



Municipalidad de  
**Necochea**

## **MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA**

### **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES LICITACIÓN PÚBLICA**

# **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**

**LICITACION PÚBLICA N° \_\_/2020**

**FECHA DE APERTURA: \_\_/\_\_/2020**

**HORA DE APERTURA: \_\_\_ hs**

-----

## **INDICE**

### **I.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **II.- PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES**

1. RÉGIMEN JURÍDICO
2. INTERPRETACIÓN – ORDEN DE PRELACIÓN
3. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA JUDICIAL
4. CÓMPUTO DE PLAZOS
5. DOMICILIOS – NOTIFICACIONES
6. VALOR DE ADQUISICIÓN DE PLIEGOS DE BASES Y CONDICIONES
7. TASACION OFICIAL – PRECIO BASE DE OFERTA ECONÓMICA
8. EFECTOS DE LA INTERPOSICION DE IMPUGNACIONES, PEDIDOS DE ACLARACIONES O CONSULTAS, RECURSOS

### **III.- PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES LEGALES**

9. OBJETO DE LA LICITACIÓN
10. OBJETIVOS ESPERADOS DE LAS PROPUESTAS
11. TERMINOLOGÍA
12. PLIEGO
13. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y CONSULTAS
14. IMPUGNACIÓN DEL PLIEGO – GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN
15. OFERENTES
16. PERSONAS INHABILITADAS PARA CONTRATAR
17. PRESENTACIÓN DE OFERTAS A TRAVES DE PERSONAS O EMPRESAS ASOCIADAS
18. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS OFERENTES – DOCUMENTACIÓN A INTEGRAR
  - a. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS
  - b. REQUISITOS TÉCNICOS
  - c. REQUISITOS ECONÓMICO-FINANCIEROS

19. CONSTANCIA DE VISITA – CONOCIMIENTO DE SITUACION CATASTRAL, DOMINIAL Y DE LA NORMATIVA APLICABLE A LAS ACTIVIDADES DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE
20. OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES
21. INFORMES QUE SUMINISTRA LA MUNICIPALIDAD
22. CONFORMIDAD CON LA DOCUMENTACIÓN LICITATORIA
23. INFORMES QUE DEBEN OBTENER LOS OFERENTES
24. PRECIO BASE DE VENTA DEL INMUEBLE
25. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA
26. SISTEMA DE DOBLE SOBRE PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA
27. FORMATO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS
28. CONTENIDO DE LA OFERTA
  - a. SOBRE N° 1
  - b. SOBRE N° 2
29. MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y RENOVACIÓN
30. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA
31. APERTURA DE LAS PROPUESTAS
32. RECHAZO DE PROPUESTAS
33. ADMISIÓN
34. COMISIÓN ASESORA DE EVALUACIÓN Y PREADJUDICACIÓN
35. DESISTIMIENTO
36. EVALUACIÓN DE PROPUESTAS
37. DETERMINACION DEL PUNTAJE TOTAL POR PROPUESTA
38. VARIACIÓN DE LA PROPUESTA
39. DICTAMEN DE PREADJUDICACIÓN
40. VISTA Y OBSERVACIONES DE LA PREADJUDICACIÓN – GARANTÍA DE IMPUGNACION DE PREADJUDICACIÓN
41. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
42. FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS
43. ADJUDICACIÓN
44. PROYECTO EJECUTIVO - PLAN DE TRABAJO DEFINITIVO
45. CONTRATO
46. CONTRAO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA
47. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

48. DERECHOS DEL ADJUDICATARIO
49. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD
50. EJECUCIÓN DEL PROYECTO
51. CONTRALOR DEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO
52. PLAZOS DE EJECUCIÓN
53. REVOCACIÓN POR INCUMPLIMIENTO
54. MENSURAS
55. ESCRITURACIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS
56. INTRANSFERIBILIDAD DEL CONTRATO
57. RÉGIMEN SANCIONATORIO
58. PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN
59. TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS Y MONTOS DE PENALIDADES
60. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
61. RESPONSABILIDAD CON TERCEROS Y PERSONAL
62. DAÑOS A LAS PERSONAS Y COSAS
63. INDEMNIDAD
64. CASO FORTUITO - FUERZA MAYOR
65. IMPUESTO DE SELLOS

#### **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

1. CROQUIS NUEVA DIMENSIÓN PARCELARIA CON INDICADORES URBANÍSTICOS
2. PLANO 76-102-59
3. PLANO 76-88-69
4. CROQUIS - SITUACIÓN ACTUAL PARCELARIA (ARBA)
5. MEMORIA DESCRIPTIVA
6. CROQUIS PLANTA DE DIVISIÓN SECTORIAL – SUPERFICIES EXISTENTES
7. VALUACIÓN – TASACION OFICIAL
8. PLANOS

#### **ANEXO II - DIRECTRICES URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE USO ESPECIAL (Z.U.E).**

#### **ANEXO III - CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**

1. SISTEMA DE PUNTAJES Y ESCALAS DE CONSISTENCIA DE OFERTAS
2. TIPOLOGÍA Y PRECIARIO OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

#### **ANEXO IV – FORMULARIOS A COMPLETAR POR EL OFERENTE**

1. CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL
2. DECLARACION JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR
3. DECLARACION JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES
4. CONSTANCIA DE VISITA
5. DECLARACION JURADA DE PERSONA JURÍDICA / UNIÓN TRANSITORIA, EN FORMACIÓN
6. MODELO OFERTA ECONÓMICA
7. DECLARACION JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA
8. DECLARACION JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL

#### **ANEXO V – TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS – MONTOS DE MULTAS Y SANCIONES**

#### **ANEXO VI - CONCESION DE SECTOR DE PLAYA UBICADO FRENTE A SECTOR CASINO Y AUDITORIO COMO EXPLOTACIÓN ACCESORIA (OPCIÓN DEL OFERENTE)**

## I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Necochea, Necochea, cabecera del Partido homónimo, es una ciudad que se encuentra ubicada en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires, con una población estable superior a los 90.000 habitantes, atento al último Censo Nacional de 2010.

Su “Frente Costero”, se integra con las extensas playas de Necochea y Quequén, combinadas con el Parque Miguel Lillo -bosque de exótica arbolada- y el apacible Río Quequén, formando una postal incomparable, ideal para la vida en contacto con la naturaleza, práctica de deportes y descanso.

Asimismo, es una elección de vida personal y familiar, ya que cuenta con la infraestructura necesaria de toda ciudad moderna: servicios públicos esenciales, urbanísticos, educativos y sanitarios.

En este marco urbano y natural, el Casino es una postal histórica de nuestro Distrito, símbolo del esplendor de la década de 1970 y del crecimiento turístico que posicionó a Necochea al tope de las playas argentinas y como segunda ciudad balnearia de la costa atlántica.

El Complejo Casino de Necochea fue inaugurado el 9 de febrero de 1973, ante más de 5.000 personas, por el entonces ministro de Bienestar Social de la Nación, Oscar Puiggrós; pero su construcción se había iniciado el 12 de octubre de 1968, cuando se colocó la piedra fundamental del complejo en un sector denominado “La olla”, junto al Parque Miguel Lillo.

El Complejo fue proyectado por el arquitecto Roberto Quiróz y construido en un sector que era utilizado para descansar y tomar sol en los días de viento, ya que se encontraba rodeado de un cordón de dunas y tamariscos. La obra fue financiada por la Lotería de Beneficencia Nacional y Casinos, llevada adelante por la empresa Seminara Sociedad Anónima.

Para poder plantar los cimientos, la obra debió remover un médano de 12 metros de altura y trasladar 90.000 metros cúbicos de arena.

El edificio proyectado ocuparía una superficie de 22.000 metros cubiertos. Las salas de juego abarcarían una superficie cubierta de 2.000 metros cuadrados, con capacidad para albergar a más de 8.000 personas, 50 mesas de ruleta y 20 de punto y banca.

Para febrero de 1973 la obra sólo estaba completada en parte. La inauguración consistió en abrir la puerta a la salida de juegos, la confitería y los locales comerciales,

además de la pista de patinaje. Faltaba concluir el restaurante, la boite, la pileta y el imponente Teatro Auditorium.

En la inauguración, el edificio sorprendió por sus características futuristas. La araña luminosa, ubicada en el acceso a la sala de juegos, con miles de lámparas, deslumbró al público.

Resultaba sorprendente la tecnología con la que contaba el edificio, ya que se realizaba el seguimiento de los jugadores a través de un circuito cerrado de televisión.

El interior de la sala de juego tenía columnas revestidas con mármol de Carrara y Verde Alpe. Espejos, alfombras y arañas completaban la sofisticada decoración.

En tanto, la galería comercial comprendía salones para oficinas, negocios y kioscos, ejecutados con techos decorativos de modernas líneas con iluminación acorde, pisos de porcelana y paredes revestidas.

En una segunda etapa fue habilitada la boite, que contaba con un cielorraso de superficie cilíndrica. Junto al restaurante, fue inaugurada una piscina que contaba con iluminación subacuática, trampolines y tobogán, toda una revelación para los necochenses.

En la parte exterior se construyó una playa de estacionamiento con capacidad para casi un millar de automóviles y se completó el conjunto con obras de jardinería exterior.

Con el paso del tiempo, el corte futurista del Complejo Casino se convirtió en una postal de la ciudad. No obstante, la falta de mantenimiento y la erosión del aire marino que corroía las estructuras metálicas, generaron que el Complejo comenzó a decaer, alejándose de los brillos iniciales.

El deterioro de las estructuras se mantuvo en un declive permanente. En 1997, el Distrito de Necochea recibió el Complejo de manos de la Provincia de Buenos Aires. En este tiempo transcurrido, ninguna administración, independientemente del signo político, pudo hacerse cargo del mantenimiento ya que la magnitud, las características del proyecto y la tecnología del mismo constituyen una tarea absolutamente fuera de escala para nuestro Municipio.

Además, el esquema de concesiones privadas demostró, desde el momento de la transferencia a la administración municipal, que no daba resultados porque los concesionarios en términos generales apenas si mantenían sus espacios internos y el conjunto se deterioraba en forma permanente en todos los amplios espacios exteriores con que cuenta el Complejo.

Inclusive Lotería de la Provincia de Bs. As., que alquila las áreas más importantes, tampoco se hizo cargo del mantenimiento. Si bien el área de juego funcionó hasta el 15 de marzo último fue exclusivamente por los trabajadores y el mantenimiento que en estos años han demostrado una extraordinaria actitud y capacidad de trabajo digna de elogiar.

En este contexto, la administración municipal encabezada por el Dr. Arturo Rojas, desde el comienzo de su gestión, decidió afrontar la problemática que reviste el Complejo Casino.

En este marco, diferentes áreas técnicas municipales emprendieron el análisis de soluciones posibles, revisando las alternativas que anteriores administraciones habían pensado.

Así, se observó que el esquema de concesiones aisladas fue fallido en los últimos veintitrés años, la modalidad de empresas privadas a cargo del Complejo, resultó no viable ante la imposibilidad de contar con la opción del juego por la negativa de Lotería de la Provincia de Buenos Aires y que esta última estuviera al mando del Complejo no prospero debido a la falta de políticas presupuestarias.

El lamentable incendio del Teatro Auditorium, el tercero registrado en los últimos años, ocurrido el 16 de Agosto del corriente año, no hizo más que acelerar el plan de trabajo que el Gobierno Municipal había emprendido meses atrás para acabar por delinear una propuesta a toda la comunidad de Necochea.

En ese sentido, fracasados los intentos por el lado de la administración estatal, la solución se debía hallar en el ámbito privado y para ello se debía confeccionar una propuesta que conciliara los intereses de la comunidad, que representamos, y el capital privado, en lo posible local sin que esto fuera excluyente.

El proyecto además se sustenta en la idea fuerza de recuperar “La Postal” emblemática de la ciudad, que en la década de 1970 representara el progreso de toda una comunidad, con fuerte base emprendedora.

De esta manera, luego de meses de trabajo arduo y de compromiso, elevamos dicha Propuesta al Honorable Concejo Deliberante, natural órgano de discusión política, con humildad y convencimiento.

Representa una gran patriada que debemos llevar adelante todos los integrantes de nuestra comunidad y, de esta manera, encontrar el camino correcto, asumiendo la responsabilidad que nos compete en este importante momento de crisis global.

## II.- BASES Y CONDICIONES GENERALES

### **Cláusula 1°: RÉGIMEN JURÍDICO.**

Las normas contenidas en el presente articulado, constituyen el régimen jurídico aplicable al presente procedimiento licitatorio incluyendo su adjudicación, contrato de Compraventa del Inmueble y la ejecución de las actividades y obras del Proyecto que resulte adjudicado:

- a) Decreto ley N° 6.769/58 –Ley Orgánica de las Municipalidades.
- b) Decreto N° 2.980/00 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires – Reglamentario del Decreto ley Nro. 6.769/58.
- c) Decreto ley N° 8.912/77 –Ordenamiento territorial y uso del suelo.
- d) Decreto-Ley 9.533/80 - Régimen de los inmuebles del dominio municipal y provincial.
- e) Ley Provincial N° 11.723 -Protección; conservación; mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio ambiente en genera.
- f) Ley Provincial N° 12.110 – Transferencia del COMPLEJO CASINO NECOCHEA a la Municipalidad de Necochea.
- g) Ley Provincial N° 12.257 - Código de aguas.
- h) Ordenanza General N° 267/80 –Procedimiento administrativo-.
- i) Ordenanzas N° 2.005, N° 2.889, N° 3.110, N° 3.147, N° 3.756 y N° 3.902 de la Municipalidad de Necochea.
- j) Demás normativa nacional, provincial o municipal que resulten de aplicación.
- k) Normas modificatorias, complementarias y reglamentarias de las arriba enunciadas.
- l) El presente Pliego de Bases y Condiciones y sus Circulares aclaratorias.
- m) El Contrato.
- n) El Contrato de Fideicomiso.
- o) Principios generales del derecho administrativo, y la normativa vigente dispuesta en el Código Civil y Comercial de la Nación y sus normas complementarias.

### **Cláusula 2°: INTEPRETACIÓN - ORDEN DE PRELACIÓN**

Todas las cuestiones que se susciten con motivo del proceso de compra y/o contratación objeto del presente llamado, serán interpretadas conforme el siguiente orden de prelación:

- a) las previsiones de la normativa indicados en los incisos a) a j) de la Cláusula anterior,
- b) el Pliego de Bases y Condiciones Generales, el Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales, las Circulares emitidas con relación a este proceso de compra y contratación, la Oferta, el Contrato, según corresponda en el caso particular y,
- c) el Código Civil y Comercial de la Nación.

Todo ello sobre la base de una rigurosa observancia de los principios generales que se enuncian en las normativas citadas.

### **Cláusula 3°: JURISDICCIÓN – COMPETENCIA JUDICIAL.**

Toda cuestión judicial que se suscite en relación al presente procedimiento de selección, así como al/los contrato/s que se perfeccionen en su consecuencia, quedarán sometidas única y expresamente a la jurisdicción del Tribunal Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, Departamento Judicial de Necochea, con asiento en la ciudad de Necochea, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción territorial como también a la posibilidad de recusar sin causa. La compra del Pliego de Bases y Condiciones, y la presentación de la Oferta importa la aceptación de lo normado en esta Cláusula.

### **Cláusula 4°: CÓMPUTO DE PLAZOS.**

Los plazos se contarán por días hábiles administrativos, salvo expresa disposición en contrario, y computarán a partir del día siguiente al de la notificación.

### **Cláusula 5°: DOMICILIOS - NOTIFICACIONES.**

5.1. Al solicitar la descarga electrónica o al adquirir el presente Pliego -y a todos los efectos de esta Licitación y posterior Adjudicación- los Interesados y Oferentes deberán:

- a) denunciar su domicilio real o social,
- b) constituir domicilio especial dentro del radio de la ciudad de Necochea,
- c) constituir un domicilio electrónico validado por la Municipalidad para esta Licitación. El domicilio electrónico gozará de plena validez y eficacia jurídica y producirá en el ámbito administrativo los efectos del domicilio constituido, siendo válidos y vinculantes los avisos, citaciones, notificaciones, intimaciones y comunicaciones en general que allí se practiquen.

5.2. Tanto el domicilio especial y el domicilio electrónico constituidos, serán válidos a los efectos de todas las notificaciones y comunicaciones que se efectúen.

Los domicilios constituidos, se presumirán subsistentes, en tanto no se constituyan y notifiquen nuevos en su reemplazo conforme las disposiciones de este Pliego. Todo cambio de domicilio constituido, producirá efectos a los DIEZ (10) días corridos de su notificación fehaciente a la Municipalidad Convocante.

5.3. Las notificaciones serán válidas si se efectúan de alguna de las siguientes formas:

- a) Personalmente en el expediente, previa justificación de la identidad del notificado. En este caso se dejará constancia en el expediente licitatorio y se le entregará copia de la actuación o acto a notificar.
- b) Por cédula.
- c) Por telegrama colacionado, o carta documento con aviso de recepción.
- d) Por correo electrónico al domicilio electrónico constituido.

En caso de realizarse más de una notificación válida para una misma actuación o acto, los efectos y plazos se considerarán iniciados a partir de la primera.

5.4. La Municipalidad de Necochea fija su domicilio en Calle 56 N° 2945 de la ciudad y partido de Necochea, provincia de Buenos Aires.

**Cláusula 6°: VALOR DE ADQUISICION DE PLIEGOS DE BASES Y CONDICIONES.**

Los Pliegos de Bases y Condiciones se encuentran a disposición de los interesados para su consulta y descarga en forma gratuita en el portal del Municipio [www.necochea.gob.ar](http://www.necochea.gob.ar).

Sin perjuicio de ello, para resultar legitimado para licitar y presentar Oferta en el presente llamado, será requerido la acreditación del pago de la suma fijada como arancel para la adquisición de los Pliegos de Bases y Condiciones, conforme se dispone en la cláusula 12.3. del Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales. Sólo se tendrán en cuenta las ofertas presentadas por quienes hayan abonado, previo a la apertura de ofertas, el arancel correspondiente al valor del Pliego. El importe recibido por la venta de Pliegos no será devuelto a los adquirentes en ningún caso.

**Cláusula 7°: TASACION OFICIAL – PRECIO BASE DE OFERTA ECONÓMICA**

El piso mínimo de cotización económica de admisibilidad de las Ofertas, resulta ser el valor de tasación del Inmueble, determinado por la Comisión Tasadora Municipal creada por Decreto Municipal N° 1904/2020 y su modificatorio.

**Cláusula 8°: EFECTOS DE LA INTERPOSICIÓN DE OBSERVACIONES, RECLAMOS, IMPUGNACIONES O RECURSOS.**

Toda observación, impugnación, recurso reclamo o presentación similar no tendrá efectos suspensivos, excepto cuando:

- a) así lo disponga la Municipalidad por razones de interés público o por haberse alegado fundadamente una nulidad absoluta, y
- b) en los supuestos previstos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales.

### III.- BASES Y CONDICIONES PARTICULARES LEGALES

#### **Cláusula 9°: OBJETO DE LA LICITACIÓN.**

La Municipalidad de Necochea llama a Licitación Pública para un **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**.

Ello conforme las siguientes pautas:

9.1. La Municipalidad ofrece en “venta” para la ejecución del Proyecto Adjudicado, un Inmueble de una superficie total aproximada de TREINTA MIL Metros Cuadrados (30.000 Mts<sup>2</sup>), sujeto a mensura definitiva y subdivisión conforme croquis que se integra como ANEXO I.1. a este Pliego.

9.2. El Inmueble ofrecido en venta, en la actualidad forma parte de una extensión mayor (conforme planos que se integran como ANEXO I.2.y I.3. a este Pliego) y que contiene:

- a) UNA (1) calle desafectada del uso público;
- b) TRES (3) parcelas denominadas catastralmente (ANEXO I.4.):
  - (i) Circunscripción XII, Fracción LXVI;
  - (ii) Circunscripción XII, Fracción LXV, Parcela 1.
  - (iii) Circunscripción XII, Fracción LXV, Parcela 2.

9.3. El Inmueble conforma una “Zona de Uso Especial” (Z.U.E.) descrito en el croquis del Anexo I, cuyos indicadores urbanísticos se establecen en este Pliego y en la Ordenanza correspondiente.

9.4. La extensión mayor que conforman todas las actuales fracciones y parcelas identificadas en la cláusula 9.2., deberán ser mensuradas y subdividas en TRES (3) nuevas parcelas.

- a) la “Parcela A” y la “Parcela B” separadas por una calle, que resultarán las que - en definitiva-, serán objeto de la compraventa y traspaso de dominio; y

b) la “Parcela C”, que quedará (juntamente con la calle citada en el apartado anterior), en dominio de la Municipalidad.

Todo ello conforme croquis que se describe en ANEXO I.1.

9.5. Las superficies de cada una de las Parcelas, los usos e indicadores urbanísticos de cada uno de los Sectores de las Parcelas, son los que se detallan en ANEXO II – DIRECTRICES URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE USO ESPECIAL (Z.U.E.) de este Pliego.

9.6. La “Parcela B”, se dividirá en TRES (3) Sectores, identificados en el citado ANEXO como “SECTOR B1”, “SECTOR B2” y “SECTOR B3”.

En el SECTOR B.2, se deberá destinar un espacio (“Sector Casino”) y poner en valor la edificación e instalaciones existentes (“Sector Casino”) conforme los planos originales bajo las que se señalan en el ANEXO I.

9.7. Las Parcelas A y B serán adjudicadas y vendidas a uno sólo Adjudicatario.

El Adjudicatario, podrá subdividir la Parcela B respetando los Sectores indicados en el croquis ANEXO I.

9.8. La adjudicación será -además-, con la prioritaria obligación a cargo del Adjudicatario, de:

- (i) destinar un espacio dentro del Sector B.2. de la Parcela B según Croquis Anexo I (“Sector Casino”),
- (ii) constituir una servidumbre de paso gratuita a favor de la Municipalidad de Necochea para acceder al Salón AUDITORIO MUNICIPAL conforme se detalla en el ANEXO I de este Pliego, y
- (iii) refuncionalizar y recuperar parte de la identidad del edificio original del COMPLEJO CASINO NECOCHEA, y poner en valor la edificación e instalaciones destinadas para funcionamiento de la actividad Casino conforme las características y programa de necesidades propios de dicha actividad y los requerimientos regulatorios de la autoridad de aplicación provincial.

El Proyecto contenido en cada Oferta deberá contemplar que la realización por cuenta, costo y riesgo del Adjudicatario, de las actividades y obras comprensivas de

la citada puesta en valor, las deberán culminarse dentro del plazo máximo de TRES (3) años contados desde la firma del Contrato.

Para el caso que el Proyecto Adjudicado contemple la ejecución de Obras Adicionales en etapas constructivas como forma de pago del Precio de la compraventa; las actividades y obras correspondientes a la puesta en valor de la edificación e instalaciones del Sector Casino y en especial del “COMPLEJO CASINO NECOCHEA” deberán estar incluidas como actividad prioritaria de la primera etapa que se contemple en el Proyecto.

9.9. El Inmueble ofrecido en venta no incluye la Parcela identificada en el croquis ANEXO I de este Pliego como “Parcela C”, en la cual se encuentra emplazado el “AUDITORIO MUNICIPAL”. Esta Parcela junto con la calle que dividirá la Parcela A de la Parcela B, continuarán bajo la plena y exclusiva propiedad de la Municipalidad de Necochea.

9.10. El Adjudicatario además tendrá como obligación de hacer a su cargo, costo y riesgo, la realización de todas las actividades de mensura y subdivisión -incluyendo las presentaciones y tramitaciones administrativas- hasta la aprobación e inscripción provincial de la mensura, deslinde y subdivisión definitiva del Inmueble conforme las futuras Parcelas y calle descriptos en el croquis ANEXO I de este Pliego; a fin que éstas se encuentren en condiciones legales de escrituración.

9.11. A opción de los Oferentes, éstos podrán proponer en forma accesoria a su Oferta principal, la explotación de un Sector de Playa ubicado frente al Inmueble identificada como Polígono “D” en el croquis ANEXO I a este Pliego, bajo la modalidad de “concesión de derecho de uso y explotación” por hasta TREINTA (30) años, en la medida que sea propuesto como actividad complementaria del desarrollo y construcción del complejo urbano ofertado ejecutar sobre el Inmueble.

#### **Cláusula 10°: OBJETIVOS ESPERADOS DE LAS PROPUESTAS.**

10.1. La Convocatoria se direcciona a la presentación de Proyectos de desarrollo y construcción de edificaciones y aprovechamiento de las Parcelas a adjudicar que

armonicen en forma sostenible la vivienda, el turismo y el entorno urbano, paisajístico y ambiental de esta Zona de Uso Especial.

Las Ofertas deberán encuadrarse en el marco de la normativa vigente, y formalizarse teniendo en cuenta los datos y requerimientos de este Pliego como también la normativa nacional, provincial y municipal que resulten aplicables.

10.2. Las propuestas deberán prever además la ejecución y el financiamiento a cargo del Adjudicatario de las obras de infraestructura urbana pertinentes y demás gastos necesarios que conlleven a la concreción de las mismas, las cuales se desarrollarán sobre la base de estudios técnicos y factibilidades (Proyecto Ejecutivo) que se apruebe como parte de la Oferta.

10.3. Se tomará preferentemente en cuenta para la evaluación de las ofertas:

- a) el monto que se ofrezca por la venta del Inmueble;
- b) la modalidad y forma de pago;
- c) el proyecto de inversión, diagrama y cronograma de obras e inversiones propuestas para la puesta en valor de Sector Casino;
- d) la planificación, diagrama y aprovechamiento urbano del Inmueble ofrecido en venta;
- e) el desarrollo integral del complejo habitacional, comercial y de espacios públicos a llevar a cabo sobre el Inmueble (Proyecto Urbanístico de conjunto);
- f) el nivel y calidad de las construcciones e infraestructura a ejecutar;
- g) el compromiso de inversión mínima para el desarrollo un Proyecto Urbanístico en la Zona de Uso Especial (Z.U.E.);
- h) articulación de la propuesta con los espacios públicos;
- i) los tiempos de ejecución de las obras requeridas para el desarrollo del complejo urbano proyectado;
- j) la adaptabilidad del proyecto con las obras existentes en el Sector B2 de la Parcela B y las de la Parcela C, el medio ambiente, el paisaje y el entorno urbano.

