo. Para certificar esto, el concesionario deberá presentar al Departamento Ejecutivo Municipal la certificación de antecedentes de los mismos, no obstante ello, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá solicitar del organismo que designe, la evaluación y certificación de la habilidad para poder ejercer dicha prestación. Será por cuenta del concesionario la provisión y colocación de los medios de seguridad necesarios para asegurar a los usuarios del Servicio de Playa, como mínimo será un andarivel perfectamente visible con boyas de 5.000 cm³ cada 5 m., unidas entre sí mediante cabo plástico con boyarines cada metro. Cuatro salvavidas de colores y forma reglamentaria, que estarán en lugares visibles y dispuestos para cualquier situación de emergencia que pueda presentarse banderas con los colores reglamentarios.

El Concesionario deberá contar con 2 (dos) botiquines para emergencias de Primeros Auxilios, con una camilla y cuello ortopédico.

-Señalética.

En todas las áreas y predios concesionados según los usos permitidos, se determinará un plan de comunicación por carteles e imágenes. El concesionario deberá presentar un plan de forestación del predio que puede ser modificado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

DEL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN

16º.- OBLIGACIONES. El Concesionario está obligado a realizar toda obra y tarea de mantenimiento, limpieza y conservación necesario para garantizar las condiciones de calidad y funcionamiento del predio concesionado.

17º TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

El Concesionario tendrá como responsabilidad disponer en la zona de playa, bosquillo, y área concesionada a disposición del usuario: cada 15 m. recipientes diferenciados de 50 litros de capacidad como mínimo, pintados y provistos de tapa, señalizado de manera de ser ubicados desde cualquier lugar de la playa, cuando ésta tenga concurrencia masiva, por sobre los tres (3) metros, para depósitos de residuos, y 1 (uno) como mínimo al lado de cada pileta de lavar.

El Concesionario asegurará la recolección de los residuos del lugar, responsabilizándose de la misma. El concesionario deberá cumplir estrictamente con los días y horarios en que la Municipalidad retirar los residuos domiciliarios, siendo los responsables por la modalidad de disposición que adopte cuando los deposita en la vía pública para ser retirados, siendo pasible de multas en caso de incumplimiento.

El Concesionario es responsable del mantenimiento, embellecimiento y limpieza de los espacios exteriores del predio concedido.

18º.- DEL ÁREA CONCESIONADA.

El Concesionario deberá procurar su excelente estado, mantenimiento y limpieza. Los lugares deben estar en perfectas condiciones de uso, será responsable de las especies forestales con las que toma el predio concesionado, y de las que implante en el marco del plan forestal. Deberá estar en perfecto estado de uso la provisión de agua potable, y de energía eléctrica si la ofreciera; y todos los servicios a ofrecer y áreas concesionadas en perfecto estado de utilización e higiene, durante los doce meses del año.

Será deber del Concesionario mantener el césped, malezas y arena en los niveles mínimos en todo el predio concesionado, asegurando así el mejor funcionamiento.

Es obligación del Concesionario de los Servicios de Playa la conservación, mantenimiento y limpieza de la playa. En caso de la existencia de camalotes en la orilla de la misma será el concesionario el encargado de la limpieza.

19º.- SANITARIOS.

El concesionario tendrá la responsabilidad de preservar la limpieza, conservaciones y reparaciones de baños y vestuarios.

20º.- ESTRUCTURA EDILICIA

El concesionario deberá garantizar la refacción y pintura de la totalidad del espacio concedido, asegurando un perfecto estado de uso y conservación durante todo el período de la Concesión; y a su estricto cargo respetando las condiciones establecidas desde la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. En caso de que las estructuras adjudicadas y/o construidas presentaren un mal estado de conservación, quedará a cargo del concesionario las demoliciones, las reparaciones, reposiciones, etc., que correspondan realizar a los efectos de garantizar una excelente prestación de los servicios y desarrollo de la actividad.

El Concesionario tendrá a su cargo el mantenimiento, reparación y/o reposición de las redes eléctricas, de gas y cloacales existentes o a instalar, que alimenta el predio concedido, eximiendo al Municipio de toda obligación al respecto.