### **Cláusula 11°: TERMINOLOGÍA.**

En este Pliego y demás documentación contractual, cuando los siguientes términos se escriban o comiencen con mayúsculas tendrán los significados que se les atribuyen a continuación, independientemente del género, tiempo verbal y número en que se utilicen:

**Apertura de Ofertas:** Es el día [●]

**Adjudicación:** Acto administrativo emitido por la Municipalidad que concluye el procedimiento de selección y atribuye la licitación al Oferente que ha presentado la oferta más conveniente.

**Adjudicatario:** Es el Oferente cuya Oferta que habiendo fuera designada adjudicada, y luego de cumplidos los aspectos previstos en el Pliego, se le adjudiquen en venta las Parcelas y eventualmente la concesión del Sector de Playa, y con quien la Municipalidad celebre el/los Contrato/s para ejecutar y llevar a cabo el Proyecto Adjudicado.

**Auditorio Municipal:** Es el actual edificio Sala de Teatro ubicado en la Parcela C conforme se describe en el ANEXO I.

**Canon:** Importe que, en forma anual en un único pago, o en forma mensual a lo largo del año calendario, debe abonar el Concesionario por el Sector de Playa ubicado frente al inmueble a vender así identificado en el ANEXO I, en caso que el mismo sea incluido en la propuesta del Oferente que resulte Adjudicatario.

**Casino:** Edificio e instalaciones sito en el Sector B.2. de la Parcela B sobre la Avenida 2 de Necochea (conforme se lo describe en el ANEXO I), donde funciona la actual sala de juego y dependencias accesorias del Complejo Casino Necochea.

**Circulares:** Comunicación escrita aclaratoria de los Pliegos de Bases y Condiciones emitida por la Municipalidad Convocante, de oficio o como respuesta a consultas realizadas por los Interesados. Toda Circular integrará el Pliego.

**Complejo de viviendas:** Son las destinadas a habitación permanente, eventual o de temporada. Pueden conformar un solo bloque o dividirse en varios manteniendo siempre la armonía y funcionalidad del conjunto del Proyecto Urbanístico.

**Concesionario:** El Adjudicatario que haya suscripto con la Municipalidad el correspondiente Contrato de Concesión en caso que la Oferta adjudicada contenga la Propuesta de explotación del Sector de Playa, así como sus sucesores y cesionarios autorizados.

**Contrato:** El acuerdo de voluntades destinado a la formalización del objeto de esta licitación, y los documentos puntualizados en aquel como formando parte del mismo

que registrará las relaciones entre la Municipalidad y el Adjudicatario. En caso que la Propuesta incluya la explotación del Sector de Playa ubicado frente al Inmueble a vender, se formalizarán DOS (2) contratos, uno de “compraventa del Inmueble” y otro de “concesión de uso y explotación del Sector de Playa en tanto unidad fiscal turística”.

**Contrato de Fideicomiso de Garantía:** Es el contrato de fideicomiso a suscribir ente la Municipalidad de Necochea y el Adjudicatario con la finalidad de garantía de cumplimiento de las obligaciones y derechos comprometidos en el Pliego y Contrato de Compraventa.

**Convocatoria:** Es el presente procedimiento de Licitación Pública por el cual se convoca a desarrolladores e inversores interesados en ofertar la compra de las Parcelas A y B, el desarrollo y ejecución de un Proyecto Urbanístico en la Zona de Uso Especial y las demás tareas complementarias previstas en el objeto del Pliego.

**Convocante:** Es la Municipalidad de Necochea quien convoca al presente llamado a Licitación.

**Inmueble:** Es la fracción de tierra ofrecida en venta que se menciona por su denominación catastral en el ANEXO I, y se define su conformación definitiva conforme croquis contenido en el ANEXO I sujeto a mensura posterior a cargo de o de los Adjudicatarios.

**Interesado:** Es quien adquirió el Pliego.

**Municipalidad:** Es la Municipalidad de Necochea en su carácter de entidad que licita, vende y concesiona.

**Obras Adicionales:** Son todas y cada una de las obras que se contemplen en el Proyecto Urbano que se incluyan en la Oferta, que no resulten las correspondientes a las de puesta en valor de la edificación e instalaciones con destinadas a afectar a la actividad Casino.

**Obras de Infraestructura Municipal:** Son las obras que -identificadas por el Municipio y realizadas por el Adjudicatario-, resulten bajo el concepto de pago del Precio de la Compraventa por compensación de obra.

**Obra Prioritaria Casino:** Son las obras que, conforme el Proyecto Urbanístico de cada Oferta, resulten las correspondientes a la puesta en valor de la edificación e instalaciones destinadas a afectar a la actividad Casino.

**Oferente:** Es la/s persona/s humana/s o jurídica/s o agrupación de personas bajo las formas previstas en las cláusulas 15, 17 y 18 que -previo haber adquirido el Pliego en

los términos del presente llamado, emite formal Oferta en el modo y plazo establecido para esta Licitación.

**Oferta:** Declaración de voluntad de carácter irrevocable y unilateral presentada por un Oferente en el marco de esta Convocatoria, con la descripción, alcance y demás condiciones requeridas en el presente del presente llamado.

**Parcelas:** Son las que, identificadas como futuras Parcelas A y B en el croquis ANEXO I, resulten de la mensura y subdivisión de la mayor extensión que conforma el actual inmueble identificado con nomenclatura catastral: 1) Circ. XII; Secc. C; Fracción: 66, Partida inmobiliaria 74.044; 2) Nomenclatura Catastral: Circ. XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 2, Partida inmobiliaria 55536; y 3) Nomenclatura Catastral: Circ. XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 1, Partida inmobiliaria 55535.

**Pliego:** Son todos en su conjunto el Pliego de Bases y Condiciones Generales, el Pliego de Condiciones Particulares Legales, el Pliego de Especificaciones Técnicas, con todos sus Anexos, Circulares y demás documentación licitatoria que rigen esta Licitación Pública.

**Precio Contractual:** Es el valor total de la compraventa conforme las modalidades de pago que resulten de la Adjudicación.

**Preadjudicatario:** El Oferente cuya oferta, previo dictamen no vinculante de la Comisión de Evaluación y Preadjudicación, sea seleccionada como la oferta válida más conveniente y se lo designe como tal.

**Propuesta:** Conjunto de antecedentes, documentación, fiscal, contable, económica, técnica y toda otra documentación firmada por el Oferente que integre su Oferta, de acuerdo a las disposiciones del presente llamado, por las que expresa su voluntad de formular una Oferta sobre la compra de las Parcelas y el desarrollo y ejecución del Proyecto y las demás actividades y operaciones objeto del presente llamado.

**Propuesta técnica:** Es la propuesta presentada por el Oferente, conteniendo el Proyecto técnico del desarrollo urbano, los flujos de inversiones y los plazos de ejecución comprometidos para la ejecución del Plan de Urbanización Especial contenido en su Oferta.

**Propuesta económica:** Es el precio ofrecido por la compra del inmueble y las condiciones de pago.

**Proyecto:** Es el Proyecto de desarrollo urbanístico y construcción de un complejo de viviendas y sector comercial así como puesta en valor de las construcciones

existentes en el Sector B2 de la Parcela B del croquis contenido en el ANEXO I, en un todo de acuerdo el presente Pliego y la normativa vigente.

**Proyecto Adjudicado:** Es el Proyecto de desarrollo y construcción que resulte seleccionado, adjudicado y en base al cual se firme Contrato.

**Representante:** Persona designada por el Oferente mediante instrumento público, con amplias facultades para considerar y resolver las cuestiones relativas a la Oferta o al Contrato, obligando al Interesado, al Oferente, al Adjudicatario o al Concesionario, según corresponda.

**Sector Comercial:** Espacio físico del Inmueble a subdividir destinado -conforme croquis ANEXO I- al desarrollo, construcción y habilitación de comercios de bienes y servicios (incluida hotelería), dirigidos a la población en general.

**Sector de Viviendas (Sector Habitacional):** Espacio físico del Inmueble a subdividir, destinado -conforme croquis ANEXO I- al desarrollo inmobiliario y de viviendas, dirigidos a la población en general.

**Sector de Playa:** Es el área de playa ubicado frente al Inmueble así identificada en el ANEXO I, cuya eventual adjudicación resultará conforme el Contrato de Concesión de Uso y explotación de Unidad Fiscal, en caso que el mismo sea incluido -a opción del Oferente- en su Oferta. En tanto su inclusión es a opción del Oferente, la misma puede no cotizarse sin que ello sea causal de descalificación de la Oferta principal.

**Sector de espacio público:** Es el área que conforme Croquis de ANEXO I resultará la futura calle que quedará en dominio del Municipio y las demás que se definan en el Proyecto adjudicado.

**Tasación Oficial:** Es la justipreciación y valor de tasación del Inmueble, determinado por la Comisión Tasadora Municipal creada por Decreto Municipal N° 1904/2020 y su modificatorio, conforme tasación obrante en ANEXO I.7. VALUACIÓN – TASACIÓN OFICIAL de este Pliego.

### **Cláusula 12°: PLIEGO.**

12.1. Los Pliegos serán vendidos hasta DIEZ (10) días corridos antes de fecha fijada para la apertura. Se podrá adquirir en la Municipalidad de Necochea, calle 56 N° 2969, Planta Alta, Secretaría de Obras Públicas, a partir de la fecha y dentro de los horarios que se indique en el Decreto de Llamado a Licitación, y previa identificación,

acreditación de la representación invocada, declaración del domicilio real o sede social, constitución de domicilio especial y declaración de correo electrónico.

12.2. Se dejará constancia de la adquisición del Pliego en el expediente licitatorio, mediante la agregación del duplicado del recibo de compra.

12.3. El arancel de adquisición del Pliego es de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000,00).

12.4. El adquirente del Pliego obtendrá la calidad de Interesado. Solamente los adquirentes del Pliego, por sí o por representante, podrán:

- a) Descargar y consultar el Expediente licitatorio.
- b) Presentarse en el Expediente solicitando información o formulando peticiones.
- c) Solicitar aclaraciones sobre el Pliego.
- d) Presentar impugnación al Pliego
- e) Presentar Oferta.

El adquirente del Pliego que no presente Oferta perderá automáticamente, desde el momento de la apertura, su calidad de Interesado y con ello las facultades descriptas en este apartado.

### **Cláusula 13°: MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y CONSULTAS.**

13.1. Todo Interesado que tenga dudas en cuanto a los requerimientos de la licitación o sobre el significado o alcance de cualquier parte de los documentos licitatorios, podrá requerir aclaraciones o formular consultas del contenido e interpretación del Pliego, por escrito durante el llamado a licitación y hasta SIETE (7) días corridos anteriores a la fecha de Apertura de Ofertas, sin computar el día de la apertura.

13.2. La Municipalidad podrá efectuar aclaraciones de oficio al Pliego, y/o fijar y/o prorrogar las fechas previstas en el cronograma de la Licitación, a cuyos fines se cursarán las notificaciones pertinentes a todos los Interesados, mediante Circulares. Las aclaraciones no podrán afectar las estructuras básicas del Pliego.

13.3. La Municipalidad dará respuesta sólo a aquellas consultas que a su exclusivo juicio sean imprescindibles a los efectos de una correcta interpretación de los referidos documentos o de las que surja la necesidad de introducir rectificaciones en los alcances de los mismos.

13.4. Las aclaraciones serán notificadas bajo la forma de Circulares a todos los Interesados antes de los CINCO (5) días corridos previos a la apertura de las Ofertas en el domicilio especial y/o el correo electrónico constituidos.

13.5. Las Circulares formarán parte de la documentación de la Licitación y deberán adjuntarse al Pliego de Bases y Condiciones al momento de presentar la Oferta. La falta de cualquier Circular puede ser motivo suficiente para el rechazo de la Oferta. Todas las Circulares que se emitan serán numeradas en forma correlativa y ordenadas cronológicamente.

13.6. No se admitirán reclamos o acciones de índole alguna fundadas en falta o falla de información.

13.7. La sola adquisición del Pliego implica la aceptación para que la Municipalidad efectúe aclaraciones al contenido del mismo o prorrogue los plazos previstos.

#### **Cláusula 14: IMPUGNACIÓN DEL PLIEGO – GARANTIA DE IMPUGNACIÓN.**

14.1. La impugnación del Pliego deberá ser presentada en [●] de la Municipalidad de Necochea, sito en Calle 56 N° 2945 de la ciudad y partido de Necochea, provincia de Buenos Aires, en el horario de 8:15 a 13:45 horas, y hasta CINCO (5) días corridos anteriores al fijado para la Apertura de las Ofertas.

14.2. La impugnación al Pliego se formalizará acompañando a ella una garantía equivalente al UNO por ciento (1%) del monto fijado como presupuesto base de Contratación (Tasación Oficial). Será requisito de admisibilidad de la impugnación del Pliego la acreditación de esta garantía que deberá constituirse mediante póliza de seguro de caución emitida por compañías de seguros autorizadas por la

Superintendencia de Seguros de la Nación, extendidas a favor de la Municipalidad licitante. Los importes correspondientes a las garantías de impugnación serán reintegrados al impugnante sólo en caso que la impugnación sea resuelta favorablemente.

14.3. La misma tramitará como alcance al expediente principal, y en ningún caso suspenderá el procedimiento.

#### **Cláusula 15°: OFERENTES.**

Se encuentran habilitadas para ofertar toda persona/s humana/s o jurídica/s o agrupación de personas humanas o jurídicas, individualmente o asociadas, bajo las formas previstas en las cláusulas 17 y 18.

Las personas humanas o jurídicas oferentes sólo podrán participar en forma individual o como UT, no pudiendo hacer uso de ambas alternativas, así como tampoco podrán integrar más de una UT. De detectarse que no se ha acatado esta condición, se procederá al rechazo automático de todas las propuestas en que se encuentre incluida una misma persona, con la consecuente pérdida de la Garantía de Mantenimiento de Oferta en todas ellas.

#### **Cláusula 16°: PERSONAS INHABILITADAS PARA CONTRATAR.**

16.1. No podrán ser Oferentes, ni por si ni interpósita persona:

- a) Los agentes y funcionarios del Estado Provincial, Nacional y Municipal, extendiéndose la prohibición hasta dos años posteriores a la fecha de su egreso.
- b) Las personas jurídicas integradas total o parcialmente por aquellos incluidos en el inciso a). En el caso de integración parcial la inhabilidad se configura en caso que:
  - (i) algunos o todos sean miembros del órgano de administración o fiscalización.
  - (ii) sin integrar alguno de los órganos de administración o fiscalización, posean los votos necesarios para formar la voluntad social.
- c) Las personas humanas o jurídicas, en estado de convocatoria de acreedores, concurso preventivo sin concordato aprobado y vigente, quiebra o liquidación.

- d) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.
- e) Si las personas alcanzadas por el inciso anterior hubieran sido sancionadas por hechos dolosos y a su vez, formaren parte de otras personas jurídicas cuya participación les otorgue los votos necesarios para formar la voluntad social o sean miembros del directorio, las sanciones aplicadas comprenden también a estas últimas.
- f) Toda persona a la que, dentro del término de los DOS (2) años anteriores a la fecha de presentación de la Oferta, se le hubiera rescindido un contrato, por su culpa, con cualquier organismo de la Administración Pública Nacional, Provincial y/o Municipal. En caso de sociedades, además, la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes miembros del directorio y/o administradores.
- g) Los separados de la administración pública por exoneración.
- h) Los incapaces para contratar según la legislación de vigente
- i) Los que fueren deudores de la Municipalidad de Necochea por cualquier concepto. Para el caso de las sociedades de hecho, de las sociedades en formación, los consorcios y las Uniones Transitorias, la totalidad de sus integrantes quedan comprendidos en esta inhabilitación, debiendo presentar todos individualmente, certificaciones de libre deuda
- j) Los interdictos judicialmente o que sufran inhibición general de bienes.
- k) Los que, al momento del llamado a Licitación, estén ejerciendo acciones o reclamos judiciales contra la Municipalidad de Necochea
- l) Las personas humanas que resultaren inscriptas en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de la Provincia de Buenos Aires o del Registro que corresponda según el domicilio real del Oferente.
- m) Las personas jurídicas cuando los integrantes del órgano de administración resultaren inscriptos en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de la Provincia de Buenos Aires, o del Registro que corresponda según el domicilio real de los mismos.

16.2. Conjuntamente con la Oferta, los Oferentes deberán adjuntar el correspondiente Formulario "ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR", en la que conste expresamente que no se encuentran incurso en ninguna de las inhabilitaciones previstas precedentemente. Lo expresado más todo

lo declarado en el citado formulario de Oferta, revestirá el carácter de Declaración Jurada. Si se comprobare posteriormente el falseamiento de los datos manifestados, la Municipalidad procederá a rechazar la Oferta de oficio o a petición de la parte, en cualquier etapa del procedimiento, implicando ello además, la pérdida de la correspondiente garantía.

Si la falsedad fuera detectada durante el plazo de cumplimiento del contrato, el adjudicatario se hará pasible además, de la aplicación de las sanciones previstas para la rescisión del contrato por causas imputables al contratista.

### **Cláusula 17°: PRESENTACION DE OFERTAS A TRAVÉS DE PERSONAS O EMPRESAS ASOCIADAS.**

En el caso en que dos o más personas se presenten asociadas a la Licitación, deberán hacerlo en forma conjunta, mancomunada y solidaria, ya sea a través de Uniones Transitorias (UT), Contratos de Colaboración Empresaria (CCE), Consorcios o bien contratos asociativos reglados por el Código Civil y Comercial, la Ley de Sociedades Comerciales y el presente Pliego. En estos casos, se deberá acompañar el contrato constitutivo de las formas asociativas o bien el acta de intención de su conformación sujeto a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Constituida la UT, CCE, Consorcio, forma asociativa o en caso del compromiso antes citado, se deberá otorgar poder especial al/los Representante/s común/es con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar en forma ilimitada y solidaria a todos y cada uno de los Co-Oferentes en el trámite licitatorio, y con validez a los efectos de la adjudicación y suscripción del Contrato.

Una vez presentada la Oferta, la UT, CCE, Consorcio o asociación no podrá modificar su integración, y en caso de ser contratada no podrá hacerlo hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes del Contrato, salvo expresa autorización de la Municipalidad.

### **Cláusula 18°: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS OFERENTES – DOCUMENTACIÓN A INTEGRAR**

El contenido de la Oferta deberá acreditar por sí sólo el cumplimiento de los requisitos formales detallados a continuación.

### **18.1. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

#### **18.1.1. Personas humanas:**

- a) Indicar nombre completo, fecha de nacimiento, nacionalidad, estado civil, tipo y número del documento de identidad, acompañando fotocopia certificada del Documento de Identidad.
- b) Indicar domicilio real y constituir domicilio especial en la ciudad de Necochea y también domicilio electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario "ANEXO IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO".
- c) El Representante convencional deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- d) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando el correspondiente Formulario "ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR".
- e) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario "ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES".
- f) Acreditar número de Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) e inscripciones impositivas y previsionales nacionales mediante constancia actualizada de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)
- g) Acreditar la inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires mediante la correspondiente constancia emitida por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).
- h) Encontrarse inscripto en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea o, presentar constancia de solicitud de inscripción. En este último caso, la inscripción definitiva deberá acreditarse al momento de la adjudicación.

- i) Presentar Certificación sobre Manifestación de Bienes y Deudas emitida por Contador Público con firma certificada ante el Consejo Profesional de Ciencias Económicas en los términos de la cláusula 18.3.
- j) Presentar Informe de anotaciones personales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, como así también certificado de anotaciones personales del Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente al domicilio real del Oferente.
- k) Presentar certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos de la Provincia de Buenos Aires, o del Registro que corresponda según el domicilio real del Oferente, emitido por la repartición correspondiente con anterioridad a la fecha de apertura de sobre.
- l) Presentar certificado de Libre Deuda de Tasas y Contravenciones Municipales, que se requerirá ante la Secretaria de Política Económica y Finanzas Publicas.
- m) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario “ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO”.
- n) Acreditar la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y presentar la Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA”, y la correspondiente documentación constitutiva de dicha garantía.
- o) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

#### 18.1.2. Personas jurídicas regularmente constituidas:

- a) Indicar la razón social y acompañar copia del Contrato social certificada por Escribano público, con legalización del Colegio respectivo si el Escribano fuere de jurisdicción distinta a la Provincia de Buenos Aires.
- b) Indicar domicilio social y constituir domicilio especial en la ciudad de Necochea y también correo electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario “ANEXO

IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO”.

- c) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR”.
- d) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”.
- e) El/los Representantes legales deberán acreditar su condición mediante la presentación de copia certificada del contrato y del acta de designación, debidamente autenticada por Escribano público.
- f) El Representante convencional deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- g) Presentar Declaración jurada suscripta por cada uno de los miembros que tengan facultades de administración, formen parte del órgano de administración o que tengan la mayoría accionaria con capacidad para formar la voluntad social, indicando que no se encuentran incursos en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16.
- h) Acreditar número de Clave Única de Identificación Tributaria (C. U. I. T.) e inscripciones impositivas y previsionales nacionales mediante constancia actualizada de Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)
- i) Acreditar la inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires mediante la correspondiente constancia emitida por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).
- j) Encontrarse inscripto en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea o, presentar constancias de solicitud de inscripción. En este último caso, la inscripción definitiva deberá acreditarse al momento de la adjudicación.
- k) Presentar los Estados Contables de los últimos DOS (2) ejercicios, con dictamen de Contador Público Nacional y firma certificada ante el Concejo Profesional de Ciencias Económicas conforme cláusula 18.3.- En caso que la persona jurídica

haya sido constituida con fecha menor a los DOS (2) años, se exigirá el último balance presentado o un balance de corte según el caso.

- l) Los representantes legales y los miembros que tengan facultades de administración, formen parte del órgano de administración o que tengan la mayoría accionaria con capacidad para formar la voluntad social deberán acompañar certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos de la Provincia de Buenos Aires, o del Registro que corresponda según el domicilio real de los mismos.
- m) Presentar certificado de Libre Deuda de Tasas y Contravenciones Municipales, que se requerirá ante la Secretaria de Política Económica y Finanzas Públicas.
- n) Presentar copia certificada y legalizada -en su caso- del acta de los respectivos órganos societarios de la que surja la decisión de presentarse en la licitación.
- o) Presentar Certificado de Vigencia de la Sociedad extendido por la Dirección de Personas Jurídicas o del Organismo que corresponda según domicilio social.
- p) Si una presentación fuera efectuada por dos o más personas jurídicas, éstas deberán unificar personería, designando un Representante común. Los Co-Oferentes quedarán obligados solidariamente, y así lo consignarán expresamente en su presentación y/o en el poder que otorguen al Representante común.
- q) Presentar copia certificada y legalizada -en su caso- del acta de los respectivos órganos societarios de las firmas integrantes de la que surja la decisión de presentarse en la licitación y la designación de los Representantes.
- r) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario "ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO".
- s) La presentación de cantidad de declaraciones juradas, impositivas, contables y ejercicios indicados en esta cláusula se encuentra condicionada al inicio de la actividad de la sociedad.
- t) Acreditar la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y presentar la Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario "ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE

MANTENIMIENTO DE OFERTA”, y la correspondiente documentación constitutiva de dicha garantía.

- u) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

#### 18.1.3. Personas jurídicas en formación:

- a) Indicar razón social y acompañar copia de contrato societario constitutivo certificado por escribano público.
- b) Acompañar constancia de iniciación del trámite de inscripción en el registro correspondiente, indicando organismo interviniente, número de expediente y fecha de inicio del trámite.
- c) Nómina completa de todas las personas que integren la sociedad en formación y adjuntar la correspondiente declaración Jurada de persona jurídica en formación adjuntando y completando -en lo pertinente- el Formulario “ANEXO IV.5. DECLARACION JURIDAD DE PERSONA JURÍDICA / UNIÓN TRANSITORIA EN FORMACIÓN”.
- d) Indicar domicilio social y constituir domicilio especial en la ciudad de Necochea y también correo electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario “ANEXO IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO”.
- e) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR”.
- f) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”.
- g) El/los Representantes legales deberán acreditar su condición mediante la presentación de copia certificada del contrato o del acta de designación, debidamente autenticada por escribano público.
- h) El Representante convencional deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.

- i) Acreditar en cada caso los demás requisitos exigidos a las personas humanas o a las personas jurídicas que la vayan a integrar.
- j) Acreditar número de Clave Única de Identificación Tributaria (C. U. I. T.) e inscripciones impositivas y previsionales nacionales mediante constancia actualizada de Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)
- k) Acreditar la inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires mediante la correspondiente constancia emitida por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).
- l) Presentar constancia de solicitud de inscripción en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea. Dicha inscripción definitiva deberá acreditarse al momento de la adjudicación.
- m) La documentación presentada será suscripta por todos los Integrantes de la sociedad en formación, quienes a los fines de esta licitación y de sus consecuencias serán solidaria e ilimitadamente responsables hasta tanto se verifique la inscripción de la sociedad regularmente constituida en el Registro respectivo. Para el caso de que resultare Adjudicataria, deberá acreditar que se han constituido en sociedad regular bajo apercibimiento de caducidad y pérdida de las garantías constituidas. Las sociedades en formación podrán acreditar las inscripciones impositivas de los incisos j) y k) correspondientes ante la AFIP y ARBA hasta el momento de la adjudicación.
- n) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario "ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO".
- o) Acreditar la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y presentar la Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario "ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA", y la correspondiente documentación constitutiva de dicha garantía.

- p) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

18.1.4. Sociedades de hecho:

- a) Cada uno de los integrantes de la sociedad deberá acompañar y cumplir con los requisitos requeridos en el punto 18.1.1.
- b) Deberán constituir un único domicilio especial en la ciudad de Necochea y también único correo electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario “ANEXO IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO”.
- c) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR”.
- d) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”.

Los Co-Oferentes quedarán obligados solidariamente.

- e) Los integrantes de la sociedad de hecho deberán unificar la personería, otorgando poder especial al o los representantes comunes con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los integrantes en el trámite licitatorio, y con validez a los efectos de la adjudicación.
- f) El Representante o autorizado deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- g) Encontrarse inscripto en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea o, presentar constancias de solicitud de inscripción. En este último caso, la inscripción definitiva deberá acreditarse al momento de la adjudicación.
- h) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario “ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO”.

- i) Acreditar la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y presentar la Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA”, y la correspondiente documentación constitutiva de dicha garantía.
- j) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

18.1.5. Uniones Transitorias (UT), Contratos de Colaboración Empresaria (CCE), Consorcios o contratos asociativos: Deberán cumplir los siguientes requisitos, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 18.1.1. y 18.1.2. en lo pertinente:

- a) Constituir un único domicilio especial en la ciudad de Necochea y también único correo electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario “ANEXO IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO”.
- b) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR”.
- c) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”.
- d) Acompañar el Contrato de constitución o acta de intención de conformación de figura asociativa debidamente legalizada por Escribano público, ello sin perjuicio de adjuntar la documentación correspondiente a cada una de las firmas integrantes –según sean personas humanas o jurídicas.
- e) Los integrantes de la forma asociativa deberán unificar la personería, otorgando poder especial al o los representantes comunes con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los integrantes en el trámite licitatorio, y con validez a los efectos de la adjudicación.
- f) Presentar copia certificada y legalizada -en su caso- del acta de los respectivos órganos societarios de las firmas integrantes de la que surja la decisión de presentarse en la licitación y la designación de los referidos representantes.

- g) Declarar expresamente en su carta de presentación, y en los poderes acordados al representante común, que cada uno de los integrantes queda obligado solidariamente por toda y cualquier obligación o responsabilidad emergente de la presentación de la Oferta
- h) Los integrantes de las Uniones Transitorias (UT), Contratos de Colaboración Empresaria (CCE), Consorcios o bien contratos asociativos deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos solicitados en los puntos 18.1.1. y 18.1.2 según corresponda.
- i) Acreditar encontrarse inscripto en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea.
- j) El Representante deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- k) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario “ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO”.
- l) Acreditar la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta y presentar la Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA”, y la correspondiente documentación constitutiva de dicha garantía.
- m) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

#### 18.1.6. Fideicomisos.

- a) Acompañar el Contrato de constitución de Fideicomiso debidamente inscripto (o en trámite de inscripción) ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, la Inspección General de Justicia o la autoridad provincial de la Jurisdicción donde tenga domicilio el Fideicomiso, según corresponda
- b) Declaración Jurada del Administrador Fiduciario que represente y administre el Fideicomiso, indicando expresamente la manda fiduciaria que lo faculte

suficientemente para actuar, obligar y responsabilizar al Oferente en el trámite licitatorio, y con validez a los efectos de la adjudicación.

- c) Acreditar número de Clave Única de Identificación Tributaria (C. U. I. T.) e inscripciones impositivas y previsionales nacionales mediante constancia actualizada de Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)
- d) Acreditar la inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires mediante la correspondiente constancia emitida por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).
- e) Presentar constancia de solicitud de inscripción en el Registro de Proveedores de la Dirección de Contrataciones y Licitaciones de la Municipalidad de Necochea. Dicha inscripción definitiva deberá acreditarse al momento de la adjudicación.
- f) Acompañar listado de Fiduciantes (originarios y adherentes) con más declaración jurada de los Fiduciantes afirmando que no se encuentran comprendidos dentro de las inhabilidades previstas en la cláusula 16.
- g) El Administrador Fiduciario deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- h) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento (certificado de visita) como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar.
- i) El Representante deberá acreditar su representación en los términos del Art. 13º y siguientes de la Ordenanza N° 267/80.
- j) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento (certificado de visita) como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar.
- k) Constituir un único domicilio especial en la ciudad de Necochea y también único correo electrónico, adjuntado el correspondiente Formulario "ANEXO IV.1. – CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO".
- l) Presentar Declaración Jurada indicando que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en la cláusula 16, adjuntando

el correspondiente Formulario “ANEXO IV.2. – DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR”.

- m) Presentar Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de las condiciones del Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.3. DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”.
- n) Presentar declaración de conocimiento del Inmueble, sus actuales construcciones e instalaciones y equipamiento como así también de la normativa que aplica para la mensura y subdivisión de las futuras Parcelas a efectuar, a cuyo efecto deberá adjuntar el correspondiente Formulario “ANEXO IV.4. – CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO”.
- o) Presentar Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.7. DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA”.
- p) Presentar Declaración Jurada de aceptación de la competencia judicial fijada por el Pliego, adjuntando el correspondiente Formulario “ANEXO IV.8. DECLARACIÓN JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL”.

## **18.2. REQUISITOS TÉCNICOS**

La Propuesta Técnica deberá ser elaborada bajo las líneas directrices establecidas en el presente Pliego a nivel de anteproyecto. La misma deberá estar suscripta por técnicos y responsables de la documentación presentada (según corresponda) y además deberá incluir:

- a) Objetivos y metas del ante – proyecto
- b) Descripción técnica del Proyecto con indicación de:
  - (i) Memoria descriptiva y técnica justificativa de la actuación propuesta, en la que se incluirá la justificación del cumplimiento de los criterios planteados y la descripción de la infraestructura que se propone desarrollar.
  - (ii) Infraestructura básica para la puesta en valor del Sector Casino.
- c) Gestión Ambiental identificando los componentes pasibles de impactar sobre el ambiente y el entorno.
- d) Cronograma de obras y trabajos hasta cumplir el plazo de ejecución del proyecto.
- e) Cronograma de inversiones proyectados en concordancia al cronograma de trabajos presentados.

- f) Efectuar una matriz de análisis de los distintos factores (ambientales, legales, tecnológicos, sociales, culturales, etc".) identificados como las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas ("F.O.D.A.") para el diseño y realización del Proyecto contenido en la Oferta.
- g) Empleos que generará el proyecto. Indicar requerimiento estimado de mano de obra discriminado por categoría de ocupación, procedencia. Personal permanente y temporario. Se podrán incluir dibujos, fotografías de maquetas y/o vistas digitalizadas que permitan mostrar el resultado definitivo del proyecto diseñado.
- h) Toda otra información o documentación empresarial, que el Oferente considere oportuno acompañar.

Se valorará la propuesta que contemple el uso prioritario de materiales y mano de obra local a emplearse.

### **18.3. REQUISITOS PATRIMONIALES Y ECONÓMICO-FINANCIERO**

18.3.1. El Oferente deberá acompañar -según el caso-:

- a) Declaraciones juradas de Ganancias y de Bienes personales de los últimos DOS períodos fiscales anteriores a la fecha de apertura de ofertas.
- b) Estados contables de los últimos DOS (2) ejercicios cerrados con anterioridad a la fecha de apertura de la presente Licitación. Debe presentarse en original, legalizado por ante el Consejo de Ciencias Económicas de la jurisdicción del contador interviniente con la estampilla original correspondiente. Cuando el último Estado Contable anual tenga una antigüedad mayor de SEIS (6) meses respecto del mes de apertura de las ofertas, deberá presentarse un informe de ventas de dicho período emitido por Contador Público, con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- c) Las personas humanas deberán presentar una manifestación de bienes, deudas e ingresos por los últimos DOCE (12) meses anteriores a la fecha de apertura de ofertas, emitida por Contador Público, con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

18.3.2. La presentación de cantidad de declaraciones juradas, impositivas, contables y ejercicios indicados en los apartados a) y b) de la cláusula anterior se encuentra condicionada al inicio de la actividad de la sociedad.

## **19. CERTIFICADO DE VISITA – CONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN CASTRAL, DOMINIAL Y DE LA NORMATIVA APLICABLE A LAS ACTIVIDADES DE MENSURA Y SUBDIVSIÓN DEL INMUEBLE.**

19.1. La visita previa a las instalaciones del Inmueble se desarrollará dentro de los días y horarios que indique la publicación del llamado a Licitación Pública. La misma tiene carácter obligatorio e implica el conocimiento y conformidad respecto del estado de los lugares, edificaciones, infraestructura e instalaciones actualmente implantados sobre las futuras Parcelas objeto de esta Licitación Pública, no admitiéndose luego reclamos alegando factores o circunstancias no previstas o desconocidas al formular su cotización.

19.2. En la actual situación de restricciones a la circulación establecidas con motivo del Aislamiento Preventivo Obligatorio dispuesto por Decreto de Necesidad y Urgencia DECNU2020-297-APN-PTE y modificatorios, así como la suspensión del deber de asistencia al lugar de trabajo por parte de los agentes públicos (conf. Decretos provinciales N° 132/20 y 203/20 y sus prórrogas), será responsabilidad exclusiva de los interesados:

- a) Contactarse previamente con la Secretaría de Planeamiento, Obras Públicas y Servicios Públicos de esta Municipalidad a los teléfonos 02262-448000, 02262-448024 y 02262-448027, a fin de coordinar día y horario de las visitas.
- b) Tramitar ante las instancias pertinentes de los Estados Nacional y Provincial los correspondientes permisos de circulación a fin de llegar al lugar de visita.
- c) Tomar las medidas necesarias de prevención y protección personal (alcohol en gel, barbijo, tapaboca o máscara facial, distancia social, etc.) a fin de resguardar a su propio personal y los coordinadores de la visita. La Municipalidad se reserva el derecho de impedir el acceso a las instalaciones a quienes no respeten dichas medidas, en salvaguarda del bienestar general y la salud pública. Se deberá

acompañar a la oferta constancia de visita, la que deberá estar firmada por quien la Municipalidad designe al efecto.

19.3. Asimismo, la Oferta deberá ser acompañada de una Declaración Jurada de conocimiento y aceptación de la situación catastral y de la normativa aplicable a las actividades de mensura y subdivisión del Inmueble, conforme lo previsto en los ANEXO IV.3. - DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES y ANEXO IV.4 - CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO, de este Pliego.

#### **Cláusula 20: OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES.**

Los Oferentes deberán:

- a) Aceptar y cumplir todas y cada una de las disposiciones y cláusulas de este Pliego -y las que se apliquen subsidiariamente- renunciando a invocar desconocimiento de los documentos que integran esta Convocatoria, así como de toda ley, decreto, resolución o reglamento aplicable a esta Convocatoria. La sola presentación de la Oferta implica formalizar dicha aceptación.
- b) Examinar apropiadamente y conocer todos los antecedentes y la información necesaria para formular la Propuesta Técnica y Económica. Con anterioridad a la formulación de la Oferta, los Oferentes deberán haber realizado el reconocimiento integral del Inmueble y un minucioso análisis y verificación de los estudios, los proyectos y las tareas a realizar para llevarlo a cabo y que resulten necesarios para fundamentar y respaldar su Propuesta Técnica y Económica.
- c) Estudiar en detalle el Pliego, así como la información puesta a disposición por la Municipalidad y la que se menciona en el presente Pliego, y asegurarse por sí mismo del carácter, calidad y cantidad de los trabajos que deben ejecutarse, cuantificar los niveles de incertidumbre y riesgo, los materiales y equipos necesarios, los suministros correspondientes y las condiciones de cualquier naturaleza predominante en el Proyecto. Cualquier falta de información respecto a dichas condiciones, no le relevará de las responsabilidades de obtener debidamente las informaciones aludidas con la finalidad de estimar

correctamente las dificultades y contingencias de los trabajos, de su programa de construcción y de los costos asociados.

- d) Conocer todas las condiciones ambientales, hidrográficas, geológicas, edafológicas, climáticas, paisajísticas, urbanísticas y las demás características del lugar que tengan influencia en la preparación de la Propuesta Técnica y la Propuesta Económica, y en el desarrollo del Proyecto. En todos aquellos aspectos en que el Oferente considere no tener elementos de juicio suficientes para justificar plenamente la factibilidad técnica, con la seguridad y prestación requerida para la elaboración de su Propuesta Técnica, deberá obtenerlos por su propia y exclusiva cuenta y responsabilidad, realizando las investigaciones, ensayos, estudios, pruebas, etc. que sean pertinentes.
- e) Comprometerse a emplear, utilizar o afectar -de manera preferente en las tareas relativas inherentes o vinculadas al proyecto- recurso humano que resida en territorio de la Municipalidad de Necochea y productos, insumos y servicios locales.

#### **Cláusula 21°: INFORMES QUE SUMINISTRA LA MUNICIPALIDAD.**

La Municipalidad suministra únicamente los informes contenidos en la documentación licitatoria. Cuando tal documentación incluya estadísticas, cómputos y presupuestos oficiales, éstos tendrán mero carácter ilustrativo. No comprometen a la Municipalidad y corresponde al Oferente su verificación.

#### **Cláusula 22°: CONFORMIDAD CON LA DOCUMENTACIÓN LICITATORIA.**

La sola presentación de la Oferta, importa por parte del Oferente, el pleno conocimiento y aceptación de todas y cada una de las obligaciones que surgen de la documentación licitatoria y de toda la normativa que rige el procedimiento de selección, la evaluación de todas las circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas, como así también la de las circulares con y sin consulta que se hubieran emitido, sin que pueda alegar en adelante su desconocimiento.

**Cláusula 23°: INFORMES QUE DEBEN OBTENER LOS OFERENTES.**

Además de estudiar exhaustivamente la documentación licitatoria, es obligación del Oferente recoger -en el lugar donde están ubicadas las parcelas- toda la información complementaria que pueda obtenerse por la observación del terreno y sus adyacencias, así como también por referencias de terceros sobre aprovisionamiento de materiales, personal, provisión de agua y de energía; y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las características de los trabajos a realizar. Asimismo, deberán informarse respecto de la configuración y naturaleza del terreno y subsuelo.

**Cláusula 24°: PRECIO BASE DE VENTA DEL INMUEBLE.**

El Precio Base del Inmueble objeto de la licitación (futuras Parcelas A y B con más sus edificaciones y mejoras actualmente existentes sobre ellas en el estado en que se encuentran) es el determinado por la Tasación Oficial y se encuentra adjunto en el ANEXO I.7. – VALUACIÓN – TASACIÓN OFICIAL del presente Pliego. El mismo fue justipreciado en [●] ( ● ) -a valores de fecha [●] conforme discriminado obrante en el citado ANEXO.

**Cláusula 25°: PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.**

25.1. La presentación de la Oferta deberá efectuarse hasta la hora fijada para la Apertura de Sobres, en el lugar designado para la correspondiente publicación del llamado a Licitación Pública.

En la fecha, hora y lugar fijado oportunamente en la Convocatoria, se procederá a la Apertura de Sobres.

A partir de la hora fijada como término para la Apertura de Sobres, no podrán admitirse más Ofertas, por lo cual las presentadas fuera de término no serán admitidas o en su caso serán rechazadas.

25.2. Las Ofertas:

- a) Serán redactadas en idioma nacional, mecanografiadas, salvándose toda testadura, enmienda o palabras interlineadas.
- b) Cada Oferta será suscripta por el Oferente o su Representante en cada hoja, haciéndose constar la identificación del firmante y, en su caso, la representación que ejerza.
- c) El Pliego, las Circulares, la garantía mantenimiento de oferta y la documentación respaldatoria del/los Oferente/s, deberá acompañarse con firma del Oferente.
- d) Todo cambio de los Representantes deberá comunicarse a la Municipalidad inmediatamente con la presentación de los nuevos instrumentos en la forma prevista.
- e) Todos los importes deben expresarse en dólares estadounidenses.
- f) Los poderes conferidos fuera de la República Argentina deberán ser otorgados según las formas del lugar de otorgamiento y legalizados, según la legislación vigente en Argentina.
- g) Las certificaciones efectuadas por escribanos públicos de extraña jurisdicción deberán contar con la legalización expedida por el Colegio respectivo.

**Cláusula 26°: SISTEMA DE DOBLE SOBRE PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.**

26.1. Las Ofertas serán presentadas en UN (1) sobre exterior cerrado -caja o paquete, en su caso.

26.2. El Sobre exterior sin ningún tipo de inscripción o membrete que identifique al Oferente, llevará como únicas leyendas las siguientes indicaciones:

**MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA**  
Expediente \_\_\_/2020  
**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**  
**CONCURSO INTEGRAL DE PROYECTOS**  
**CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO**  
**EN EL SECTOR CASINO Y AUDITORIO,**  
**CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO**  
Apertura \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ hs.

26.3. En su interior estarán todas sus hojas foliadas contenidas en DOS (2) sobres, cerrados y numerados. El Sobre N° 1: contendrá los “Antecedentes” y la “Propuesta técnica” del proyecto y todo tipo de antecedentes acompañados y el Sobre N° 2 contendrá la “Propuesta Económica”.

26.4. La Oferta deberá presentarse en formato papel y copia en formato electrónico (en un DVD), debiéndose identificar cada juego con el rótulo “ORIGINAL – FORMATO PAPEL” y copia electrónica con rótulo “FORMATO ELECTRÓNICO” (bajo la extensión “pdf”).

El original constituirá el fiel de la Oferta y deberá estar firmado -en cada una de sus hojas- por el Oferente o su Representante, quien deberá salvar las enmiendas o raspaduras, si las hubiese. Las copias electrónicas (FORMATO ELECTRÓNICO) sólo tendrán validez en la medida que coincida con el "ORIGINAL – FORMATO PAPEL". En caso de discrepancias entre una y otra, prevalecerá la acompañada como “ORIGINAL – FORMATO PAPEL”.

#### **Cláusula 27°: FORMATO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.**

Las Ofertas deberán respetar el siguiente formato:

- a) Hojas: Las hojas que se utilicen para la presentación de la Oferta responderán, preferentemente, al tipo de formato denominado "A4". Solamente quedan exceptuados los planos que se presenten junto con la oferta o la documentación emitida por organismos oficiales que deba ser presentada y tenga otras dimensiones.
- b) Numeración: La presentación deberá estar numerada en todas sus hojas en orden correlativo de incorporación al pie de la hoja y en el centro, incluso cuando se integre con más de UN (1) cuerpo.
- c) Firmas: Toda la documentación deberá hallarse firmada por el Oferente o su Representante debidamente autorizado con poder suficiente, como constancia del conocimiento y aceptación de todas las cláusulas.

- d) Compaginación: Los cuerpos numerados de las Ofertas, no excederán de las DOSCIENTAS (200) hojas por cuerpo, las que estarán contenidas y sujetas en una carpeta rígida.
- e) Identificación de las Carpetas: En el anverso, reverso y lomo de las carpetas se consignarán las mismas leyendas requeridas para “Antecedentes”, “Propuesta Técnica” y “Propuesta Económica”, según corresponda.
- f) Autenticaciones, certificaciones y legalizaciones: Las que sean requeridas para la presentación de documentos, deberán integrar el original, debiendo constar en las copias, fotocopias de los mismos firmadas por el Oferente. De provenir las certificaciones de extraña jurisdicción, deberá procederse a su legalización por el Colegio de Escribanos respectivo, o autoridad que corresponda según los casos.
- g) Sobres: Los Sobres para presentar la documentación que así lo requiera, deberán ser opacos y estar perfectamente cerrados, sellados y firmados. La firma en el sobre, será estampada cruzando los lugares normales de apertura del mismo, por quien suscribe la elevación de la Oferta. Cuando el volumen de la documentación así lo exija, podrán ser reemplazados por cajas que deberán cumplir las mismas condiciones que el sobre. Asimismo, si fuera necesario dividir la Oferta en DOS (2) o más sobres o cajas, se consignará también en cada uno de éstos la leyenda "original" o "copia", según sea el contenido de los mismos.
- h) El original constituirá el fiel de la Oferta y deberá estar firmado -en cada una de sus hojas- por el Oferente o su Representante, quien deberá salvar las enmiendas o raspaduras, si las hubiese. Las copias sólo tendrán validez en la medida que coincida con el "ORIGINAL – FORMATO PAPEL". En caso de discrepancias entre una y otra documentación, prevalecerá la acompañada como "ORIGINAL – FORMATO PAPEL".

El Oferente que se viera impedido temporalmente de cumplimentar los requisitos establecidos en el inciso f) de la presente cláusula (certificaciones notariales, contables, traducciones públicas y/o legalizaciones en los correspondientes Colegios Profesionales) al momento de la presentación de la Oferta como consecuencia directa y demostrable de la eventual persistencia de las medidas de aislamiento social y obligatorio y de restricción a la circulación decretadas por el Gobierno Nacional con

motivo de la pandemia de COVID-19, deberá presentar DECLARACION JURADA manifestando dicha “imposibilidad y el compromiso de cumplimentar tales recaudos (autenticaciones, certificaciones o legalizaciones según el caso) ante el primer requerimiento de la Municipalidad Convocante, bajo apercibimiento de considerar la oferta no admisible.

## **Cláusula 28°: CONTENIDO DE LA OFERTA.**

### **28.1. SOBRE N° 1:**

#### **28.1.1. Índice de la presentación.**

El primer folio de la carpeta será un índice que detallará acabadamente el contenido de la misma y responderá a la foliatura asignada por el Oferente. La inobservancia del orden requerido, liberará a la Comisión de Evaluación y Preadjudicación, del estudio que deba producir sobre información mal compilada.

#### **28.1.2. Solicitud de admisión.**

La Solicitud deberá contener:

- a) Carta de presentación.
- b) Constancia de haber adquirido el Pliego.
- c) Documentación que acredite los recaudos exigidos en las cláusulas 15 a 18 que hacen a la admisibilidad del Oferente.
- d) Pliego, Circulares y demás documentación licitatoria firmada en todas sus fojas.
- e) El documento de la garantía de mantenimiento de oferta
- f) Comprobante de visita e inspección del lugar.
- g) Ratificación del domicilio especial constituido y domicilio electrónico. De no hacerlo se considerarán subsistentes los constituidos al momento de la adquisición del Pliego.
- h) Formularios indicados como ANEXO IV debidamente completados y firmados.

#### **28.1.3. Antecedentes.**

- a) Antecedentes empresariales, contables y técnicos vinculados al Oferente.
- b) Capacidad económica, financiera.
- c) Capacidad técnica y experiencia a través de:

- (i) Certificaciones gubernamentales, certificados de cumplimiento contractuales de proyectos u obras realizadas, expedidos ya sea por clientes y/u organizaciones nacionales ó internacionales y;
  - (ii) Antecedentes demostrativos de capacidad y experiencia de personal, empresas y/o consultoras que han participado de distintas etapas de desarrollos urbanos, realizados o contratados por el Oferente.
- d) Referencias bancarias, comerciales y financieras.
  - e) Antecedentes de Obras y/o Desarrollo de Proyectos inmobiliarios.

#### 28.1.4. Propuesta técnica.

La Propuesta Técnica deberá ser elaborada bajo las líneas directrices establecidas en el presente Pliego a nivel de anteproyecto. Deberá estar suscripta por técnicos y responsables de la documentación presentada (según corresponda) e incluir:

- a) Objetivos y metas del ante - proyecto:
  - (i) Objetivos.
  - (ii) Metas del proyecto y resultados esperados.
  - (iii) Beneficiarios y beneficios.
- b) Descripción técnica.
  - (i) Memoria descriptiva y técnica justificativa del Proyecto.
  - (ii) Infraestructura básica de servicios existentes o a construir para la ejecución del Proyecto (accesibilidad, electricidad, provisión de agua, sistemas sanitarios, comunicación, tratamiento de residuos, etc.)
  - (iii) Planos generales con la distribución y características de las construcciones a edificar.
- c) Subdivisión y mensura de la mayor superficie.
- d) Cronograma de obra.
- e) Cronograma de inversiones en concordancia al cronograma de obra.
- f) Costos estimados de realización del Proyecto.
- g) Empleos que generará la ejecución del Proyecto.
- h). Gestión Ambiental del anteproyecto. Deberá estar acompañado de la siguiente documentación
  - (i) Caracterización. Identificación de los componentes pasibles de impactar sobre el ambiente y el paisaje.
  - (ii) Informe preliminar de Impacto Ambiental.

h) Toda otra información o documentación empresaria, que el Oferente considere oportuno acompañar. En todos los casos se valorará la consecución de los objetivos esperados descritos en la cláusula 10°.

## **28.2. SOBRE N° 2:**

### **28.2.1. Propuesta económica.**

#### **28.2.2. Deberá contener:**

- a) Precio ofrecido por la compraventa de las futuras Parcelas A y B a mensurar, deslindar y subdividir de la actual mayor extensión del Inmueble. Dicho precio de oferta deberá consignarse en dólares estadounidenses, los que a los efectos de la comparación de las ofertas y de las modalidades de pago previstas en la cláusula 28.2.3. (pago parcial en moneda y pago parcial en Obras de Infraestructura Municipal), serán convertidos en Pesos equivalentes a la cotización del Banco de la Nación Argentina “tipo vendedor” del día de la fecha de Apertura de Ofertas.
- b) Canon: en caso que la Oferta sea complementada con la solicitud de concesión de explotación del Sector de Playa.

28.2.3. Sin perjuicio que el Precio Contractual se consignará en dólares estadounidenses, dicha obligación se podrá cancelar -según resulte la oferta adjudicada- todo en moneda de curso legal (Pesos) a la cotización Banco de la Nación “tipo vendedor” del día anterior a la fecha de cancelación total o parcial de la/s obligacione/s; o, parte bajo dicha modalidad y parte mediante la ejecución de Obras de Infraestructura Municipal, los que, a los efectos de la comparación de ofertas y adjudicación se computarán según el ANEXO III – Tipología y Preciario obras de infraestructura municipal.

Conforme ello, las siguientes resultan las distintas modalidades de pago:

- (i) Todo en moneda de curso legal ajustados por el valor del dólar estadounidense según cotización BNA tipo vendedor día de anterior a cada pago:
  - “Al contado” (dentro de los SESENTA (60) días corridos contados desde la firma del Contrato), o
  - “Financiado” en cuotas anuales hasta un plazo máximo de CINCO (5) años, a partir de la suscripción del Contrato. La primera cuota deberá

representar como mínimo el VEINTE por ciento (20 %) del Precio Contractual, el cual deberá ser cancelado “al contado” y vencerá a los SESENTA (60) días corridos de suscripto el Contrato. Las restantes al vencimiento de cada año calendario a partir de dicha fecha.

(ii) Parcialmente, mediante la entrega de moneda de curso legal y parcialmente, mediante pago por compensación (permuta) a través de la ejecución de Obras de Infraestructura Municipal por cuenta y cargo del Adjudicatario. En dicho caso:

- La cancelación en moneda de curso legal deberá representar como mínimo el VEINTE por ciento (20 %) del Precio Contractual, el cual deberá ser cancelado “al contado”. Todo suma que supere dicho mínimo, podrá ser bajo la modalidad de “Financiado”.
- El saldo, podrá ser cancelado mediante compensación (permuta) por la ejecución con periodicidad anual de Obras de Infraestructura Municipal conforme TIPOLOGIA Y PRECIARIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL del ANEXO III.2. del Pliego y la periodicidad de ejecución anual que se comprometa en la Oferta. La ejecución total de las Obras que resultarán bajo esta modalidad de pago, deberán culminarse en un plazo no mayor a CINCO (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato.

28.2.5. Para el caso de pago financiado, la mora en el pago de las cuotas o del equivalente a las Obras de Infraestructura Municipal comprometidas en cada período anual, será pasible de aplicación de las penalidades y multas fijadas en el ANEXO V -TIPIFICACION DE INCUMPLIMIENTOS- PENALIDADES Y SANCIONES – MONTOS de este Pliego.

28.2.6. La mora se considerará producida por el simple vencimiento del plazo contractual sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial. Las multas serán de aplicación automática, sin necesidad de pronunciamiento expreso.

28.2.7. El atraso en el pago de dos (2) cuotas facultará a la Municipalidad a dar por decaído todos los plazos, sin perjuicio de la procedencia de la rescisión contractual.

### **Cláusula 29º: MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y RENOVACIÓN.**

Los Oferentes estarán obligados a mantener sus propuestas por el término de NOVENTA (90) días hábiles contados desde la Apertura de las Ofertas; prorrogables automáticamente por períodos adicionales de NOVENTA (90) días hábiles, salvo que el Oferente manifieste fehacientemente su voluntad de no renovar la Garantía de Mantenimiento de oferta con una antelación mínima de DIEZ (10) días hábiles al vencimiento de cada período de NOVENTA (90) días hábiles.

En caso de resultar adjudicatario, la garantía de oferta se prolongará hasta la constitución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato

### **Cláusula 30º: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

30.1. El Oferente deberá asegurar el mantenimiento de la oferta que presenta, mediante la constitución de una garantía mínima a favor de la Municipalidad de Necochea, equivalente al DIEZ por ciento (10%) de la Tasación Oficial del Inmueble ofrecido en venta.

30.2. La garantía será extendida de la misma forma que la prevista para la garantía de contrato.

30.3. El desistimiento parcial o total de la Oferta dentro del plazo de mantenimiento, trae aparejado la pérdida total de la garantía.

30.4. La Garantía de Mantenimiento de Oferta se devolverá dentro del plazo de TREINTA (30) días hábiles, en los siguientes casos:

- a) Cuando la oferta resulte inadmisibile.
- b) Cuando se resuelva la anulación o el desistimiento de la licitación.
- c) Una vez adjudicada la licitación, aquellos oferentes que no resulten adjudicatarios.

### **Cláusula 31º: APERTURA DE LAS PROPUESTAS.**

A partir de la fecha, lugar y hora fijados para el Acto de Apertura se procederá a la apertura de los dos Sobres.

Se dejará constancia en un Acta de toda la documentación presentada y a continuación, serán abiertos con la intervención de los funcionarios que se designen a tal efecto. Las propuestas serán exhibidas a los asistentes que lo soliciten, en el Acto de Apertura. Las actuaciones estarán a disposición de quienes deseen tomar vista de las mismas.

### **Cláusula 32º: RECHAZO DE PROPUESTAS.**

32.1. Las causales de rechazo de una propuesta son:

- a) Que la oferta estuviere manuscrita, o con un medio que permita ser borrado sin dejar rastros.
- b) Que envoltorio / paquete no contenga los DOS (2) Sobres, o contenga más de DOS (2) Sobres.
- c) Que el SOBRE UNO contenga alguno de los restantes recaudos reservados al contenido del SOBRE DOS.
- d) Que no estuviere firmada por el Oferente o su representante con facultades suficientes.
- e) Que no contenga el Pliego y las Circulares obligatorias,
- f) Que careciere de la garantía de mantenimiento de Oferta exigida,
- g) Que careciere de la documentación probatoria del Patrimonio y del capital mínimo exigido.
- h) Que fuera formulada por personas inhabilitadas o suspendidas para contratar con el Municipio.
- i) Que contenga condicionamientos.
- j) Que tuviere raspaduras, enmiendas, tachaduras o entrelíneas en el precio, cantidad, plazo de entrega o alguna otra parte que hiciere a la esencia del contrato, y no estuvieren debidamente salvadas.
- k) Que incorpore cláusulas en contraposición con las normas que rigen la contratación.
- l) Que incurriere en otras causales de descalificación que el Pliego de Bases y Condiciones hubiere previsto como tales.

- m) Omitir presentación de Propuestas de obras e instalaciones a realizar (Anteproyecto).
- n) No presentación de la documentación exigida en el Art. 18º del presente Pliego de Bases y Condiciones.
- o) Que careciere del Recibo de Adquisición de Pliego.
- p) Que se aparte de las prescripciones contenidas en el presente Pliego y/o alteración de la forma de pago establecida en el mismo.
- q) Las omisiones o deficiencias de carácter formal no esencial según exclusivo juicio de la Comisión de Evaluación, podrán ser subsanadas en el acto o dentro de los CINCO (5) días hábiles administrativos posteriores a la respectiva intimación, siempre que no vulnere el principio de igualdad en la licitación.

### **Cláusula 33º: ADMISIÓN.**

33.1. La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación procederá al estudio y evaluación de las ofertas, otorgándole un puntaje de acuerdo a las tablas obrantes en el ANEXO III – CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DEL OFERTAS del Pliego.

La Comisión evaluará en primera instancia, la admisibilidad de la oferta. Para que la oferta sea admitida, el/los Oferentes deben cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

- a) Haber adquirido el Pliego.
- b) No incurrir en alguna de las inhabilidades previstas en el Cláusula 16.
- c) Haber constituido la garantía de mantenimiento de oferta en debida forma.
- d) Acreditar capacidad demostrable para la ejecución del Ante Proyecto.
- e) Cumplir con el resto de los requerimientos contenidos en el Pliego.

33.2. En caso de contratos asociativos, la figura adoptada, así como los términos esgrimidos, deberán haberse presentado para aprobación de la autoridad de aplicación competente. Para estos casos, y a los efectos de determinar la capacidad patrimonial del Oferente, se considerarán los requisitos previstos en la Cláusula 18.1.5. del Pliego.

### **Cláusula 34°: COMISIÓN ASESORA DE EVALUACIÓN Y PREADJUDICACIÓN.**

34.1. Los integrantes de la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación serán designados oportunamente por Decreto del Departamento Ejecutivo municipal.

Esta Comisión tendrá a su cargo el control, análisis y calificación de las propuestas y deberá expedirse en un término no mayor de SESENTA (60) días corridos a partir de la apertura de sobres. Este plazo podrá extenderse por otros SESENTA (60) días corridos, cuando para el análisis de las ofertas deban ser requeridos más informes o análisis o mediar otra causa debidamente justificada.

34.2. La Comisión Asesora fijará los procedimientos y tareas que considere conveniente respecto de la información, análisis y selección de los postulantes que se presentan al presente llamado y tendrá amplias facultades para analizar la situación patrimonial, financiera y social de los mismos.

34.3. Sobre la base del puntaje final que se le asigne a cada una de las evaluaciones, la Comisión elaborará un informe con indicación de la oferta que -a su criterio reúne las condiciones para resultar preadjudicataria.

### **Cláusula 35°: DESISTIMIENTO.**

La Municipalidad se reserva el derecho de no adjudicar la Licitación, cuando ningún Proyecto presentado por los Oferentes alcance las expectativas técnicas o económicas que dieran origen a la misma, como así también, por otras cuestiones de mérito u oportunidad, sin necesidad de expresión de causa y sin que ello implique derecho indemnizatorio alguno a favor de éstos.

### **Cláusula 36°: EVALUACIÓN DE PROPUESTAS.**

36.1. La documentación se girará a la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación, quien analizará los antecedentes, capacidad y solvencia de los Oferentes en base a la documentación estipulada y solicitada en cláusulas referentes a requisitos exigidos para la presentación de la misma.

36.2. En los casos que se considere pertinente, la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación podrá solicitar a los Oferentes aclaraciones e información ampliatoria a la documentación presentada en su Oferta, como así también, exigirles la subsanación de algún requisito no esencial bajo apercibimiento de desestimar la oferta, lo que deberá ser evacuada o subsanada -según el caso- dentro del plazo que se indique en su notificación. Vencido dicho plazo y si el Oferente no cumpliera con lo requerido o lo hiciera en forma incompleta, generará el rechazo de la oferta. En ningún supuesto, será subsanable la omisión de presentar la cotización debidamente formulada y suscripta, ni la falta de presentación de la Garantía de Mantenimiento de oferta, ni las ofertas condicionadas y apartadas de los Pliegos de Bases y Condiciones.

36.3. Toda información requerida a los Oferentes será presentada por éste con carácter de declaración jurada. La Municipalidad podrá disponer en cualquier tiempo la realización de inspecciones y auditorías con el objeto de confirmar su veracidad. Toda falsedad comprobada descalificará el Oferente en cuestión, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por la falta cometida.

36.4. Las propuestas serán evaluadas de acuerdo a las pautas descriptas en el presente Pliego de Bases y Condiciones y a los puntajes previstos en el ANEXO III – CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DEL OFERTAS del Pliego. La Preadjudicación recaerá sobre la oferta que cumpla con las condiciones de admisión de validez requeridas, y reúna el mayor puntaje, a cuyo efecto se considerarán todos los elementos técnicos, económicos y financieros de la misma.

36.5. En todos los casos se evaluará la consistencia de la Oferta conforme escala prevista en el ANEXO III.1 – SISTEMA DE PUNTAJES Y ESCALA DE CONSISTENCIA DE OFERTAS del Pliego. En caso de que la misma sea inconsistente tendrá 0% para cada uno de los ítems donde se presente dicha inconsistencia, y siempre que la misma, no haya sido subsana da por el Oferente luego de ser notificado.

36.6. Para el caso de los Oferentes que efectúen su presentación bajo la figura de Convenios Asociativos (Consortios, UTE, CCE, u otras formas asociativas) los indicadores que presenten para la evaluación en la matriz serán iguales al máximo

alcanzado por alguno de los integrantes de las mismas, a excepción de los casos en que estuviera indicada otra forma de evaluación.

## **Cláusula 37º: DETERMINACIÓN DEL PUNTAJE TOTAL POR PROPUESTA.**

### **37.1. Evaluación de las Propuestas**

La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación efectuará la evaluación de las ofertas, conforme los parámetros establecidos en la documentación licitatoria para establecer un Orden de Mérito de las ofertas, a cuyo efecto analizará y evaluará las ofertas conforme el sistema de Puntaje del ANEXO CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DEL OFERTAS del Pliego.

### **37.2. Empate Técnico de Ofertas**

Se considerará empate técnico de ofertas, cuando la diferencia entre las ofertas más convenientes (por precio global o por modalidad y forma de pago, según corresponda) no sea superior al DOS por ciento (2%).

En este caso, la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación podrá solicitar a los proponentes que, por escrito y dentro de los TRES (3) días hábiles, formulen una mejora de precios.

Las nuevas propuestas que se presenten, serán abiertas en el lugar, día y hora establecidos en el requerimiento, labrándose el Acta pertinente.

El silencio del oferente invitado a desempatar, se entiende como mantenimiento de la propuesta sin modificación.

De mantenerse el empate, se analizará la posibilidad de adjudicar en base a otras ventajas como: mayor cantidad de criterios sustentables incorporados a la oferta, mayor cantidad de elementos de mejor calidad o características diferenciales similares.

### **37.3. Mejora de Oferta**

Cuando la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación estime que el precio y condiciones de pago de la mejor oferta presentada resulte no conveniente en relación al monto estimado de la contratación, podrá solicitar una mejora en el precio, modalidades y forma de pago de la Oferta, a los fines de conseguir la más

conveniente a los intereses de la Municipalidad Convocante. Ante la negativa del Oferente de mejorar el precio, dicha Comisión en su caso, aconsejará proseguir con la adjudicación o declarar la inconveniencia de todas las propuestas, exponiendo los fundamentos en su dictamen.

**Cláusula 38º: VARIACIÓN DE LA PROPUESTA.**

En la evaluación de las ofertas no se tendrán en cuenta las variaciones, desviaciones, ofertas alternativas y otros factores que excedan los requerimientos de los documentos de la Licitación.

**Cláusula 39º: DICTAMEN DE PREADJUDICACIÓN.**

La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación efectuará la evaluación final de cada propuesta de los Oferentes y de las eventuales mejoras solicitadas, y emitirá el Dictamen de Preadjudicación, donde constará cada cotización dejando constancia de la evaluación de las observaciones efectuadas y de la recomendación sobre las ofertas habilitadas y se ponderarán los puntajes obtenidos en la evaluación de cada Oferta a fin de obtener un Puntaje estableciendo al efecto el Orden de Mérito que recomiende para la adjudicación.

**Cláusula 40º: VISTA Y OBSERVACIONES DE LA PREADJUDICACIÓN – GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE PREADJUDICACIÓN.**

40.1. El Dictamen de Preadjudicación de las ofertas se notificará a todos los oferentes haciéndoles saber el derecho a tomar vista de las actuaciones y a formular impugnaciones dentro del plazo de tres (3) días hábiles desde la notificación.

40.2. Los interesados podrán impugnar dicho Dictamen, debiendo previamente, presentar conjuntamente con el escrito impugnatorio, la correspondiente garantía de impugnación ante el Municipio de Necochea, Secretaría de Legal y Técnica sito en calle 56 N° 2945 de la ciudad de Necochea, Piso 1, en el horario de 9:00 a 13:00 horas.

La garantía deberá constituirse por un TRES por ciento (3%) del monto de la Oferta calificada como preadjudicada, bajo entrega de Póliza de Seguro de Caución a favor de la Municipalidad de Necochea.

Si el Dictamen de Preadjudicación no aconsejare la aceptación de ninguna oferta, el importe de la garantía de impugnación se calculará sobre la base del monto de Tasación Base del Pliego.

40.3. Dicha impugnación será evaluada por la Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación quien emitirá nuevo Dictamen dentro de los CINCO (5) días hábiles y lo elevará al Ejecutivo municipal para su resolución. Su resolución será irrecurrible. Los importes correspondientes a las garantías de impugnación serán reintegrados al impugnante si la impugnación es resuelta favorablemente.

#### **Cláusula 41º: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

41.1. En forma previa a la Adjudicación, se intimará al Preadjudicatario para que dentro de los CINCO (5) días corridos -término que se adicionará al plazo de mantenimiento de oferta- constituya a favor de la Municipalidad una garantía no inferior al QUINCE por ciento (15%) del monto de la oferta económica adjudicada, en sustitución de la Garantía de Oferta.

41.2. El Preadjudicatario podrá optar por alguna de las siguientes formas de constitución:

- a) Póliza de Seguro de caución, con vigencia hasta el cumplimiento del Contrato, con cláusula de expresa renuncia al beneficio de excusión, constituyéndose en liso, llano y principal pagador, y que no contenga restricciones ni salvedades.
- b) Fianza Bancaria, en similares términos que los requeridos en el inciso a).
- c) Depósito en efectivo en Banco Provincia de Buenos Aires, a la orden del Municipio contratante.

41.3. El incumplimiento de la obligación que impone esta cláusula en el plazo establecido, tendrá los efectos del desistimiento de la oferta.

## **Cláusula 42 º: FORMAS DE CONSTITUCION DE LAS GARANTIAS**

42.1. Salvo los supuestos de presentación de tipo especial de garantía fijados en este Pliego, los Oferentes y Adjudicatario podrá/n –a su elección- constituir las demás garantías conforme las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- a) En efectivo, mediante depósito bancario en la cuenta que a tal efecto destine la Municipalidad de Necochea.
- b) Mediante aval bancario u otra fianza a satisfacción del Municipio Convocante, constituyéndose el fiador en deudor solidario, principal pagador, en los términos del artículo 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- c) Mediante seguro de caución a través de pólizas emitidas (i) por compañías de seguros autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, (ii) extendidas a favor de la Municipalidad de Necochea.
- d) Mediante títulos públicos emitidos por la Provincia de Buenos Aires, que deben ser depositados en el Banco de la Provincia de Buenos Aires a la orden de la Municipalidad de Necochea, identificándose la esta Licitación Pública N° \_\_\_/20. El monto se debe calcular tomando la cotización de los títulos al cierre del penúltimo día hábil anterior a la constitución de la garantía, lo que debe ser certificado por las autoridades bancarias al recibir dicho depósito. En caso de liquidación de los valores a que se refiere este inciso, se formulará el cargo por los gastos que ello ocasione. El eventual excedente queda sujeto a las disposiciones que rigen para la devolución de garantías. Los intereses de los títulos pertenecen al propietario y no acrecentarán la garantía.
- e) Afectación de créditos que el Oferente o Adjudicatario -según el caso- tenga liquidados, firmes y a disposición para su cobro en la Municipalidad de Necochea.

42.2. Las garantías deberán constituirse en la misma moneda en dólares estadounidenses. Cuando la garantía se constituya en efectivo o cheque, el importe de la garantía deberá consignarse en moneda nacional y su importe se calculará sobre la base del tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día anterior a la fecha de constitución de la garantía.

42.3. En caso de constituirse la garantía de oferta y/o de contrato mediante Fianza o Aval Bancario o seguro de caución los bancos o las compañías aseguradoras en la

póliza deberán expresamente constituir domicilio en la ciudad de Necochea, y someterse a la jurisdicción del Fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Necochea, Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a la Ley N° 12008 y sus modificatorias, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle, inclusive el Federal.-

42.4. Todas las garantías deben constituirse a entera satisfacción del Municipio Convocante y podrán ser sustituidas por otras de igual magnitud, a pedido del Impugnante, Oferente o Adjudicatario, previa aprobación por parte del Municipio Convocante.

#### **Cláusula 43º: ADJUDICACIÓN.**

43.1. Dentro del plazo de mantenimiento de la Oferta, la adjudicación será por Decreto municipal, de lo cual el Municipio Convocante notificará al Adjudicatario.

La Adjudicación recaerá sobre la propuesta válida que obtenga el mayor puntaje, tomando en cuenta la propuesta técnica, la capacidad de contratación, los antecedentes, la oferta económica y toda información tendiente a asegurar la concreción del Proyecto en la Zona de Uso Especial.

43.2. El Municipio Convocante puede dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato como así también puede ejercer su facultad de desestimar las propuestas; sin que ello pueda dar lugar a reclamo o indemnización alguna por parte de los Oferentes.

43.3. A los Oferentes que desistieren de sus propuestas antes de la Adjudicación y dentro del plazo de mantenimiento de oferta, se les sancionará con pérdida de la Garantía de Oferta, además de las acciones por daños y perjuicios que pudieren corresponder.

En caso de obtenerse una única oferta, se podrá proceder a la Adjudicación, si la misma responde -técnica y económicamente- a los fines objetos del llamado.

#### **Cláusula 44º: PROYECTO EJECUTIVO - PLAN DE TRABAJO DEFINITIVO**

El Adjudicatario, dentro de los TREINTA (30) días corridos de notificado de la Adjudicación, deberá presentar el Plan de Trabajo Definitivo del Proyecto Ejecutivo, según las fechas de inicio y los plazos de ejecución de las tareas y obras requeridas para la realización de la mensura, de la subdivisión, de las Obras Prioritarias Casino y de las Obras de Infraestructura Municipal que se hayan sido indicadas por el Municipio como parte del pago del Precio Contractual.

El Municipio a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, deberá aprobar el mencionado Plan de Trabajo en un plazo máximo de DIEZ (10) días corridos, con notificación fehaciente al Adjudicatario.

#### **Cláusula 45°: CONTRATO**

El Contrato de compraventa se perfeccionará dentro de los SESENTA (60) días corridos de notificada la Adjudicación, en el lugar, fecha y hora que determine la Municipalidad. Vencido dicho plazo -y si el Contrato no fuera suscripto por causas imputables al Adjudicatario- la venta quedará sin efecto, en cuyo caso éste perderá la garantía de oferta. Formará parte del Contrato la propuesta técnica, el plan de trabajos y el cronograma de inversiones aprobado.

#### **Cláusula 46°: CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA.**

46.1. En tanto a partir de la firma del Contrato de Compraventa la Municipalidad cederá la tenencia del Inmueble al Adjudicatario para la realización por su cuenta y riesgo de las tareas por éste comprometidas que permitan la suscripción de las respectivas escrituras traslativas de propiedad de las Parcelas A y B del Inmueble, la concreción en tiempo y forma de aprobaciones, inscripciones y de las demás tareas, desarrollos y ejecuciones del Proyecto Adjudicado ("las Obligaciones Garantizadas"), para el supuesto que la adjudicación resulte con pagos financiados se podrá suscribir un Contrato de Fideicomiso en los términos de la Ley N° 24.441 y del Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial a fin de transferir en dominio fiduciario el Inmueble con sus accesorios y mejoras al día de suscripción del Contrato de Fideicomiso y los derechos y construcciones que sobre el mismo se realicen a partir de la firma del citado Contrato de Fideicomiso; con el propósito de preservar la

prioridad de los derechos del Municipio y la subordinación de los derechos del Adjudicatario.

46.2. La transferencia en dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos será con la finalidad de garantizar su afectación, preservación, destino y asignación a los Beneficiarios del Fideicomiso conforme los términos, condiciones, subordinación y orden de prelación, en orden al resguardar el cumplimiento de las obligaciones convenidas en el Contrato de Compraventa y las Obligaciones Garantizadas.

46.3. El Agente Fiduciario que se designe transferirá a favor del Adjudicatario (en condición Beneficiario Subordinado) en un solo acto o en forma escalonada -conforme así resulte de la adjudicación- el dominio perfecto de las Parcelas luego de cumplidos de manera puntual e íntegra, las obligaciones asumidas por el Adjudicatario en el Contrato de Compraventa y de haber satisfecho de igual manera y forma, los derechos prioritarios del Municipio -en su condición de Beneficiario Privilegiado).

46.4. Los gastos y honorarios del Fideicomiso serán a cargo exclusivo del Adjudicatario.

#### **Cláusula 47°: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

El Adjudicatario, tendrá las siguientes obligaciones, bajo apercibimiento de rescisión contractual por su exclusiva culpa:

- a) Efectuar el pago del precio estipulado por la parcela, en la forma y los términos que se establece en el Contrato de compraventa.
- b) Realizar, a su cargo, todos los actos jurídicos que resulten necesarios a fin de efectuar y aprobar las mensuras y subdivisión catastral y la posterior escrituración de traspaso dominial de las parcelas que conforman el Inmueble objeto de esta Licitación.
- c) Cumplir con los demás compromisos requeridos del Proyecto adjudicado en los tiempos establecidos en la propuesta y el presente Pliego.
- d) Cumplir las pautas de inversión propuestas en el Proyecto.

- e) Dar cumplimiento a los plazos indicados en el cronograma de obras comprometidas en su Oferta.
- f) Dar cumplimiento a las normas de preservación ambiental vigentes.
- g) Permitir el acceso de inspectores y/o controladores, todas las veces que el Municipio lo considere necesario.
- h) Ampliar la información, en caso que sea requerida.
- i) No dar al Inmueble uso distinto al determinado en este Pliego y/o en la Propuesta Técnica aprobada.

**Cláusula 48°: DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.**

El Adjudicatario, tendrá los siguientes derechos:

- a) La tenencia inmediata de las Parcela adjudicada, una vez firmado el correspondiente Contrato.
- b) El Adjudicatario para el caso de que solicite escrituración por etapas, y que así se haya planteado en la Propuesta Técnica aprobada, se requerirá la cancelación del precio de la tierra así como el cumplimiento del cronograma de inversiones comprometidas en la etapa solicitada.
- c) Las superficies sobre las que se asientan las edificaciones existentes a la fecha, quedarán exentas del pago de toda "Tasa", "Impuesto", o "gravamen" municipal, mientras el adjudicatario y/o sus sucesores a título singular mantengan la identidad del edificio "Complejo Casino".

**Cláusula 49°: OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD.**

- a) Entregar la tenencia de las Parcelas, en las fechas de la firma del Contrato de compraventa y en las condiciones de habilitación que en el mismo se estipula.
- b) Otorgar instrucciones de mensura y subdivisión
- c) Otorgar decreto de obligaciones cumplidas para escriturar la parcela adjudicada, en las condiciones oportunamente estipuladas en el contrato de compraventa.
- d) Inspeccionar y controlar el cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios.

### **Cláusula 50°: EJECUCIÓN DEL PROYECTO.**

La ejecución del Proyecto adjudicado, será llevado a cabo por el Adjudicatario en el plazo previsto y comprometido en el Proyecto Ejecutivo y Plan de Trabajos Definitivo.

### **Cláusula 51°: CONTRALOR DEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO.**

El contralor del cumplimiento de las tareas, obras y etapas proyectadas por el Adjudicatario hasta la culminación de las mismas, será efectuado por la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad o el órgano que designe el Intendente.

### **Cláusula 52°: PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

Para el caso de proponerse un Proyecto en etapas, los plazos de las distintas etapas de ejecución, serán establecidos por el Oferente en su Propuesta Técnica.

Cada etapa deberá cumplir la totalidad de requisitos contemplados en el presente Pliego y sus Anexos.

Para el caso de un Proyecto en etapas, el Adjudicatario podrá solicitar la escrituración de las Parcelas con mejoras por etapas, una vez aprobada la mensura y de cancelado en su totalidad el valor de la/s Parcela/s.

### **Cláusula 53°: REVOCACIÓN POR INCUMPLIMIENTO – RESCISIÓN POR CULPA DEL ADJUDICATARIO.**

53.1. En caso de incumplimiento de los plazos estipulados en el Proyecto Adjudicado -atribuibles a culpa o negligencia del Adjudicatario-, cambio unilateral del destino comprometido por el Adjudicatario, falsedad de datos que lo hicieron ganador de la Licitación, o falta de pago del Precio adjudicado en los términos convenidos, dará derecho al Municipio Convocante a rescindir el Contrato por culpa del Adjudicatario y a retrotraer la Adjudicación de las parcelas en forma total o parcial según el grado de pago del precio de venta. En el caso de falsedad de datos la revocación será total.

En tal caso, las sumas pagadas por el Adjudicatario y las mejoras que hubiere introducido en las Parcelas adjudicadas -y en las que no se hubiesen realizado las

obras proyectadas de acuerdo a las etapas presentadas- quedarán para el Estado Municipal en concepto de indemnización por incumplimiento sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

53.2. Quedará rescindida, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y con pérdida de las garantías correspondientes, el Contrato por culpa del Adjudicatario, en los siguientes casos:

- a) cuando el Adjudicatario rechace el Contrato luego de intimado a firmarlo;
- b) cuando el valor de las multas acumuladas aplicadas, sobrepasara el TREINTA (30%) de la Garantía de Cumplimiento del Contrato;
- c) cuando exista un incumplimiento de prestaciones correspondientes a la puesta en valor del Sector Casino en que no sea posible admitir su satisfacción fuera de término;
- d) cuando se hubiere configurado cualquier tipo de fraude que fuera determinante de la adjudicación de la oferta en cuestión;
- e) cuando el Adjudicatario transfiriera o cediera todo o parte del Contrato sin que ello fuere autorizado previamente por la Municipalidad Convocante;
- f) cuando se decrete la quiebra o concurso preventivo del Adjudicatario. En este último caso, cuando la situación jurídica del mismo impida el cumplimiento de las prestaciones.

#### **Cláusula 54º: MENSURAS.**

La ejecución, presentación y trámite de aprobación de las mensuras de las Parcelas adjudicadas correrá por cuenta, costo y riesgo del Adjudicatario, quien previamente deberá solicitar y recibir instrucciones por parte de la Municipalidad.

#### **Cláusula 55º: ESCRITURACIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.**

La escritura traslativa de dominio se formalizará una vez cancelado el valor de la tierra, y cumplido con las obligaciones contenidas en el Contrato de Compra – Venta y el Contrato de Fideicomiso, en los plazos estipulados.

En el caso de que el desarrollo de las parcelas en la Propuesta técnica se haya planteado en etapas, podrá formalizar la escritura traslativa de dominio de cada una de las etapas, cumpliendo los mismos requisitos que en el párrafo anterior, es decir, las obligaciones de hacer planteadas para la etapa en la Propuesta técnica y el pago proporcional de las tierras correspondiente a dicha etapa.

**Cláusula 56°: INTRANSFERIBILIDAD DEL CONTRATO.**

Salvo expresa autorización y aprobación de la Municipalidad Convocante, el Adjudicatario no podrá transferir ni ceder a terceros, en todo o en parte, el Contrato. Toda autorización y aprobación que, en su caso, se otorgue, no exime ni libera al Adjudicatario de responsabilidad frente a la Municipalidad Convocante.

**Cláusula 57°: RÉGIMEN SANCIONATORIO.**

Los incumplimientos del Contrato verificados por la Municipalidad a través de sus inspecciones y auditorias darán lugar a la aplicación de sanciones que se graduarán en función a la gravedad de la infracción cometida, desde un apercibimiento hasta multas que se graduarán según la naturaleza y gravedad del incumplimiento.

Si el valor de las multas acumuladas aplicadas, sobrepasara el TREINTA por ciento (30%) de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, el Municipio podrá declarar la rescisión del Contrato.

La graduación de las sanciones será efectuada de acuerdo con las particulares circunstancias atenuantes y agravantes de cada caso.

**Cláusula 58°: PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN.**

Constatado un incumplimiento se labrará el acta correspondiente, dejándose constancia de la fecha, hora y causa, notificando en el mismo acto o instrumento al Adjudicatario del incumplimiento que se le imputa.

El Adjudicatario podrá presentar su descargo y ofrecer o acompañar la prueba que haga a su derecho dentro del plazo perentorio de CINCO (5) días hábiles.

Evaluados éstos, sin más se resolverá, notificando dicha decisión fehacientemente al Adjudicatario.

**Cláusula 59º: TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS - MONTOS DE MULTAS Y SANCIONES.**

59.1. El incumplimiento de las obligaciones contraídas por los Oferentes, Preadjudicatario o Adjudicatario, dará lugar a la aplicación de las penalidades y sanciones que se detallan en el ANEXO V – TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS – PENALIDADES Y SANCIONES – MONTOS, conforme la siguiente tipificación:

1. Oferente que manifestara su voluntad de no mantener su oferta fuera del plazo fijado para realizar tal manifestación o retirara su Oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento.
2. Preadjudicatario que retirara su Oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento o desistiere la de preadjudicación.
3. Adjudicatario:
  - a) Por no afianzar el Contrato en los términos del Pliego.
  - b) Por incumplimiento parcial o total en una realización de los planos de mensura y subdivisión
  - c) Por no iniciar las actividades y obras de restauración en la fecha acordada.
  - d) Por atrasos en las obras y actividades de la Obra Prioritaria Casino
  - e) Por incumplimiento del Plan de Aceleración y Recupero del plazo atrasado
  - f) Falta de pago del monto fijado como “pago al contado” y/o “primer cuota” del Precio Contractual en los términos del art. 28 de este Pliego
  - g) Falta de pago de las cuotas posteriores fijado como “pago financiado” del Precio Contractual en los términos del art. 28 de este Pliego
  - h) Por no iniciar las actividades y obras comprometidas.
  - i) Por incumplimiento parcial o total en el tiempo y/o forma de la realización de las Obras de Infraestructura
  - j) Por incumplimiento del Plan de Aceleración o por cumplimiento fuera de vencido el plazo de remediación
  - k) Por no entrega de la obra de infraestructura en el tiempo convenido

- l) Por acumulación de faltas, reincidencia de incumplimientos del Contrato o faltas graves en los términos de la cláusula
- m) Por ceder el contrato sin autorización del Municipio Contratante
- n) Otras causales de incumplimiento y rescisión

59.2. Cualquier otro incumplimiento a normas positivas, quedará a consideración de la Municipalidad, resolviéndose conforme con las penalidades que esas normas establecieran.

59.3. Las penalidades se aplicarán sobre valores ajustados conforme con lo previsto en el Contrato y sin perjuicio de la rescisión, cuando correspondiera.

#### **Cláusula 60°: SEGUROS**

60.1. Antes de la toma de posesión y recepción de la tenencia en los términos de lo dispuesto en la cláusula 46.1., el Adjudicatario deberá contratar los seguros que se exigen para el desarrollo de su actividad y de las actividades para la ejecución del Proyecto Adjudicado, así como también un Seguro de Responsabilidad Civil, contra cualquier daño, pérdida o lesión que pueda sobrevenir al Inmueble, sus edificaciones e instalaciones y a las personas, con causa, motivo o derivado de la posesión o tenencia y de la ejecución del Proyecto Adjudicado. En forma previa a la firma del Contrato someterá a la Autoridad de Aplicación para su aprobación el modelo de póliza de seguro a contratar.

60.2. El Adjudicatario será el único responsable de los perjuicios que ocasionare la inobservancia de la contratación de los seguros exigidos, quedando la Municipalidad contratante exenta de toda responsabilidad respecto de cualquier siniestro que se produjere.

60.3. Los seguros exigidos en este Pliego o aquellos que resulten obligatorios, serán extendidos por todo el plazo de ejecución contractual y hasta la recepción definitiva de los trabajos o escrituración de las Parcelas -según sea el caso-. Dichos seguros

incluirán a la Municipalidad de Necochea como cotitular y/o beneficiaria según corresponda.

### **Cláusula 61º: RESPONSABILIDAD CON TERCEROS Y PERSONAL**

Todo el personal afectado por el Adjudicatario para el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la respectiva contratación y/o las relaciones contractuales generadas con sus contratistas, subcontratistas y terceros, con causa, motivo, en relación a o vinculada con su participación en esta Licitación Pública o con las obligaciones asumidas en la Oferta, el Contrato y el Contrato de Fideicomiso; resultan de exclusiva responsabilidad del Adjudicatario y tales obligaciones no serán oponibles a la Municipalidad Convocante.

Estarán a exclusivo cargo del Adjudicatario los salarios, seguros, leyes y cargas sociales y/o previsionales, así como cualquier otra erogación, sin excepción, vinculados con la ejecución contractual; quedando expresamente liberada la Municipalidad por tales conceptos, y sin que se configure solidaridad alguna de ambos.

La Municipalidad quedará desligada respecto de todo litigio que eventualmente se genere por cuestiones de índole laboral entre el Adjudicatario y su personal, como cualquier otro conflicto que pudiera derivarse de la intervención de entidades sindicales y/o de aquellos organismos estatales de contralor con motivo de las transgresiones a las normas establecidas para el orden laboral, previsional e impositivo que recaigan sobre el Adjudicatario. A tales fines el Adjudicatario se obliga a mantener indemne al Municipio Convocante cualquier reclamo que este sugiera como consecuencia de hechos o actos relativos a la relación de empleo del Adjudicatario, sus contratistas y subcontratistas con el personal afectado a los trabajos.

El Adjudicatario mantendrá indemne a su costa al Municipio de Necochea contra todos los juicios, reclamos, demandas y responsabilidades de toda naturaleza o especie, incluidas las costas y gastos que se derivaren de actos u omisiones del Adjudicatario o de su personal o de otras personas que ante él fueren responsables con motivo o en ocasión del cumplimiento de las prestaciones objeto del Contrato y del Contrato de Fideicomiso.

### **Cláusula 62º: DAÑOS A LAS PERSONAS Y COSAS**

A partir de la toma de posesión y recepción de la tenencia en los términos de lo dispuesto en la clausura 46.1, el Adjudicatario deberá adoptar todas las medidas de seguridad que sean impuesta por la legislación vigente, para evitar daños a las personas y a las cosas, y si ellos se produjeran, será responsable por el resarcimiento de los perjuicios que se generen.

### **Cláusula 63º: INDEMNIDAD**

El Adjudicatario mantendrá indemne a su costa al Municipio de Necochea contra todos los juicios, reclamos, demandas y responsabilidades de toda naturaleza o especie, incluidas las costas y gastos que se derivaren de actos u omisiones del Adjudicatario o de su personal o de otras personas que ante él fueren responsables con motivo o en ocasión del cumplimiento de las prestaciones objeto del Contrato y del Contrato de Fideicomiso.

### **Cláusula 64º: CASO FORTUITO. FUERZA MAYOR**

El Adjudicatario tendrá la obligación de cumplir las prestaciones comprometidas por sí en todas las circunstancias, salvo caso fortuito o fuerza mayor, no imputables a él, de tal gravedad que tornen imposible la ejecución o el cumplimiento del Contrato. El caso fortuito o fuerza mayor deberá ser puesto en conocimiento al Municipio contratante dentro de los

DIEZ (10) días hábiles de producido. Si el vencimiento fijado para el cumplimiento de la obligación fuera inferior a dicho plazo, la comunicación deberá efectuarse antes de las VEINTICUATRO (24) horas del vencimiento.

La documentación probatoria de los hechos que se aleguen deberá presentarse a la Municipalidad de Necochea dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se puso en conocimiento la existencia del caso fortuito o fuerza mayor. Transcurridos los plazos mencionados caducará todo derecho al respecto.

### **Cláusula 64º: IMPUESTO DE SELLOS**

Los gastos correspondientes al sellado de los Contratos que se instrumenten en razón de la Adjudicación estarán a cargo del Adjudicatario en un 50 %, ya que el Municipio encuentra exento de dicho impuesto.

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO I.1.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD A LICITAR**

**NUEVA DIVISIÓN PARCELARIA CON INDICADORES URBANÍSTICOS**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO I.2.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**PLANOS**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO I.3.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**PLANOS**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO I.4.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**CROQUIS - SITUACIÓN ACTUAL PARCELARIA (ARBA)**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO I.5.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO I.6.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**CROQUIS PLANTA DE DIVISIÓN SECTORIAL – SUPERFICIES EXISTENTES**

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO I.7.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA UNIDAD FISCAL A LICITAR**

**VALUACIÓN – TASACIÓN OFICIAL**

ANTEPROYECTO



## LICITACIÓN PÚBLICA Nº \_\_\_/2020

### ANEXO II

#### DIRECTRICES URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE USO ESPECIAL (Z.U.E.)

El Inmueble conforma una “Zona de Uso Especial” (Z.U.E.) conforme croquis que se integra como Anexo I a este Pliego, con los indicadores urbanísticos que se establecen en este Pliego y en la Ordenanza correspondiente.

Las parcelas sujetas a licitación son la Parcela A y la Parcela B conforme croquis que se integra como Anexo I.

#### II.1.

#### PARCELA “A”

##### 1. CARÁCTER

Comprende el sector del predio cuyo uso predominante es el establecimiento residencial, multifamiliar, mixturado con usos comerciales de pequeña y mediana escala, con predominancia de espacios ajardinados.

##### 2. DEL TERRENO

- SUPERFICIE: 7.050 Mts<sup>2</sup>
- INDICADORES URBANÍSTICOS
  - FOT: 1.25
  - FOS: 0.4
  - DENSIDAD: 800 Hab/Ha.
  - COEFICIENTE DE ABSORCIÓN: 20%

### 3. DEL EDIFICIO

- RETIROS
  - DE FRENTE: 10 Mts.
  - SOBRE CALLE A CEDER: 10 Mts.
- PLANO LÍMITE DE ALTURA
  - Corresponde a la materialización de Planta Baja más 4 niveles.
- MORFOLOGÍA
  - Se buscará una tipología edilicia compacta, pudiendo dividirse la superficie construida en volúmenes.
  - Espacios públicos de paseo, entre y paralelos a los edificios, en conexión con el parque, el Complejo Casino, la avenida 2 y el mar.

### 4. USOS

Los usos permitidos serán el residencial, administrativo y comercial, admitiéndose:

- Vivienda Multifamiliar.
- Servicio de alojamiento en hoteles, pensiones y otras residencias de alojamiento temporal, excepto por hora (incluye hospedaje en estancias, residencia para estudiantes y albergues juveniles, apartamentos turísticos, etc).

## II.2.

### PARCELA "B".

Se divide en tres sectores "B1", "B2" y "B3"

### SECTOR "B1"

#### 1. CARÁCTER

Comprende el sector del predio cuyo uso predominante es el establecimiento residencial, multifamiliar, mixturado con usos comerciales de pequeña y media escala.

#### 2. DEL TERRENO

- SUPERFICIE: 5.850 Mts<sup>2</sup>
- INDICADORES URBANÍSTICOS
  - FOT: 1.5
  - FOS: 0.4
  - DENSIDAD: 800 Hab/Ha.
  - COEFICIENTE DE ABSORCION 20%

#### 3. DEL EDIFICIO

- RETIROS
  - SOBRE LA AVENIDA 2: 15M
  - DISTANCIA CON EDIFICIO EXISTENTE: 10 Mts.
  - SOBRE CALLE 95: 10 Mts.
  - LOS PARÁMETROS LATERALES DE ESTOS RETIROS PODRÁN MATERIALIZARSE DE MATERIAL TRANSPARENTE O VEGETAL HASTA 1M DE ALTURA CONTADOS DESDE EL NIVEL PARCELA

- PLANO LÍMITE DE ALTURA
  - Corresponde a la materialización de Planta Baja más 13 niveles.
  
- MORFOLOGÍA
  - Se buscará una tipología edilicia compacta, el cual podrá desarrollarse en un volumen preferentemente aterrizado.

#### 4. USOS

Los usos permitidos serán el residencial, administrativo y comercial, admitiéndose:

- Vivienda Multifamiliar.
- Servicio de alojamiento en hoteles, pensiones y otras residencias de alojamiento temporal, excepto por hora (incluye hospedaje en estancias, residencia para estudiantes y albergues juveniles, apartamentos turísticos, etc).

#### SECTOR "B2"

- SUPERFICIE APROXIMADA: 11.547 Mts<sup>2</sup>
- EDIFICACIONES - PAUTAS DE PUESTA EN VALOR: se deberá poner en valor las Edificaciones existentes, conforme los planos originales, bajo las siguientes pautas:
  - (1) se deberá reservar un área para funcionamiento del Casino
  - (2) se podrá redefinir el uso del resto de lo construido
  - (3) sobre la losa de actual confitería-bowling se podrá construir un volumen similar a la antigua sala de juego quemada hasta una altura máxima de +9.00 metros tomando el nivel de la losa mencionada como +/- 0.00.

(4) se podrá construir en la superficie de la actual pista de patinaje, con destino residencial comercial y hasta una altura máxima de +6.00 metros tomando el nivel de vereda sobre av. 2 como 0.00.

- INDICADORES URBANÍSTICOS:

- FOS = 0,50
- FOT = 2.5
- DENSIDAD = 1000 Hab/Ha.
- DENSIDAD COMERCIAL ADMINISTRATIVA = 2000 Hab/Ha.
- LIMITE DE ALTURA: PB + 4 Niveles

**SECTOR "B3"**

1. CARÁCTER

Comprende el sector del predio cuyo uso predominante es el establecimiento residencial, multifamiliar, mixturado con usos comerciales de pequeña y media escala, con predominancia de espacios ajardinados.

2. DEL TERRENO

- SUPERFICIE: 2.870 Mts<sup>2</sup>
- INDICADORES URBANÍSTICOS
  - FOT: 2.5
  - FOS: 0.2
  - DENSIDAD: 1000 Hab/Ha.
  - COEFICIENTE DE ABSORCION 20%

3. DEL EDIFICIO

- RETIROS
  - SOBRE EJE MEDIANERO: 10 Mts.

- PLANO LÍMITE DE ALTURA
  - Corresponde a la materialización de Planta Baja más 13 niveles.
  
- MORFOLOGÍA
  - Se buscará una tipología edilicia compacta, el cual podrá desarrollarse en un edificio en altura.

#### 4. USOS

Los usos permitidos serán el residencial, administrativo y el comercial admitiéndose:

- Vivienda Multifamiliar.
- Servicio de alojamiento en hoteles, pensiones y otras residencias de alojamiento temporal, excepto por hora (incluye hospedaje en estancias, residencia para estudiantes y albergues juveniles, apartamentos turísticos, etc).



LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO III**

**CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**

**ANEXO III.1.**

**SISTEMA DE PUNTAJES Y  
ESCALA DE CONSISTENCIA DE OFERTAS**

	PORC.	PUNTOS
1. PROPUESTA ECONÓMICA	70%	70
2. PUESTA EN VALOR EDIFICIO CASINO	15%	15
3. PROPUESTA URBANÍSTICA	15%	15

<b>1. <u>PROPUESTA ECONÓMICA</u></b>	<b>70%</b>	
1.1 AL CONTADO	100%	70
1.2 ANTICIPO Y CUOTAS (SE LLEVA AL VALOR ACTUAL NETO S/ ANEXO A)		
1.3 ANTICIPO Y OBRAS (SE LLEVA AL VALOR ACTUAL NETO S/ ANEXO A)		

- La mayor propuesta económica computara 70 puntos
- A los fines de la clasificación y medición del monto total de las ofertas, se computará el pago inicial al 100% y a los pagos en cuotas se les aplicará una tasa de descuento del 12 % anual, tomado el tiempo pasado desde el momento del pago inicial al vencimiento de la cuota para el cálculo de la tasa de descuento.
- Mismo criterio se aplicará cuando el compromiso sea en obras aplicando la tasa de descuento sobre el monto equivalente a la obra.
- Una vez definidos los valores actuales netos de las distintas ofertas se procederá a asignar a la mayor oferta 70 puntos

- A la oferta que le siga a la primera se le asignara un porcentaje de los 70 puntos similar a la diferencia porcentual existente con el monto neto ofertado y la oferta ganadora y la segunda
- Mismo criterio se aplicará con el tercero, cuya diferencia porcentual con el monto de la oferta ganadora determina la cantidad de puntos y así sucesivamente.

## **2. PUESTA EN VALOR EDIFICIO CASINO **15%****

2.1. NIVEL DE RECUPERACIÓN EDIFICIO ORIGINAL	50%	7.5
2.2. MEJORAMIENTO EN TIEMPOS DE OBRA RECUPERACIÓN	40%	6
2.3. APOORTE A LA COMUNIDAD DE ACTIVIDADES QUE COMPLEMENTAN LA REFUNCIONALIZACION DEL SECTOR CASINO	10%	1.5

## **3. PROPUESTA URBANÍSTICA **15%****

3.1. ARTICULACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS	40%	6
3.2. MEJORAMIENTO DE LOS INDICADORES Y/O ZONIFICACIÓN DEL PLIEGO	30%	4.5
3.3. GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL DE LA PROPUESTA	30%	4.5



LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO III**

**CUADRO DE ADMISIBILIDAD Y DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**

**ANEXO III.2.**

**TIPOLOGIA Y PRECIARIO OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL**

<b>ANEXO I - RESOLUCIÓN 2730/2011</b>			
<b>RED CLOACAL</b>			
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Unidad</b>	<b>P.Unitario</b>
<b>1 Cañerías Colectoras</b>			
1	Excav de zanja en terr de cualquier categoria (c/máq.)	m3	\$ 486,15
2	Idem con depresión de napa	m3	\$ 847,50
3	Tapado, compactación de zanja y transporte	m3	\$ 941,40
4	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 400 mm Clase 4	ml	\$ 8.674,65
5	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 355 mm Clase 4	ml	\$ 7.354,65
6	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 315 mm Clase 4	ml	\$ 6.411,75
7	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 300 mm Clase 4	ml	\$ 6.147,75
8	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 250 mm Clase 4	ml	\$ 4.224,30
9	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 200 mm Clase 4	ml	\$ 3.240,30
10	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 160 mm Clase 4	ml	\$ 2.187,60
11	Prov. Y coloc. Cañerías PVC 110 mm Clase 4	ml	\$ 1.481,25
<b>2 Bocas de Registro</b>			
2	Excav en terr de cualquier categoria	m3	\$ 1.427,25
3	Idem con depresión de napa	m3	\$ 1.788,60
4	Ejecución de boca de registro h. Menor 2,50 m	Un	\$ 100.245,45
5	Ejecución de boca de registro h. Mayor 2,50 m	Un	\$ 111.351,00
<b>3 Conexiones Domiciliarias</b>			
1	Ejecución de conexión domiciliaria cloacal		
1.1	Conexión corta	Un	\$ 16.155,00
1.2	Conexión larga	Un	\$ 33.105,45

<b>RED DISTRIBUCION AGUA POTABLE</b>			
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Unidad</b>	<b>P.Unitario</b>
<b>1 Cañería de Distribución</b>			
1	Excavación de zanja en terreno de cualquier categoria	m3	\$ 486,15
2	Idem con depresión de napa	m3	\$ 847,50
3	Tapado y compactación de zanja y transporte	m3	\$ 941,40
4	Provisión y colocación cañerías PVC 315 MM Clase 6	ml	\$ 7.543,20
5	Provisión y colocación cañerías PVC 250 MM Clase 6	ml	\$ 5.129,55
6	Provisión y colocación cañerías PVC 225 MM Clase 6	ml	\$ 4.375,05
7	Provisión y colocación cañerías PVC 200 MM Clase 6	ml	\$ 3.696,30
8	Provisión y colocación cañerías PVC 160 MM Clase 6	ml	\$ 2.640,15
9	Provisión y colocación cañerías PVC 140 MM Clase 6	ml	\$ 2.262,90
10	Provisión y colocación cañerías PVC 125 MM Clase 6	ml	\$ 1.998,90
11	Provisión y colocación cañerías PVC 110 MM Clase 6	ml	\$ 1.734,90
12	Provisión y colocación cañerías PVC 90 MM Clase 6	ml	\$ 1.470,90
13	Provisión y colocación cañerías PVC 75 MM Clase 6	ml	\$ 1.282,35
14	Provisión y colocación cañerías PVC 63 MM Clase 6	ml	\$ 1.122,00
<b>2 Valvulas (Incluye provisión, colocación y cámara)</b>			
1	V.E.250mm	Un	\$ 135.852,75
2	V.E.225mm	Un	\$ 100.595,55
3	V.E.200mm	Un	\$ 99.406,05
4	V.E.160mm	Un	\$ 55.033,05
5	V.E.140mm	Un	\$ 44.282,85
6	V.E.125mm	Un	\$ 44.049,30
7	V.E.110mm	Un	\$ 37.774,95
8	V.E.90mm	Un	\$ 34.318,95
9	V.E.75mm	Un	\$ 32.256,75
10	V.E.63mm	Un	\$ 27.648,00
<b>3 Hidrantes (incluye provisión, colocación y cámara)</b>			
1	En 75 mm	Un	\$ 35.871,15
2	En 63 mm	Un	\$ 34.211,10
<b>4 Conexión domiciliaria</b>			
1	Ejecución de conexión domiciliaria de agua		
1.1	Conexión corta	Un	\$ 13.500,00
1.2	Conexión larga	Un	\$ 18.750,00

<b>RED VIAL</b>			
Item	Descripción	Unidad	P.Unitario
<b>1 Tareas Basicas</b>			
1	Apertura de calles	m2	\$ 260,85
2	Preparación de terreno natural. Compactación de base	m2	\$ 146,70
<b>2 Calzadas</b>			
1	Entoscado. Esp. 20 cm. Comp 95% Proctor estandar	m2	\$ 675,00
2	Conglomerado calcáreo. Esp. 20 cm.	m2	\$ 682,50
3	Estabilizado granular. Esp. 20 cm. Piedra 30 kg/m2	m2	\$ 1.200,00
4	Suelo cemento. Esp. 20 cm. 8% en peso	m2	\$ 825,00
5	Concreto asfáltico. Esp. 5cm	m2	\$ 1.688,25
6	Hormigón. Esp. 15 cm. c/cordón integral	m2	\$ 4.821,60
7	Hormigón. Esp. 20 cm. c/cordón integral	m2	\$ 6.404,25
<b>3 Peatonal</b>			
1	Preparación del terreno compactado	m2	\$ 146,70
2	Contrapiso de cascote. Esp. 12 cm.	m2	\$ 1.052,70
3	Carpeta de cemento rodillado. Esp. 2 cm.	m2	\$ 680,25
4	Ejecución de cruce de zanja en esquina (loseta)	Un	\$ 7.228,05
5	Juntas de dilatación	ml	\$ 259,35
<b>Captación Reserva y Presurización de Agua Potable</b>			
Item	Descripción	Unidad	P.Unitario
<b>1 Perforación</b>			
1	Perforación para abastecimiento de agua potable a 2ª Napa, con electrobomba sumergida, rendimiento 40 m3/h. Incluye pozo piloto, obras civiles, eléctricas y electrónicas	Por habitante	\$ 260,85
2	Presostatos y variadores de velocidad para presurización directa de cañería de distribución	Por habitante	\$ 600,15
<b>2 Tanque de Reserva de Hº Aº elevado</b>			
1	Acondicionamiento del terreno, estructura resistente de Hº Aº, carpinterías, cañerías de alimentación y bajadas de Hº Gº, instalación eléctrica, instalación electromecánica, etc. Ratio de Capacidad de cuba: 200 lts./vivienda o 50 lt/habitante. Presión en extremo de cañería: 1,5 Kg.	Por habitante	\$ 3.711,30
<b>3 Planta depuradora cloacal</b>			
1	Obras civiles: Excavación, cámaras de aireación, revestimientos pozos de bombeo, decantadores, etc.	Por habitante (<6000)	\$ 8.375,70
		Por habitante (<12000)	\$ 1.052,70
	Obras complementarias: Sist. De aireación por medio de tuberías flotantes y difusores de membrana de burbuja fina, equipos sopladores de desplazamiento positivo, puente barreador, sistema de deshidratación de sólidos, dosificador - clorinador	Por habitante (<18000)	\$ 680,25
		Por habitante (<24000)	\$ 7.228,05
		Por habitante (<24000)	\$ 7.228,05
		Por habitante (<30000)	\$ 6.700,35
	Nota: Se recomienda evaluar cada proyecto en particular		

<b>Desagues pluviales superficiales y por conductos</b>			
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Unidad</b>	<b>P.Unitario</b>
<b>1 Hormigón p/conductos y obras accesorias</b>			
1	Hormigón s/hierro para conducto y obras accesorias	m3	\$ 26.987,70
2	Acero en barras para conducto y obras accesorias	kg	\$ 163,05
<b>2 Caños de hormigón premoldeado</b>			
1	Diámetro 0,40 m	ml	\$ 6.354,75
2	Diámetro 0,50 m	ml	\$ 8.278,65
3	Diámetro 0,60 m	ml	\$ 9.879,00
4	Diámetro 0,70 m	ml	\$ 12.799,05
5	Diámetro 0,80 m	ml	\$ 15.388,80
6	Diámetro 0,90 m	ml	\$ 17.478,15
7	Diámetro 1,00 m	ml	\$ 20.389,80
8	Diámetro 1,10 m	ml	\$ 22.288,95
9	Diámetro 1,20 m	m2	\$ 27.567,15
<b>3 Sumideros</b>			
1	S.P. Ø = 0,40 m	Un	\$ 29.407,20
2	S.P. Ø = 0,50 m	Un	\$ 34.618,50
3	S.P.2. Ø = 0,50 m	Un	\$ 38.013,75
<b>4 Cámaras de inspección</b>			
1	C.I.A.	Un	\$ 78.171,15
2	C.I.B	Un	\$ 141.998,25
3	C.I.C.R.	Un	\$ 40.946,85
<b>5 Canales</b>			
1	Excavación para canal conformado en tierra	m3	\$ 700,95
2	Limpieza de canal	ml	\$ 476,85
3	Revestimiento de canal	ml	\$ 6.216,60
<b>6 Alcantarillas y cordón cuneta</b>			
1	L = 4,00 con losa de fondo	m3	\$ 700,95
2	L = 5,00 aportada	ml	\$ 476,85
3	Cordón cuneta de Hº Aº (incluye paquete estructural base y sub base)	ml	\$ 6.216,60
<b>ALUMBRADO PUBLICO</b>			
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Unidad</b>	<b>P.Unitario</b>
<b>1 Brazo pescante equipado</b>			
1	Por unidad instalada en poste	Un	\$ 16.500,00
(*)	Incluye: Brazo pescante Ø60 mm x 1,20 m., equipado con luminaria de AP tipo Meriza (vidrio) con equipo auxiliar incorporado. Lámpara calidad Osram o Phillips (sodio, alta presión 150 W.) Incluye cableado; foto control; fusible y abrazaderas de sujeción al poste		\$ -
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES			
s/RESOL.2830/2011 - DIRECCIÓN GRAL. DE OBRAS			
Valores referidos a precario mes de Marzo 2011, actualizados por indices de la CAC - Julio 2020			
<b>Nota</b>	<b>Los valores son más impuestos</b>		



**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO IV.1.**

**CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL – FÍSICO Y ELECTRÓNICO**

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

CALLE: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_ PISO: \_\_\_ OFIC: \_\_\_

TEL.: \_\_\_\_\_ LOCALIDAD: \_\_\_\_\_

CÓDIGO POSTAL: \_\_\_\_\_ PROVINCIA: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO IV.2.**

**DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR**

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

CALLE: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_ PISO: \_\_\_\_\_ OFIC: \_\_\_\_\_

TEL.: \_\_\_\_\_ LOCALIDAD: \_\_\_\_\_

CÓDIGO POSTAL: \_\_\_\_\_ PROVINCIA: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

Quien suscribe \_\_\_\_\_, con representación y poder suficiente para este acto, **DECLARA BAJO JURAMENTO:**

1. Estar habilitado para intervenir en la presente Convocatoria, en razón que la Firma o Declarante, cumple con los requisitos enumerados en la Cláusula 15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales de esta Licitación.
2. Que los responsables de la Oferta no tienen impedimentos para contratar con la Municipalidad de Necochea por cuanto no se encuentran comprendidos en ninguna de las situaciones en la Cláusula 16 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales de esta Licitación.

3. Que los datos consignados en el presente formulario son correctos y me comprometo a presentar en tiempo y forma toda documentación que permita su verificación en caso de requerirse.
4. No estar incurso en ninguna de las causales de inelegibilidad previstas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales de esta Licitación.

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

ANTEPROYECTO



**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO IV.3.**

**DECLARACIÓN JURADA DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES**

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

CALLE: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_ PISO: \_\_\_ OFIC: \_\_\_

TEL.: \_\_\_\_\_ LOCALIDAD: \_\_\_\_\_

CÓDIGO POSTAL: \_\_\_\_\_ PROVINCIA: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

Quien suscribe \_\_\_\_\_, con representación y poder suficiente para este acto, **DECLARA BAJO JURAMENTO** conocer y aceptar todas y cada una de los aspectos y condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones y los Anexos que lo integran, obligándome a respetar cada una de sus estipulaciones, tanto para la presentación de la Oferta, como para la eventual ejecución de la Contratación.

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



. LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO IV.4.**

**CONSTANCIA DE VISITA Y DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO**

Quien suscribe \_\_\_\_\_ deajo constancia por la presente, haber recorrido las parcelas que conforman el Inmueble ofrecido en venta y objeto del LLAMADO a LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020 para el **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESION DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**; tomando pleno conocimiento del estado de situación catastral, dominial y de conservación y mantenimiento en que se encuentran el Inmueble como también las edificaciones e instalaciones dentro del mismo.

Dejo expresamente aclarado que me encuentro en conocimiento pleno de tal situación y de la normativa aplicable para la mensura, deslinde y subdivisión del Inmueble; renunciando a todo reclamo posterior al respecto.

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO IV.5.**

**DECLARACION JURADA DE PERSONA JURÍDICA / UNIÓN TRANSITORIA  
(U.T.) “EN FORMACIÓN”**

DENOMINACIÓN DE LA UT (en formación): \_\_\_\_\_

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

CALLE: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_ PISO: \_\_\_\_\_ OFIC: \_\_\_\_\_

TEL.: \_\_\_\_\_ LOCALIDAD: \_\_\_\_\_

CÓDIGO POSTAL: \_\_\_\_\_ PROVINCIA: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

Los firmantes declaramos bajo juramento que las personas que se presentan agrupadas, en caso de resultar adjudicatarias asumimos el compromiso de constituirnos en una Unión Transitoria (UT), y además:

1. El compromiso de constituirnos legalmente como UT, en caso de resultar adjudicatarias, y de modo previo a la notificación de la adjudicación o firma del Contrato respectivo.
2. El compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada de todas y cada una de las personas agrupadas, por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del procedimiento de selección y del Contrato.
3. El compromiso de mantener la vigencia de la UT por un plazo no menor al fijado para el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del Contrato.
4. El compromiso de no introducir modificaciones en el estatuto de la UT, ni en el de las personas jurídicas que la integren, que importe una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación previa de la Municipalidad Convocante.
5. El compromiso de actuar exclusivamente bajo la representación unificada en todos los aspectos concernientes al Contrato.

RAZÓN SOCIAL INTEGRANTE U.T.: <sup>1</sup> \_\_\_\_\_

Nº DE CUIT: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y Nº DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

RAZÓN SOCIAL INTEGRANTE U.T.: \_\_\_\_\_

Nº DE CUIT: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y Nº DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

NO CORRESPONDE / NO APLICA	
----------------------------	--

FECHA: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

<sup>1</sup> Deberá completarse y firmarse por cada persona humana o jurídica integrante de la Persona jurídica o de la U.T. "en formación", según el caso.



LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_\_/2020

ANEXO IV.6.

MODELO OFERTA ECONÓMICA

Quien suscribe \_\_\_\_\_ consigna con carácter de **DECLARACIÓN JURADA**, comprometer la siguiente oferta económica:

Precio total ofertado.:	U\$S _____.-		
Pago Contado del Precio ofertado:	U\$S _____.-		
Pago Financiado:	_____	años	_____
Cantidad de Cuotas anuales			
Pago Financiado en Obras de Infraestructura	_____	años	_____

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



## LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

### ANEXO IV.7.

#### DECLARACIÓN JURADA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

Por la presente expresamos nuestra voluntad de MANTENER la oferta formulada en la Licitación Pública \_\_\_/2020, por el término de NOVENTA (90) días corridos contados a partir de la fecha del Acto de Apertura, en un todo de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 29° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares Legales”.

**“Cláusula 29°: MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y RENOVACIÓN.**

*Los Oferentes estarán obligados a mantener sus propuestas por el término de NOVENTA (90) días corridos contados desde la Apertura de las Ofertas; prorrogables automáticamente por períodos adicionales de NOVENTA (90) días corridos, salvo que el Oferente manifieste fehacientemente su voluntad de no renovar la Garantía de Mantenimiento de oferta con una antelación mínima de diez (10) días corridos al vencimiento de cada período de NOVENTA (90) días corridos. En caso de resultar adjudicatario, la garantía de oferta se prolongará hasta la constitución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato”.*

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO IV.8.**

**DECLARACION JURADA DE COMPETENCIA JUDICIAL**

El que suscribe, con poder suficiente para este acto, declara bajo juramento y acepta que ante cualquier cuestión judicial que pudiera suscitarse en torno al presente procedimiento de selección y perfeccionamiento del Contrato, ambas Partes quedan sometidas a la competencia del Juzgado en lo Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires del Departamento Judicial de Necochea con asiento en la ciudad de Necochea, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción (Cláusula 3º Pliego de Bases y Condiciones Generales).

N° DE CUIT: \_\_\_\_\_

DENOMINACIÓN: \_\_\_\_\_

FIRMA Y ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO Y N° DE DOCUMENTO: \_\_\_\_\_

CARÁCTER DE LA REPRESENTACIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020

**ANEXO V**

**TIPIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS  
PENALIDADES - SANCIONES - MONTOS**

<b>CAUSALES <sup>2</sup></b>	<b>PENALIDAD – SANCIÓN</b>
<b>OFERENTE</b>	
Si el Oferente manifestara su voluntad de no mantener su oferta fuera del plazo fijado para realizar tal manifestación o retirara su Oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento	Pérdida de la garantía de mantenimiento de la oferta
<b>PREADJUDICATARIO</b>	
Si el Preadjudicatario que retirara su Oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento o desistiere la de preadjudicación.	Pérdida de la garantía de mantenimiento de la oferta
<b>ADJUDICATARIO</b>	
Por no afianzar el Contrato en los términos del Pliego	Rescisión contractual y pérdida total de la garantía de mantenimiento de oferta.
<b>ACTIVIDAD MENSURA Y SUBDIVISIÓN</b>	

<sup>2</sup> No serán aplicadas cuando el incumplimiento de la obligación provenga de caso fortuito o de fuerza mayor debidamente documentado por la empresa adjudicataria y aceptado.

Por incumplimiento parcial o total en una realización de los planos de mensura y subdivisión	Multa del 0,005% hasta el 1% del monto total de la garantía de cumplimiento de contrato, según la gravedad del incumplimiento.
<b>ACTIVIDAD RESTAURACION CASINO</b>	
Por no iniciar las actividades y obras de restauración en la fecha acordada.	Primer apercibimiento e intimación a su inicio dentro de los 10 días corridos de la Orden de Inicio. Pasado dicho plazo, aplicación de multa diaria de hasta el 0,002 % del monto total de la garantía de cumplimiento de contrato.
Por atrasos en las obras y actividades de la Obra Prioritaria Casino	Apercibimiento a que presente plan de obras de aceleración de las obras para recuperar el plazo atrasado. Multa diaria de hasta el 0,003 % por cada día de atraso.
Por incumplimiento del Plan de Aceleración y Recupero del plazo atrasado	Multa diaria de hasta el 0,03 % por cada día de atraso.
<b>PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO</b>	
Falta de pago del monto fijado como “pago al contado” y/o “primer cuota” del Precio Contractual en los términos del art. 28 de este Pliego	Multa diaria del 0,5% del monto total de la garantía de cumplimiento de Contrato. Rescisión y pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato cuando la sumatoria de las multas supere el 30% del monto total de la garantía de cumplimiento de contrato.
Falta de pago de las cuotas posteriores fijado como “pago financiado” del Precio Contractual en los términos del art. 28 de este Pliego	Multa diaria del 0,5% del monto la cuota impaga.

<b>PAGO DEL PRECIO POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>	
Por no iniciar las actividades y obras comprometidas.	Primer apercibimiento e intimación a su inicio dentro de los 10 días corridos de la Orden de Inicio. Pasado dicho plazo, aplicación de multa diaria de hasta el 0,002 % del monto ajustado de la obra de infraestructura.
Por incumplimiento parcial o total en el tiempo y/o forma de la realización de las Obras de Infraestructura	Apercibimiento a que presente plan de obras de aceleración de las obras para recuperar el plazo atrasado o remediar el incumplimiento -según el caso- Multa diaria de hasta el 0,003 % del monto ajustado de la obra de infraestructura por cada día de atraso o de incumplimiento de remediación
Por incumplimiento del Plan de Aceleración o por cumplimiento fuera de o vencido el plazo de remediación	Multa diaria de hasta el 0,05 % por cada día de atraso.
Por no entrega de la obra de infraestructura en el tiempo convenido	Multa diaria del 0,5% del monto ajustado de obra incumplida.
<b>REITERACION DE INCUMPLIMIENTOS</b>	
Por acumulación de faltas, reincidencia de incumplimientos del Contrato o faltas graves en los términos de la cláusula	Municipio podrá rescindir el Contrato
<b>CESION NO AUTORIZADA</b>	
Por ceder el contrato sin autorización del Municipio Contratante	Pérdida de la garantía de cumplimiento contrato sin perjuicio de las demás acciones que hubiere lugar

OTRAS CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO Y DE RESCISIÓN	
Causales de revocación por incumplimiento definidas en la cláusula 53 del Pliego	<p>Rescisión por su culpa y la consiguiente pérdida total o parcial de la garantía de cumplimiento contrato, según el caso.</p> <p>En el supuesto de pérdida parcial, la misma computará respecto de la parte no cumplida del Contrato.</p>

ANTEPROYECTO



Municipalidad de  
**Necochea**

**LICITACIÓN PÚBLICA N° \_\_\_/2020**

**ANEXO VI**

**CONCESION DE SECTOR DE PLAYA UBICADO FRENTE A SECTOR CASINO Y  
AUDITORIO COMO EXPLOTACIÓN ACCESORIA (OPCIÓN DEL OFERENTE)**

ANTEPROYECTO

### **Artículo 1º:- Objeto**

1.1. Este llamado tiene por objeto otorgar en Concesión el Uso y Explotación de la Unidad Fiscal de Administración Municipal ubicada en el Sector de playa denominado “Balneario Complejo Casino” (en adelante BCC) según constancia obrante en Anexo III del Pliego principal.

1.2. El llamado es accesorio al **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”** y constituye la opción de oferta que se establece el apartado 9.11. del pliego principal.

1.3. No se podrá ofertar la concesión de uso y explotación del BCC sin ofertar el objeto principal de la licitación

1.4. El objeto no podrá ser modificado ni total ni parcialmente, salvo que exista expresa autorización de la Municipalidad de Necochea.

1.5. Esta concesión comprende la elaboración de proyectos y la ejecución de las obras establecidas por la Municipalidad.

### **Artículo 2º: Sistema de contratación y caracteres de la licitación.**

La explotación de la Unidad Fiscal denominada BCC tiene como sistema de contratación: Contrato de Concesión de Uso y Explotación.

Esta Concesión comprende la elaboración de Anteproyecto, el que deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo, la construcción, conservación, uso y explotación de la Unidad citada

### **Artículo 3º: Propuestas**

Deberán formularse en el tiempo, forma y contenido previstas en el pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, con las particularidades que se indiquen en las cláusulas del presente Anexo VIII

### **Artículo 4º: Plazo de la concesión**

El plazo de la concesión será de treinta (30) años, contados a partir de la fecha del Contrato de Concesión a suscribirse entre el Concesionario y la Municipalidad de Necochea, con opción a diez (10) años más. La intención de continuar con la

explotación, deberá ser comunicada por el Concesionario por escrito y otorgada en forma conjunta por el Departamento Ejecutivo y homologada por el Honorable Concejo Deliberante.

**Artículo 6º: Régimen jurídico – Interpretación y orden de prelación.**

Rige lo previsto en las cláusulas 1, 2 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, y atendiendo a las particularidades de la ejecución del proyecto y de la explotación también rige la ley 6021

**Artículo 6º: Jurisdicción – Competencia judicial**

Rige lo previsto en la cláusula 3 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**.

**Artículo 7º: Cómputo de plazos**

Rige lo previsto en la cláusula 4 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**.

**Artículo 8º: Domicilio - Notificaciones**

Rige lo previsto en la cláusula 5 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**.

**Artículo 9º: Efectos de la interposición de observaciones, reclamos, impugnaciones o recursos**

Rige lo previsto en la cláusula 8 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA**

**DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”.**

**Artículo 10º: Pliego - Modificaciones, aclaraciones y consultas impugnación del pliego – Garantía de impugnación**

Rige lo previsto en las cláusulas 12, 13 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”.**

**Artículo 11º: Oferentes - Inhabilidades**

Sólo podrán presentarse quienes oferten en el objeto principal del llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”.**

**Artículo 12º: Precio de la contratación.**

El Oferente propondrá el pago de un canon anual el que deberá ser abonado en la forma y condiciones establecidas en el artículo 13º como contraprestación de la explotación de la Unidad licitada.

**Artículo 13: Canon – Canon de ingreso – Periodo de gracia.**

13.1. El canon básico fijado por la Municipalidad para la Unidad Turística Fiscal se establece en la cantidad de 37 MODULOS. A los fines de la adjudicación el canon ofertado deberá ser igual o superior al canon básico fijado por la Municipalidad.

13.2. El valor del Módulos será igual y equivalente al sueldo básico que devengue y que por derecho le corresponda a un empleado municipal cuya situación de revista sea: agrupamiento: Servicios, Categoría: 1 con treinta (30) horas. (Ingresante). El Departamento Ejecutivo, informará el valor del Módulo vigente al momento del llamado a licitación

13.3. En caso de modificaciones en el escalafón municipal y/o en la normativa aplicables con respecto a la categoría laboral tomada de referencia para el valor del módulo, el Departamento Ejecutivo determinará el valor del módulo tomando como

base de cálculo la categoría que reemplace a la de establecida en el apartado anterior.

13.3. El valor del módulo y su forma de cálculo se fija a efectos de servir de orientación al Oferente y como base para determinar, en función de la cantidad de módulos ofertados, el monto a depositar como garantía de oferta.

13.4. El canon se abonará en forma anual el día 31 de enero de cada año por período adelantado. El Concesionario a los fines de la realización del pago del canon, previo a que opere el vencimiento del mismo, deberá retirar el comprobante de pago de la Subsecretaría de Ingresos Públicos de la Municipalidad de Necochea, sita en calle 54 esquina 63 de Necochea de lunes a viernes en el horario de 8.30 a 13.00 o de la dependencia municipal que el Departamento Ejecutivo designe.-

Si cualquiera de los días fijados para abonar el pago del canon fuera feriado y/o de asueto administrativo y/o inhábil, dicho pago se deberá realizar el día hábil inmediato siguiente, en el mismo lugar y hora indicados. Es responsabilidad del concesionario concurrir a retirar el comprobante de pago correspondiente.

13.5. El adjudicatario deberá abonar a la Municipalidad con anterioridad al momento de la recepción de la tenencia de la Unidad adjudicada, una suma equivalente a 20 módulos en concepto de canon de entrada, el mismo será abonado por única vez.

13.6. En atención a las obras a realizarse, el Concesionario no abonará canon durante las primeras diez (10) Temporadas de explotación mínima de concesión, contadas a partir de la firma del contrato. Una vez transcurrido dicho plazo –temporadas- el canon a abonar será el que resulte del valor de los módulos ofertados.

**Artículo 14º: Servicio de seguridad:**

El Concesionario deberá vigilar la zona de concesión. A los efectos de preservar el orden y la seguridad, también deberá crear y mantener condiciones de seguridad para y hacia los usuarios de los diferentes servicios que ofrece, considerando la seguridad física de las personas y el resguardo de sus bienes personales dentro del espacio concesionado.

**Artículo 15°: Temporada de explotación.**

Se establece como temporada mínima de explotación al período de cuatro (4) meses anuales, comprendidos entre el día 1° de diciembre al 31 de marzo del año siguiente, pudiendo el Concesionario ejercer la explotación durante todo el año cuando las características de la misma lo permitan.

**Artículo 16°: Ofertas:**

Rige lo previsto en las cláusulas 19, 22, 23, 25, 27, 29 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”** en lo que sea compatible con este llamado para concesión de uso y explotación de espacio público y no esté expresamente excepcionado en el articulado de este Anexo.

**Artículo 17°: Contenido de la oferta.**

Para el caso que el oferente en la licitación principal opte por ofrecer en forma accesoria la explotación del sector playa, a su presentación se agregarán dos sobres que se enumerarán como 3 y 4 y tendrán el siguiente contenido:

**a) Sobre N° 3: Requisitos y Antecedentes**

- a.1. Carta de presentación
- a.2. Capacidad económica -financiera y técnica en relación a las obras a realizar
- a.3. Copia de este ANEXO VIII con las bases y condiciones del llamado para concesión de la unidad fiscal BCC, firmado en todas sus hojas por el proponente.
- a.4. Comprobante de inspección del lugar
- a.5. Formulario de donación debidamente confeccionado y firmado.
- a.6. Declaración de aceptación y sometimiento a todas y cada una de las cláusulas del presente Pliego de Bases y Condiciones.

a.7. Autorización a la Municipalidad para pedir informes, datos y referencias a otras jurisdicciones o entidades, de carácter público o privado, a fin de obtener información de carácter bancario, civil, comercial, penal o laboral del licitante.

**b) Sobre 4: Oferta**

b.1. Copia del Anteproyecto firmada por profesional y visado del Colegio

b.2. Plan de obras e inversiones

b.3. Detalle de inversiones a realizar

b.4. Planes y programas de trabajo

b.5. Canon

**Artículo 18º: Garantía de oferta**

No se exige para esta propuesta accesoria, siendo suficiente la garantía prevista en el art. 30 del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**

**Artículo 19º: Apertura de propuestas**

Rige lo previsto en las cláusulas 31 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**

**Artículo 20º: Rechazo de propuestas:**

Rige lo previsto en las cláusulas 32 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, además de:

a) Omitir ofrecer canon

- b) Omitir presentación de Propuestas de obras e instalaciones a realizar (Proyecto).

**Artículo 21º: Admisión- Actuación de la Comisión Evaluadora**

Rige lo previsto en las cláusulas 33, 34 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**.

**Artículo 22. Desistimiento.**

Rige lo previsto en las cláusulas 35 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**,

**ARTÍCULO 23º: Evaluación de las ofertas – Dictamen de Preadjudicación.**

23.1. Rige lo previsto en las cláusulas 36, 37, 38, 39 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, en lo que sea compatible con una convocatoria para otorgamiento de concesión de uso y explotación con las siguientes particularidades:

a) En relación al proyecto:

- (i) las características del proyecto arquitectónico y su impacto paisajístico.
- (ii) un mayor compromiso en lo referido a las obras y equipamiento de interés común, que garantice una respuesta verificable de uso en beneficio de la comunidad (obras de esparcimiento, recreación, parquización, alumbrado, etc.).
- (iii) el tipo de inversión en obra referido a las cualidades materiales y espaciales propuestas y al plan de trabajo, según los tiempos y etapas previstas para su pronta realización.
- (iv) la conservación de los recursos naturales, y la reducción de acuerdo con lo que, en cada caso, se indica en el presente Anexo VIII.

- (v) la diversificación de usos y actividades que privilegien ofertas alternativas a las establecidas, poniendo especial énfasis en aquellas de carácter recreativo, cultural, deportivo y turístico.-
- (vi) el desarrollo de actividades que prioricen el uso público.
- (vii) la incorporación de actividades de régimen anual en la prestación de servicios.
- (viii) uso responsable del recurso playa.

2) En relación a la propuesta económica:

- (i) -los montos de inversión en obras y servicios con relación a las propuestas efectuadas referidas a materiales, tecnología, etc.
- (ii) -la sustentabilidad económica del proyecto.
- (iii) -el canon ofrecido con relación a inversiones, calidad de servicios y tipo de explotación.

23.2. La Comisión Asesora de Evaluación y Preadjudicación valorará las Ofertas consideradas válidas y/o admisibles, y ponderará la que -a su exclusivo criterio- resulte más conveniente a los intereses municipales y más se compadezca o adecue a la letra y espíritu de las disposiciones del presente Pliego y al propósito del llamado a licitación.

23.3. Los criterios a utilizar, a los efectos de establecer el orden de mérito para la adjudicación, responderán a la calificación numérica de las propuestas hasta un máximo de 100 puntos para cada oferente, conforme a la siguiente escala numérica:

<b><u>CONCEPTO</u></b>	<b><u>PUNTAJE</u></b>
<b>Proyecto de obra a realizarse</b>	<b>60 puntos</b>
<b>Propuesta Económica -inversión y Canon (cantidad de Módulos ofertados)-</b>	<b>40 puntos</b>

23.4. La Comisión presentará en su evaluación el orden de mérito alcanzado por las Ofertas, en forma decreciente según su conveniencia. Las Ofertas que no reúnan los requisitos mínimos indispensables, quedarán fuera del orden referido, de lo cual se dejará constancia.

**Artículo 24: Vista y observaciones sobre la Preadjudicación – Garantía de impugnación de la Preadjudicación.**

Rige lo previsto en las cláusulas 40 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, con la particularidad de que la garantía de impugnación deberá constituirse por un [%] del canon oficial.

**Artículo 25: Garantía de cumplimiento de contrato**

Rige lo previsto en las cláusulas 41, 42 y concordantes del pliego principal de llamado a **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, con la particularidad de que:

- a) será equivalente al 10% del total del contrato obtenido por la suma del canon anual ofrecido, multiplicado por la cantidad de años de concesión, más el monto de las obras propuestas.
- b) la no presentación de la Garantía de Contrato en el término de diez (10) días, implicará el desistimiento de la Oferta.
- c) esta garantía será actualizada indefectiblemente antes del 31 de enero de cada año, de acuerdo al valor de los módulos al día 31 de enero de cada año.
- d) su incumplimiento hará pasible al Concesionario de las sanciones especificadas en las Cláusulas Punitivas y las sanciones previstas en el presente Pliego.

**Artículo 26°: Desistimiento de ofertas:**

27.1. El desistimiento de la oferta principal en el **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”**, implicará el desistimiento de la oferta accesoria para la concesión de uso de espacio público.

27.2. Se podrá desistir de la oferta accesoria de concesión de uso de espacio público, sin que ello conlleve el desistimiento de la oferta principal.

**Artículo 27º: Documentación a presentar a la firma del contrato:**

El Adjudicatario deberá presentar al efecto la siguiente documentación dentro de los diez (10) días corridos de notificado del otorgamiento de la concesión, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la Adjudicación, con pérdida de la Garantía:

- a) Constancia extendida por la Tesorería Municipal, donde conste haber constituido la correspondiente Garantía de Contrato.
- b) Pólizas de los Seguros exigidos.
- c) Comprobante de pago del canon de ingreso.

**Artículo 28º: Firma del contrato y entrega de la unidad:**

28.1. Cumplidos los requisitos detallados en el artículo anterior, se confeccionará el Contrato respectivo al que suscribirá dentro de los veinte (20) días de notificado, bajo apercibimiento de decretar la caducidad de la adjudicación con pérdida de la Garantía constituida en caso de que el adjudicatario no concurriera a suscribir dicho contrato; suscripto el indicado contrato, la Secretaría de Gobierno, conjuntamente con la Oficina de Patrimonio, procederá a hacer entrega de la Unidad.

28.2. El contrato caducará si el Adjudicatario no celebra el contrato previsto para la realización del objeto principal del **“CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO”** con los mismos efectos establecidos en el apartado anterior.

**DE LA UNIDAD**

**Artículo 29º: Estado de la unidad:**

La Unidad de explotación turística BCC, se entregará en las condiciones en que se encuentra y que el Oferente declara conocer y aceptar por la sola proposición de Oferta.

**Artículo 30º. Situación patrimonial de la unidad:**

La totalidad de las obras que el Concesionario efectúe en la Unidad Turística Fiscal, como así también las instalaciones que en ella fije y todas las mejoras introducidas mediante el período de concesión, pasarán a la finalización del Contrato a ser

propiedad del Estado Municipal sin derecho a compensación, retribución o indemnización alguna.

El Concesionario deberá retirarse dejando en propiedad y plena tenencia de la Municipalidad la totalidad del inmueble y área de concesión, incluyendo todos los componentes adheridos, así como los elementos que a modo de ejemplo, meramente enunciativo, podrían establecerse: 1) Instalación sanitaria completa de baños, cocina, con todos los accesorios (grifería, mesadas, bachas, toalleros, jaboneras). 2) Instalación de agua fría y caliente. Tanques, bombas, termotanques, calefones, calderas, sistema para presurizar el agua, en caso que los hubiere. 3) Instalación eléctrica. Artefactos de iluminación (interior y exterior), lámparas, equipo de encendido, tableros, llaves térmicas, disyuntores, guarda motores, etc.; 4) Sistema de extracción de aire, campanas, chimeneas. 5) Sistema de calefacción y aire acondicionado completo y en funcionamiento, en caso que los hubiere. 6) Carpinterías de aluminio, de madera o de chapa. Vidrios. Rejas. Pérgolas. Barandas. Biciateros. 7) Cielorrasos desmontables. 8) Sector barra completa, Etc. 9) Carpas, sombrillas, reposeras y sillas. Ello sin derecho a compensación y/o retribución y/o indemnización alguna por parte de la Municipalidad.

En tal sentido el oferente deberá presentar el correspondiente escrito formulando la donación de bienes y obras a favor de la Municipalidad de Necochea (Anexo VIII-VI).-

**ARTÍCULO 31º: Inventario:**

La Oficina de Patrimonio Municipal hará entrega de la Unidad bajo inventario.

**ARTÍCULO 32º: Recepción de la unidad:** En todos los casos que correspondiere la recepción de la tenencia o la toma de posesión de la Unidad por parte de la Municipalidad será a través de la Secretaría de Gobierno y la Oficina de Patrimonio; ésta se realizará mediante Acta donde constará expresamente el estado en que se encuentra.

La Unidad Fiscal a concederse por éste licitación, se entregará en las condiciones en que se encuentra al momento del presente Llamado a Licitación, que el oferente declara conocer y aceptar por la sola proposición de oferta.

## DEL CONTRATO

### **Artículo 33º: Fiscalización del cumplimiento de contrato:**

El cumplimiento del Contrato en cuanto a las obligaciones a cargo del Concesionario, será controlado por el Departamento Ejecutivo, mediante la realización de inspecciones de las obras, instalaciones y prestaciones de servicios, auditorías, solicitud de informe y todo otro procedimiento que juzgue adecuado.

El Concesionario deberá facilitar el acceso a las instalaciones que se le entreguen y las que realizará en la Unidad en cualquier momento que así lo solicite la Municipalidad, sin formular objeciones o plantear impedimento de ninguna naturaleza. Igual obligación rige respecto a la documentación comercial de la explotación.

A los efectos de garantizar el normal funcionamiento, se establecerán inspecciones trimestrales, a más de inspecciones extraordinarias cuando la autoridad competente lo considere conveniente. A partir del inicio de las actividades comerciales se labrarán actas que registren las construcciones realizadas verificándose posteriormente y en forma rutinaria su estado de mantenimiento. Cuando se constataren roturas o deterioros atribuibles al Concesionario por falta de mantenimiento de la Unidad, se afectará la Garantía de Contrato para la reparación de las mismas, previo apercibimiento al Concesionario.

Al finalizar la concesión, el concesionario deberá entregar la totalidad de las instalaciones y su equipamiento en perfectas condiciones de conservación y uso, admitiéndose únicamente el desgaste producido por el buen uso de las mismas.

### **Artículo 34º: Extinción del contrato:**

La Concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de Concesión.
- b) Rescisión por culpa del Concesionario (Caducidad de la Concesión).
- c) Destrucción total o parcial de las instalaciones cuando proviniera de casos fortuitos o fuerza mayor y el Concesionario decidiera por no reconstruirlo. En este caso la Garantía de Contrato no será devuelta y el Concesionario se abstendrá de reclamar resarcimiento patrimonial alguno.
- d) Por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.
- e) Rescisión de común acuerdo.

f) Rescisión o caducidad del contrato objeto principal del llamado a “**CONCURSO DE PROYECTOS CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR CASINO Y AUDITORIO, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO DE ESPACIO PÚBLICO**”, esto a criterio exclusivo del Departamento Ejecutivo, quien fundadamente en el interés municipal, podrá disponer la continuidad de la concesión. Asimismo se podrá disponer la caducidad de la concesión cuando se acrediten los extremos que así lo establezcan sin que ello implique la caducidad del contrato objeto principal del llamado a licitación.

**Artículo 35°: Causas de caducidad de la concesión:**

La Municipalidad tendrá derecho a decretar caducidad de concesión por culpa del concesionario, 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 se produzca daño grave al inmueble o desafectación de sus condiciones originales.
- c) Si no ajustare al uso propuesto y aceptado.
- d) Cuando el Concesionario transfiera el Contrato sin consentimiento Municipal.
- e) Si no diera comienzo o no concluyeren las obras si correspondiere dentro de los plazos previstos, salvo caso fortuito o de fuerza mayor o no ejecutare las mismas conforme a las instrucciones emanadas por Órdenes de Servicio.
- f) Por deficiencias graves o reiteradas en el cumplimiento del servicio o la explotación debidamente comprobadas; si intimado el concesionario para hacer o abstenerse de hacer determinada obligación asumida como consecuencia de la concesión otorgada, bajo apercibimiento de caducidad, aquel no cumpliera en término o cumpliera en forma parcial.
- g) Si el Concesionario incurre en falta de pago del Canon y/o actualización de Garantía del Contrato, dentro de los plazos previstos.
- h) Concurso preventivo y/o quiebra del concesionario.
- i) Por fusión, transformación o escisión de la persona jurídica no denunciada oportunamente a la Municipalidad.

- j) El falseamiento de datos o documentación presentada ante la Municipalidad.
- k) Dar otro destino a la concesión o no ajustarse estrictamente al mismo.
- l) Vencimiento del plazo contractual sin restitución de la concesión.
- m) Ante el fallecimiento o incapacidad del concesionario, la no presentación de la documentación exigida a los herederos, dentro del plazo otorgado al efecto.
- n) La falta del servicio de guardavidas.
- o) Incumplir con la obligación de mantener indemne a la municipalidad, en los términos de lo establecido por el artículo 51 del presente pliego.

**Artículo 36°: Consecuencia de la extinción del contrato:**

En el caso de la extinción del Contrato por rescisión declarada por culpa del Concesionario, ello traerá aparejado la pérdida de la Garantía de Contrato y el derecho a reclamar por parte del Municipio, los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento.

En todos los casos de extinción del Contrato, la Municipalidad está expresamente facultada para tomar la tenencia o posesión del bien de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extra judicial de ninguna naturaleza, quedando a beneficio de la Municipalidad las instalaciones y obras realizadas. En caso de que el concesionario y/o terceros se opongan judicialmente a restituir el bien dado en concesión, dicha oposición deberá ser afianzada por quien se niegue a restituir el bien con una suma igual al importe establecido para la garantía de contrato. En caso de que se dicte sentencia condenando la restitución del bien en favor de la Municipalidad, esta tendrá derecho a cobrar un importe igual al de la garantía de contrato. -

Las personas físicas y/o jurídicas que materialmente se opongan a que la Municipalidad de Necochea tome por sí, la tenencia o posesión del bien, serán solidariamente responsables por todos los daños y perjuicios que pudiere haber ocasionado y ocasione el concesionario como así también serán solidariamente responsable de las obligaciones incumplidas por el concesionario. -

**Artículo 37°: Fallecimiento o incapacidad del concesionario:** En el caso de haberse otorgado la Concesión a una persona física, ocurrido su fallecimiento o

incapacidad sobreviniente, quienes se consideren con derecho a la continuación de la explotación del servicio, deberán dentro de los treinta (30) días de acaecidos los hechos acreditar sumariamente su condición de herederos, acompañando la documentación respectiva, manifestando su voluntad de continuar en el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. Si así no lo hiciera o manifestare, su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la caducidad de la misma con devolución de la Garantía contractual sin derecho o reclamo patrimonial alguno.

Dentro de los noventa (90) días de acaecidos los hechos deberán acompañar testimonio de la Declaración de Herederos o de incapacidad declarada y designación de Representantes Legales, bajo apercibimiento de caducidad, salvo que mediare causa justificada que autorice la ampliación de este plazo.

Si hubiere varios herederos, deberán unificar personería en uno de ellos, quien asumirá las obligaciones y responsabilidades del Concesionario.

Si hubiere menores de edad, se exigirá autorización judicial expresa y la designación del representante del menor o los menores, debiendo acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al Concesionario fallecido o declarado incapaz.

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Necochea, 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, devolviendo la Garantía de Contrato sin derecho a reclamo alguno, por parte de los afectados.

## **OBLIGACIONES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO**

### **Artículo 38º: Obligaciones del concesionario en la explotación de la unidad:**

El Concesionario tomará las medidas para que todos los servicios inherentes a la explotación de la Unidad, se presenten satisfactoriamente e ininterrumpidamente durante la temporada mínima de explotación, a tal efecto deberá contar con las instalaciones, equipos y personal necesario.

La organización de los servicios deberá permitir al funcionamiento de los mismos, sin ocasionar ningún tipo de incomodidad a los usuarios.

Además de los deberes y obligaciones especialmente establecidos en los distintos artículos del presente Pliego de Bases y Condiciones, el Concesionario deberá:

- a) Brindar la totalidad de los servicios correspondientes a la Unidad adjudicada.
- b) Los servicios a brindar serán prestados en un todo de acuerdo con los Requisitos, Condiciones y Regulaciones de Uso establecidos en este Pliego y Legislación Nacional, Provincial y Municipal que rigen su explotación durante el período de Concesión.
- c) Dispensar a los usuarios del servicio un tratamiento amable en concordancia con las normas de las buenas costumbres y educación.
- d) Conservar la Unidad e instalaciones en un buen estado de conservación y mantenimiento. Esta obligación también se hace extensiva a los sectores aledaños a la zona de influencia de la Unidad. El servicio de mantenimiento comprende todas las tareas destinadas a conservar la Unidad en perfectas condiciones de uso y conservación y la provisión de las instalaciones, equipos y personal necesario para esas operaciones. El mantenimiento incluye la reconstrucción total o parcial de cualquier sector de la Unidad, o de las instalaciones que sufrieran daños durante su explotación.
- e) Realizar todas las construcciones, reparaciones, modificaciones y ampliaciones que determinan las Cláusulas Particulares, o las que en el período de concesión indique la Municipalidad para una correcta presentación de servicio dentro de los plazos establecidos.
- f) Mantener en perfectas condiciones de higiene la Unidad, los elementos y utensilios que la integran, obligándose asimismo no permitir el acceso de animales dentro de su perímetro.
- Deberán cumplimentar todas las disposiciones y normas sobre la seguridad, higiene y salubridad que tenga en vigencia la Municipalidad.
- g) Integrar en forma inmediata el importe de la Garantía que la Municipalidad haya afectado para saldar erogaciones, que deban ser satisfechas por el Concesionario o a multa no abonada.
- h) Hacer entrega de la Unidad libre y desocupada al solo requerimiento de esta Municipalidad al vencimiento del período de concesión o en caso de caducidad o extinción de la concesión.
- i) La Unidad en ninguna de sus partes, podrá usarse como vivienda excepto para el alojamiento del cuidador o sereno siempre y cuando el Anteproyecto lo prevea, previa autorización del Municipio.

j) Respetar las condiciones naturales del terreno que se licita y entorno existente, a través de las nuevas construcciones e instalaciones que por su forma y característica deberán integrarse al paisaje natural y urbanístico propio del lugar; a tal efecto el anteproyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad.

k) Cumplir con las reglamentaciones vigentes establecidas por los respectivos organismos competentes relacionados con los rubros de explotación a los que estarán destinados.

Estas especificaciones no lo eximen de adoptar y desarrollar las precauciones, actividades y menesteres que hagan al mejor cumplimiento del funcionamiento y mantenimiento de la Unidad.

l) Disponer de una silla de ruedas, la cual estará a disposición de cualquier usuario que lo requiera para su bajada a la playa.

**Artículo 39º: Obligaciones del concesionario con respecto al personal de trabajo en la unidad concedida:**

El Concesionario será directamente responsable de la conducta, moralidad, profesionalidad, capacitación y desempeño de todo el personal que trabaja en la Unidad.

Será también responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, accidentes de trabajo o cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabaja a sus órdenes.

**Artículo 40º: Responsabilidad civil durante el período de concesión:**

El Concesionario se obliga a proteger, defender, indemnizar y mantener indemne a la Municipalidad de Necochea, sus representantes y empleados de cualquier reclamo, demanda, daño, pérdida, multas o cargos, costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, acción, juicio u otros procedimientos ejercitados por terceras partes que surjan o resulten de o que fueran atribuibles a cualquier acto u omisión de cualquier naturaleza que directa y/o indirectamente surja de la explotación y/o tenencia de la Unidad Turística Fiscal concesionada. Previéndose expresamente que tal protección e indemnización se aplicará a todos los reclamos que resulten aún después de finalizado el contrato de concesión pero que tengan relación directa y/o indirecta con la Unidad Turística Fiscal concesionada. Agregándose que la Municipalidad no se responsabiliza por los daños y perjuicios ocasionados al concesionario en su persona

o en sus bienes, ni respecto de sus dependientes o personas que por cualquier otro motivo se encuentren en el lugar, ni por cualquier accidente o siniestro de cualquier naturaleza que pudiera ocurrir en las instalaciones generales del edificio, aún si lo mismos fueren causados por caso fortuito y/o fuerza mayor.

El concesionario se responsabilizará exclusivamente de todos los accidentes de trabajo que pudiera sufrir su personal o el de sus subcontratistas, sin perjuicio de la contratación con una Aseguradora de Riesgos de Trabajo. Por consiguiente será por cuenta y cargo del Concesionario la dirección y contratación del personal afectado a los trabajos como así también las responsabilidades laborales y previsionales emergentes del mismo. Consecuentemente no existirá forma alguna de relación o dependencia entre el Concesionario y su personal respecto de la Municipalidad de Necochea. Correrá por cuenta exclusiva del Concesionario el pago de los haberes del personal, en las sumas que establezca con el mismo o que legalmente correspondan, dando estricto cumplimiento a todas las obligaciones legales, a todas las cargas previsionales, impositivas, aportes y contribuciones a obras sociales, asignaciones familiares y de cualquier naturaleza que pudieran corresponder, efectuando las retenciones de ley. En las sociedades regularmente constituidas los presidente, directores, socios gerentes y administradores serán solidariamente responsables de la sociedad que integran y hayan sido adjudicadas. Igual temperamento se seguirá con relación a cualquier tipo de persona jurídica que se presente en la licitación.

Igualmente el Concesionario será el único responsable por el cumplimiento de las obligaciones laborales frente al personal afectado a los servicios, por reclamos judiciales o extrajudiciales de su personal. El personal debe cumplir con todas las normas del Derecho Argentino y en particular de la Provincia de Buenos Aires, en materia de trabajo y de Seguridad e Higiene, respetando y cumpliendo además aquellas normas convencionales colectivas que resulten de aplicación a sus trabajadores. EL Concesionario deberá adoptar las precauciones para evitar daños a las personas que tengan relación con la obra y a terceros, siendo el resarcimiento de estos perjuicios por cuenta exclusiva de la Concesionaria. También será responsable por los accidentes ocurridos a terceros, en las mismas condiciones señaladas en los puntos precedentes.

En estos casos la Municipalidad queda facultada para afectar la garantía contractual y/o cualquier suma que por cualquier concepto la Municipalidad adeudara al concesionario, sin que ello limite la responsabilidad de este último.

El concesionario será igualmente responsable ante el incumplimiento de todas leyes y disposiciones emanadas de las Autoridades Nacionales, Provinciales o Municipales. A este efecto deberá constituir los siguientes seguros:

a) **Seguro de responsabilidad civil y contra terceros:** el Concesionario deberá tomar un seguro de responsabilidad civil y contra terceros, amplio a nombre del Concesionario contra cualquier daño, muerte, pérdida o lesión que pudiera ocasionarse a las personas y sus pertenencias y a la unidad concesionada, sus instalaciones y equipamiento a causa de la prestación del servicio objeto de la Concesión o como consecuencia del Contrato, en forma de mantener a cubierto al Concesionario hasta la finalización del Contrato.

b) **Seguro de bienes:** Los bienes muebles e inmuebles entregados al Concesionario y aquellos que los sustituyan deberán ser devueltos al terminar la Concesión y asegurados contra incendios y todo otro riesgo de deterioro o destrucción.-

Dichos seguros deberán estar constituidos a la fecha de la firma del presente Contrato de concesión, entregando en el momento de suscribir el presente, fotocopia certificada de las pólizas, conjuntamente con los recibos de pago. Las pólizas serán endosadas a favor de la Municipalidad de Necochea, debiendo establecer expresamente el sometimiento a los Tribunales Contencioso Administrativos del Departamento Judicial Necochea.

Las pólizas no podrán ser anuladas, rescindidas, caducadas y/o modificadas sin previo conocimiento de la Municipalidad debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de treinta días hábiles a partir de la fehaciente notificación que la aseguradora curse a la Municipalidad en tal sentido. Esta condición deberá constar en la propia póliza o en la certificación que expida la aseguradora. Dentro de este último plazo el concesionario deberá contratar un nuevo seguro en las mismas condiciones establecidas en este artículo. Bajo apercibimiento de caducidad.

a) **Seguro de accidentes de trabajo:** El Concesionario deberá asegurarse en los términos de lo normado por las leyes 24.557 y 26.776 con un seguro de accidentes de trabajo y mantendrá dicho seguro mientras haya personal empleado por él para los fines del Contrato.

El Concesionario será responsable por las consecuencias de caso fortuito o fuerza mayor que no estén expresamente contempladas en las pólizas de seguros.-

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, el Concesionario se obliga a reembolsar a la Municipalidad de Necochea toda suma de dinero que por cualquier concepto deba éste eventualmente abonar a personas físicas o jurídicas por reclamos o condenas judiciales contra la Municipalidad de Necochea por daños y perjuicios causados como consecuencias directa o indirecta del contrato y que hubiere sido motivadas por personas y/o cosas del concesionario o que se encuentren a su servicio, bajo dirección, custodia, dependencia o vinculado al mismo en cualquier forma incluyendo a los eventuales subcontratistas y a su personal. Asimismo por reclamos o condenas judiciales contra la Municipalidad de Necochea por aplicación de legislación laboral, de accidentes de trabajo, previsionales y ante cualquier demanda de su personal o de sus subcontratistas. Tales reembolsos se efectuarán con más intereses y daños y perjuicios pertinentes. La Municipalidad de Necochea se compromete a notificar al Concesionario cualquier reclamo judicial o extrajudicial que se reciba.

**Artículo 41º: Seguros:**

a) Plazo de formalización y período de duración del seguro:

El seguro deberá quedar formalizado previo a la ejecución del Contrato de la Unidad; y deberá concretarse por el período total de la Concesión, debiendo en todos los casos ser actualizados.

b) Montos y riesgos a cubrir: Los máximos que determine anualmente la Municipalidad de Necochea.

c) Póliza: Será endosada a favor de la Municipalidad del Partido de Necochea, debiendo establecer expresamente el sometimiento a los Tribunales Contencioso Administrativo de Necochea y se entregará en la Tesorería Municipal, antes de la recepción de la Unidad por parte del Concesionario.

d) Accidentes de trabajo: El Concesionario deberá asegurarse contra ellos y mantener dicho seguro mientras haya personal empleado en relación de dependencia de la Unidad.

e) Recibos de póliza: Se presentarán conjuntamente con las pólizas de recibos de pago total y definitivo de las mismas.

**Artículo 42º: Erogaciones a cargo del Concesionario:**

a) Impuestos, Tasas y Contribuciones Nacionales, Provinciales y Municipales correspondientes a la explotación concedida. Deberá tramitar las habilitaciones que correspondan por la explotación de los distintos sectores.

b) Tarifa por Servicios Públicos que afectan la explotación (ej. Obras Sanitarias, Energía Eléctrica, Gas natural o envasado, Alumbrado Público y Recolección de residuos).

c) La parte que le corresponde, de acuerdo al sistema de cálculo que oportunamente se establezca en retribución al servicio de alumbrado, limpieza y recolección de residuos del sector que preste, directas tasas y contribuciones y servicios públicos que les corresponda abonar con motivo de la Concesión. En la oportunidad referida en el punto precedente, los Concesionarios entregarán también la documentación que acredite el cumplimiento de sus obligaciones laborales previsionales y de las Tasas y derechos Municipales relativas a la explotación.

d) Impuesto de sellos.

No deberá pagar Derechos Municipales por las construcciones realizadas.

**Artículo 43º: Publicidad:**

El concesionario podrá colocar en el exterior del edificio de la Unidad, un letrero identificatorio de la misma y su actividad, en un todo de acuerdo con el presente Pliego, como asimismo del Decreto Municipal 2220/04 (o la norma que lo reemplace) sobre señalética en espacios públicos y demás normativa vigente en la materia. La ubicación, diseño y medidas del mismo deberán ser autorizados previamente por la Secretaría de Gobierno, con dictamen al respecto de la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente.

Podrá realizarse publicidad en el interior de los locales cubiertos, aunque la concesión no implique el otorgamiento de permiso de explotación publicitaria en los espacios exteriores, previo cumplimiento de las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales, que rigen en la materia o las que en su reemplazo dicten cualquier otro tipo de información.

La Secretaría de Gobierno podrá disponer sobre las características que deberán cumplimentar los carteles destinados a esos efectos.

Ello sin perjuicio de lo normado por la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente con respecto a los derechos y tributos que le corresponda al concesionario abonar en concepto de publicidad y propaganda.

**Artículo 44º: Utilización de espacio para información al público:**

La Municipalidad podrá colocar dentro de las instalaciones o lotes correspondientes a la Concesión, carteles, letreros o medios que ilustren al público sobre sus derechos y obligaciones o que sirvan de orientación turística, debiendo el Concesionario velar por su buen estado y conservación. Si el Concesionario considera necesario la colocación de carteles indicadores que faciliten una mejor orientación de los usuarios o prestación de los servicios, deberán solicitarlo a la Secretaría de Gobierno y en caso de que ésta lo autorice, adecuar el diseño a las normas que la misma determine.

**Artículo 45º: Libro de quejas:**

Su tenencia será obligatoria, será de hojas numeradas correlativamente, que no podrán ser arrancadas por ningún motivo y se encontrará a disposición de toda persona que así lo desee, sea o no usuario de la Unidad debiendo estar rubricado por la Secretaría de Gobierno, quien canalizará las mismas según corresponda.

**Artículo 46º: Eliminación de residuos:**

El Concesionario deberá depositar con la frecuencia establecida para el servicio de recolección de residuos, los recipientes producto de su actividad en lugares que se encuentren al alcance de los vehículos recolectores y en los horarios establecidos en cada lugar. Los residuos deberán ser colocados en bolsas de nylon o similar de suficiente grosor y perfectamente cerradas. Si no existiere el servicio de recolección, el Concesionario arbitrará los medios para la evacuación de residuos, a fin de no afectar el aseo e higiene de la Unidad, la playa ni su entorno inmediato.

El concesionario deberá colocar recipientes para la basura dentro del polígono de su concesión debiendo realizar el control de los mismos, al menos tres veces por día. Todos los recipientes deberán responder al diseño realizado por el Municipio.

-Residuos PET: Se deberán colocar contenedores para acopio de botellas plásticas, en el marco de las actividades llevadas a cabo por el Taller Protegido "Todo para Ellos", su diseño deberá responder al proyecto realizado por el Municipio.

-Locales comerciales /Locales Gastronómicos: Deben Registrarse como Proveedores de Aceites Comestibles usados en el Programa Biodiesel de la Municipalidad de Necochea.

Queda establecido que la Municipalidad de Necochea solicitará a través del Plan de Manejo Ambiental, la gestión total del manejo de residuos sólidos y líquidos por parte de cada concesionario. (Ver Anexo II).

**Artículo 47: Servicios a ofrecer por el Concesionario:**

El Concesionario efectuará en la unidad Licitada, la prestación de los servicios obligatorios que le correspondieran, según el destino de la misma.

**a) Servicios Obligatorios.**

(i) Alquiler de unidades de sombra.

(ii) Derecho al uso de las instalaciones a quienes alquilen unidades de sombra

(iii) Derecho de uso de reposeras y/o sillones a quienes alquilen unidades de sombra

(iv) Prestar un servicio de primeros auxilios según pautas establecidas por la Secretaría de Salud

(v) Contar con un servicio de comunicación (teléfono, radio, etc.) a fin de mantener comunicación con policía, bomberos, hospital, municipalidad, etc.,)

f) Mantener la prestación del servicio entre el 01/12 al 31/03 y entre las 9 y las 20 hs. como mínimo.

(vi) Instalación de duchas externas al aire libre (solo a los efectos de remover la arena del cuerpo) con sistemas de corte automático en grifos.

(vii) Suministrar, por lo menos, un punto de provisión de agua potable, de acceso libre, gratuito y en condiciones de uso permanente.

(viii) Servicio de Gastronomía

(ix) Servicio de Baños para usuarios y no usuarios (Públicos) durante el periodo de prestación del servicio

(x) Servicio de camarero/a a unidades de sombra

(xi) Sector de Juegos para niños.

(xii) Pileta/Solarium

(xiii) Servicio de guardavidas.

**b) Servicios complementarios / optativos:**

(i) Servicio de Cobertura de Salud para los usuarios (Emergencias Medicas)

- (ii) Provisión de Juegos de Mesa
- (iii) Servicio de telefonía semipública para el usuario
- (iv) Servicio de Radio Taxi o Remisse.
- (v) Servicio de medallas identificatorias para menores de edad
- (vi) Servicio de lonas y toallas
- (vii) Alquiler de sombrillas para los usuarios del sector público
- (viii) Otros servicios para el confort del usuario y que sean aprobados previamente por el Departamento Ejecutivo Municipal.
- (ix) Colonia de vacaciones
- (x) Guardería de objetos
- (xi) Kiosco
- (xii) Instalaciones para prácticas deportivas al descubierto.
- (xiii) salón de fiestas/eventos.

**Artículo 48: Servicios gastronómicos:**

La unidad contará con servicio de gastronomía el cual estará ubicado dentro del sector de equipamiento de la misma y su funcionamiento y características se ajustarán a lo establecido en el presente pliego.

**Artículo 49: Baños públicos:**

Instalados en el sector de equipamiento de la Unidad Turística Fiscal.

Comprende tanto los sanitarios para público usuario como para público no usuario, debiendo contar ambos con Sanitarios para Caballeros, para Damas y Sanitario para personas con capacidades diferentes.

**Artículo 50: Piscina:**

La piscina deberá realizarse en hormigón armado. Su superficie mínima deberá ser de 8 x 6 metros. La misma deberá ubicarse dentro del área de equipamiento.

**Artículo 51: Mantenimiento:**

El Concesionario de la Unidad, tendrá a su cargo el mantenimiento de la limpieza diaria del sector de su concesión, depositando los residuos en recipientes adecuados,

los que colocarán al alcance de los vehículos recolectores dentro de los horarios establecidos en cada lugar.-

Deberá airear y rastrillar la arena diariamente a fin de eliminar residuos (colillas de cigarrillos, papeles etc ) en los sectores de carpas y sombrillas.

Será también su competencia la atención permanente, vigilancia y limpieza de los servicios sanitarios para público no usuario, que son de libre acceso al público en general, en forma gratuita.-

Deberá mantener en perfecto estado, para su circulación, las bajadas públicas que se encuentran entre su unidad y el BNA y la USN4, durante el periodo mínimo que presta servicios

### **Artículo 52: Seguridad de los usuarios:**

El concesionario deberá

a) instalar cartelería indicativa del código de señales, horario de prestación de servicios y recomendaciones de prevención de acuerdo a normativas vigentes y Decreto N°2220/04

b) Izar diariamente la bandera del estado del mar y/o prohibición de baño en lugar visible.

c) Brindar cobertura de servicio de emergencias médicas para la totalidad de la unidad concesionada.

d) Prestar servicio de primeros auxilios.

e) Elaborar un plan de contingencia y evacuación de la unidad. Asistencia al usuario y seguridad, por parte del personal asignado a unidades de sombra (a través de la creación de un manual de funciones y servicios). Esta asistencia deberá contar con el visado de la Dirección de Defensa Civil y del Departamento de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires.

f) realizar el cercado perimetral del sector de unidades de sombra de la Unidad Turística Fiscal, de acuerdo al Anexo de la Documentación Gráfica del Pliego de bases y condiciones.

g) Realizar la ejecución, construcción y mantenimiento de las bajadas públicas que se encuentran entre su unidad y las unidades contiguas. Las mismas deberán cumplir con los requerimientos de la Ordenanza Municipal n° 2470/92 Art.18°; Ley Provincial 13110/03 Art. 24° y demás normativa vigente en la materia.

### **Artículo 53: Servicios de guardavidas.**

El Concesionario deberá contar con el servicio de guardavidas. Dicho servicio deberá prestarse de acuerdo a lo previsto por el inc. a del artículo 19 de la Ley 14.798, durante el horario que la Municipalidad establezca, siendo en principio de 9:00 horas a 20:00 horas, desde el 1 de diciembre y hasta el 31 de marzo del siguiente año, la contratación de este servicio correrá por cuenta del concesionario y será a su exclusivo e íntegro cargo, debiendo ajustarse a las reglamentaciones vigentes que rigen la actividad. En caso de que legalmente el Concesionario deba contar con servicio de guardavidas en un plazo mayor al previsto precedentemente, el mismo será a su exclusivo e íntegro cargo. Asimismo, lo deberá proveer de los elementos de seguridad, materiales de salvataje correspondiente y la indumentaria que identifique la actividad y unidad a la que pertenecen. - La falta del servicio, traerá aparejada la pérdida de la concesión decretándose la caducidad de la misma.

### **Artículo 54: Normas generales para la prestación de los servicios en el balneario.**

- a) Deberá funcionar con las instalaciones de Unidades de Sombra dentro del perímetro del lote o sector de playa asignado, no pudiendo ocupar más superficie que la otorgada por licitación.
- b) Se equipará la unidad con instalaciones mobiliarias y elementos que permitan el correcto funcionamiento de la unidad y una adecuada prestación de los servicios.
- C) Deberá llevarse un registro de alquiler de carpas, con diferenciación de aquellos que se realicen mensualmente por temporada, de las que son contratación diaria y donde deberá inscribirse toda persona que hará uso de las mismas, salvo que se trate de un grupo familiar, en cuyo caso de inscribirá solo al jefe de familia o persona responsable.-

### **Artículo 55: Alternativas superadoras:**

Se aceptaran propuestas alternativas superadoras a la exigencia básica, requerida en el presente pliego de bases y condiciones. Las mismas estarán referidas a la adecuación edilicia de lo existente y la integración con el entorno inmediato. Eliminación de barreras visuales al mar, demolición de instalaciones ociosas, etc.

## **DE LAS OBRAS**

### **Artículo 56: Sector o lote correspondiente a la unidad licitada:**

El concesionario deberá ubicar sus instalaciones y servicios dentro del perímetro del lote o sector de playa asignado, debiendo quedar ubicadas las distintas instalaciones en las zonas del lote que estarán previstos para el desarrollo de la respectiva actividad. Para ello deberá adjuntar a la documentación de la obra plano de mensura y corte transversal en el que se incluya silueta de las instalaciones existentes, obra a ejecutar y alturas de las mismas.

No podrá ocuparse mayor superficie de playa que la asignada al lote ni podrá obstruirse en cualquier forma los caminos de acceso al mar destinados al tránsito de público.

### **Artículo 57: Normas generales de ejecución de obras:**

Toda la obra se ejecutará en las condiciones en que fuera presentada la respectiva documentación técnica y de acuerdo a las normas y reglas del arte, pudiendo incluso la inspección designada por la Secretaría de Obras Públicas ordenar la demolición o desmontaje de obras que pudieran tener vicios de materiales o ejecución, quedando el costo de reconstrucción o reparación a cargo del concesionario.

Respecto a las pautas técnicas generales que establecen exigencias mínimas de terminación de las obras se deberá cumplimentar lo establecido en el Pliego General de Obras Públicas de la Municipalidad de Necochea. Las obras se realizarán de acuerdo a las reglas del arte del buen construir.

La ejecución de las obras se regirá por la Ley 6021 de Obras Públicas.

Será obligatoria además la presentación de la documentación pertinente en un todo de acuerdo a lo dispuesto por la Secretaría de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires con el correspondiente informe de Bomberos de la Provincia respecto a los servicios contra incendio y de evacuación.

Los trabajos de construcción, refacción, remodelación, reparación, etc. tendrán que efectuarse con materiales nuevos de primera calidad y de acuerdo a las normas técnicas mencionadas en el presente artículo que los oferentes declaren aceptar y respetar.

El control técnico durante la ejecución de las obras estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Necochea, estando el concesionario obligado a acatar las indicaciones que le imparta la Inspección que se designe.

Las obras a realizarse quedaran sujetas a modificaciones por el Departamento Ejecutivo si razones urbanísticas y de interés general así lo fijaren.

Toda obra de infraestructura necesaria para el acceso y funcionamiento como todo paso de servidumbre estará a cargo del adjudicatario y correrá por su exclusiva cuenta.

### **Artículo 58: Programa mínimo de obras**

El total de obras a realizar en la Unidad Balnearia es:

a) **Demolición:** En caso de demolerse y/o desmantelarse parte de las estructuras edilicias existentes, las nuevas construcciones que las reemplacen deberán adecuarse a las pautas formales y constructivas definidas en el presente pliego.

El producto de la demolición y los elementos que puedan recuperarse son de propiedad municipal y el adjudicatario deberá trasladarlos a su cargo hasta el lugar que indique la municipalidad dentro del radio urbano.

b) **Accesos y circulaciones interiores:** Debe preverse al acceso a la unidad y hacia la playa y la circulación interior entre unidades de sombra garantizando el cómodo desplazamiento de los usuarios y la eliminación de barreras arquitectónicas, incluyendo en caso de ser necesario rampas de pendientes reglamentarias cumplimentando los requerimientos de la Ordenanza Municipal nº 2470/92 Art.18º; Ley Provincial 13110/03 Art. 24º y demás normativa vigente en la materia.

Se deberá contar con senderos que permitan el desplazamiento de personas que circulen con sillas de ruedas, bastones o muletas hasta las unidades de sombra adaptadas a tal efecto. Los mismos tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y se construirán en madera.

c) **Accesos y circulaciones exteriores:** Debe preverse al acceso hacia la playa desde la avenida 2, garantizando el cómodo desplazamiento de los usuarios y la eliminación de barreras arquitectónicas, incluyendo en caso de ser necesario rampas de pendientes reglamentarias cumplimentando los requerimientos de la

Ordenanza Municipal nº 2470/92 Art.18º; Ley Provincial 13110/03 Art. 24º y demás normativa vigente en la materia.

d) **Sector de servicios de sombra:** Se instalará una cantidad máxima de 400 unidades de sombra. La superficie a ocupar cubierta en el caso de las carpas no podrá ser menor a 4 m<sup>2</sup> (2m. x 2m.), y para los carpones no menor a 8 m<sup>2</sup> (4m x 2m), Las unidades no podrán estar a menos de 2m. de los límites del lote fiscal y de los caminos de circulación. En lo que respecta a los espacios exteriores, cada carpa deberá contar con un mínimo de 8m de extensión hasta los caminos de circulación interna o bajadas públicas. En el caso de los sombrillones o sombrillas la superficie mínima de su espacio exterior será de 27 m<sup>2</sup> incluyendo la superficie propia de la unidad de sombra.

La instalación de las unidades de sombra deberán respetar las distancias y superficies mínimas indicadas, aclarándose que en el mismo se indican medidas mínimas.

Respecto a los colores que se propongan para las unidades de sombra y sus accesorios (reposeras, camastros, mesas, sillas) deberá tenderse a unificar criterios estéticos y estarán sujetos a su aprobación por parte de la municipalidad.

Los materiales a instalar serán de primera calidad siendo atribución de la Inspección Municipal la aceptación o rechazo de los que no cumplieran con los requisitos mínimos de calidad requerida. En el caso de no disponer durante la primer temporada de todo el material de Playa Nuevo, el mismo debera ser renovado indefectiblemente luego de las dos primeras temporadas de verano.

Se deberá contar como mínimo con cuatro (4) unidades de sombra adaptadas para uso de personas con capacidades restringidas/diferentes

e) **Sector equipamiento:** Comprende el sector de la unidad fiscal dentro de la cual se ubican las construcciones cubiertas y semicubiertas destinadas a usos de administración, sanitarios, gastronomía, depósitos, e instalaciones de equipamiento deportivo y de esparcimiento infantil.

#### **Artículo 59: Requisitos de obra a cumplimentar**

Deben cumplimentarse los siguientes requisitos mínimos:

a) **Construcciones cubiertas:** Las construcciones existentes podrán ser remodeladas y/o refaccionadas, no pudiendo aumentarse la superficie cubierta

actual. En tal caso se adecuarán a las normas tipológicas y constructivas definidas en el presente pliego y respetarán los planos límites de altura y retiros que se establecen a continuación.

La materialización de expansiones al aire libre (solarium, deck) no se considerarán como aumento de superficie debiendo respetarse para su construcción los materiales y técnicas constructivas definidas en el presente pliego.

Las superficies destinadas a equipamiento sanitario públicos y sala de primeros auxilios no se consideraran como aumento de superficie en tanto y en cuanto respeten los valores máximos establecidos en el presente pliego.

b) **Usos Admitidos:** Administración, sanitarios para público usuario, sanitarios para público no usuario, equipamiento gastronómico, depósito, equipamiento deportivo, juegos y piscina para niños.

c) **Materiales a utilizar:** Las instalaciones que se construyan a nuevo, tales como decks, escaleras, barandas, rampas, y senderos peatonales, excluyendo los baños y la piscina, para público no usuario, deberán ser totalmente construidas en madera tanto con carácter estructural como de revestimiento.

El uso de madera estructural en los casos mencionados, requerirá la imprescindible presentación, adjunta a la documentación de obra, del correspondiente plano de estructura, incluyendo memoria de cálculo y esquemas de detalles constructivos, como asimismo de todo otro elemento que facilite la comprensión e interpretación del proyecto sujeto a convalidación. Será presentada por el profesional interviniente conjuntamente con la documentación técnica corriente.

La convalidación de la documentación técnica de una estructura por parte de la Secretaría de Obras Públicas, no implica asumir por ésta la responsabilidad emergente por fallas de dimensionado y/o construcción de aquella.

La utilización de maderas en estructuras implicará la protección de las mismas ante la acción de los agentes externos (climáticos ó biológicos), con pinturas ó tratamientos de eficacia equivalente, recayendo en el profesional a cargo de la dirección técnica la responsabilidad de su ejecución, y en el propietario del edificio la del mantenimiento de dicha protección con posterioridad al otorgamiento del Certificado Final de Obra.-

No obstante, la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir la presentación de certificados de aplicación del tratamiento de protección, extendidos por empresas

especializadas, en aquellos casos en que pueda verse afectada la estabilidad de las estructuras de madera.-

Deberá demostrarse además que la madera ha sido sometida por el propietario o proveedor a tratamiento ignífugo, tanto la que invista carácter estructural como la de revestimiento (cielorraso o paramentos).

La solicitud de permiso de construcción de obras donde se utilice madera como elemento estructural, implica al proyectista reconocer a la Municipalidad de Necochea el derecho de imponer modificaciones al proyecto, en caso de no cumplimentarse con los principios estéticos establecidos en el presente pliego u otras razones basadas en cuestiones de seguridad. En caso de no acatamiento de lo indicado, podría disponerse hasta la denegatoria del Permiso de Obra.

d) **Tipologías:** Las instalaciones y dependencias que se plantee construir deberá darse un tratamiento arquitectónico que integre formalmente estas construcciones con el resto del conjunto y con el complejo objeto de la licitación

e) **Iluminación y Ventilación:** Para todos los locales cualquier sea su destino o categoría serán de aplicación los valores mínimos determinados a continuación:

(i) Locales de primera clase (Administración – Local Gastronómico)

Iluminación (I):  $I = A/8 + 0,2 \text{ m}^2$

Ventilación (K):  $K = A/12$

Siendo A= Superficie del local

(ii) Locales de segunda clase (Sanitarios - Vestuarios -)

Iluminación (I):  $I = A/16$

Ventilación (K):  $K = A/24$

Siendo A= Superficie del local

(iii) Locales de tercera clase (Depósitos, Salas de máquinas)

Iluminación (I) : no obligatoria

Ventilación (K) : 0,04 m<sup>2</sup>.(cuatro decímetros cuadrados)

(0,15 x 0,30)

**f) Sanitarios para público usuario:**

**(i) Sanitarios para caballeros:**

1 box con inodoro cada 60 unidades de sombra:

1 mingitorio cada 40 unidades de sombra o fracción:

1 bacha con espejo cada 40 unidades de sombra o fracción:

1 ducha cada 40 unidades de sombra o fracción (deben posibilitar el secado luego del baño en un espacio adecuado):

**(ii) Sanitarios para damas:**

1 box con inodoro cada 40 unidades de sombra:

1 bacha con espejo cada 60 unidades de sombra o fracción:

1 ducha cada 40 unidades de sombra o fracción (deben posibilitar el secado luego del baño en un espacio adecuado):

**(iii) Sanitario para personas con capacidades diferentes:**

Se dispondrá de un sanitario para personas discapacitadas que incluirá:

1 box con inodoro

1 bacha con espejo

1 ducha

El diseño de estas instalaciones deberá cumplimentar los requerimientos de la normativa vigente en la materia, Ordenanza Municipal nº 2470/92 en el marco de lo determinado por la Ley Provincial 13110/03.

**(iv) Sanitario para niños**

Debe agregarse un servicio sanitario para niños tanto femenino como masculino.

En todos los casos las duchas estarán equipadas con agua fría y caliente permanente, con canillas mezcladoras y separación entre tabiques, cerramiento adecuados y debidamente ventilados al exterior, equipados con los siguientes elementos: jabonera, toallero, repisa y perchero, el sector deberá contar con

revestimiento de cerámicos hasta una altura de 2,40 m. Deberán asimismo posibilitar el secado luego del baño en un espacio adecuado

g) **Sanitarios para público no usuario:** Estos baños se ubicarán dentro del sector de equipamiento de la unidad, salvo propuesta superadora del oferente. Deberá contar con el siguiente equipamiento:

(i) Batería de sanitarios para caballeros:

1 box con inodoro

3 mingitorios

1 bacha con espejo.

(ii) Batería de sanitarios para damas:

3 boxes con inodoro

2 bachas con espejo

(iii) Sanitario para personas con capacidades diferentes:

Se dispondrá de un sanitario para personas discapacitadas que incluirá:

1 box con inodoro

1 bacha con espejo

1 ducha

El diseño de estas instalaciones deberá cumplimentar los requerimientos de la normativa vigente en la materia, Ordenanza Municipal nº 2470/92 en el marco de lo determinado por la Ley Provincial 13110/03. Deberá cumplir además con lo especificado en el Anexo III. del presente pliego

Deberá además disponerse como mínimo de 4 duchas externas públicas destinadas únicamente a eliminar la arena que quede pegada al cuerpo de los bañistas, con sistemas de corte automático en grifos, que estarán instaladas al sistema de alimentación de agua y desagüe generales de la unidad. El solado será de tipo antideslizante.

Sup. Máxima total: 25 m<sup>2</sup>

#### **h) Sanitarios y vestuario para personal de la unidad:**

La unidad deberá tener un sector destinado a vestuarios del personal, con sus correspondientes unidades sanitarias diferenciadas por sexo, en magnitud proporcional a la cantidad de empleados del balneario, provistos de cofres o armarios y bancos.

Sup. Máxima total: 25 m<sup>2</sup>

#### **i) Equipamiento Deportivo – Recreativo:**

Podrá utilizarse el sector de equipamiento o de sombras para la instalación de equipamiento deportivo, el cual deberá indefectiblemente, contar con instalaciones móviles. Debiendo desarticularse cualquier instalación preexistente que haya sido constituida en base a cemento u otro material similar. Asimismo se instalará un sector de esparcimiento infantil equipado con juegos y piscina para niños.

#### **j) Equipamiento Gastronómico:**

La provisión de un local destinado a Servicios de Gastronomía será obligatorio para el concesionario. La explotación de este local deberá realizarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes para el tipo de uso, establecidas por organismos nacionales, provinciales y/o municipales. Debiendo obtener en forma previa a su puesta en funcionamiento la correspondiente habilitación municipal

Se utilizarán a tal efecto las instalaciones actualmente existentes no pudiendo ampliarse la superficie cubierta actual de las mismas. Se podrá proponer su remodelación y/o refacción según las pautas constructivas definidas en este pliego.

El Salón de Gastronomía tendrá una expansión al aire libre que no superará el 80% de la superficie del salón comedor. Consistirá en un deck de madera que podrá contar con tendido de sombra para protección de los usuarios, sin perjuicio de la propuesta superadora que pueda acompañarse con la oferta.

El equipamiento utilizado tendrá diseños, materiales, terminaciones, características técnicas y colores acordes con la jerarquía y condiciones del lugar.

Podrán utilizarse para el público asistente los sanitarios propios del balneario, para lo cual el local comedor deberá tener vinculación directa y proximidad espacial con los mismos. En caso de construirse sanitarios específicos para el local gastronómico deberá contar como mínimo con el siguiente equipamiento:

(i) Sanitarios Damas: 1 inodoros - 1 bacha con espejo

(ii) Sanitarios Caballeros: 1 mingitorio- 1 inodoro - 1 bacha con espejo

**Artículo 60: Documentación a presentar:**

El oferente deberá documentar la totalidad de la propuesta (a nivel de anteproyecto) al momento de presentar su oferta, entendiéndose como Anteproyecto el conjunto de plantas, cortes y elevaciones estudiados conforme con las normas y disposiciones vigentes o en su caso, el conjunto de dibujos y demás elementos gráficos necesarios para dar una idea general de las obras en estudio. El Anteproyecto debe acompañarse con una memoria descriptiva escrita o gráfica, en un enfoque sintético y un presupuesto global. Debe incluirse además un plan de trabajo e inversiones (GANTT) sin perjuicio que este programa pueda ser reformulado a la firma del contrato o durante la ejecución de las obras a exclusivo criterio del Departamento Ejecutivo. A lo anterior debe agregarse una planimetría general del conjunto con indicación de los usos, sectores de servicio (unidades de sombra, senderos, etc.), circulación, equipamiento y recreación.

En Adjudicatario deberá dentro del plazo de sesenta (60) días corridos a partir de la adjudicación presentar ante la Dirección Concesiones Municipales la carpeta de obras e instalaciones a realizar, lo cual se someterá al análisis y aprobación de las áreas municipales que correspondan.

**Artículo 61: Plazos de iniciación y ejecución de las obras:**

Las obras exigidas por el presente pliego podrán materializarse en etapas, en el período comprendido por los meses de receso de la temporada estival, desde el mes de Marzo al mes de Noviembre debiendo estar finalizadas las mismas para el día 30 de noviembre del año 2023.

La construcción/nes se deberá efectuar de forma tal, que los sectores habilitados presenten un aspecto prolijo y de obra terminada, sin causar molestias a los usuarios. No se admitirá precariedad bajo ningún concepto. Caso contrario se aplicará lo especificado en las Cláusulas Punitivas

**Artículo 62: Incumplimiento de los plazos otorgados:**

El Concesionario deberá certificar casos fortuitos o de fuerza mayor que impidieren la ejecución de obras y su consiguiente habilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos de obra, salvo caso fortuito o fuerza mayor, la Municipalidad podrá inhabilitar preventivamente la unidad hasta la cumplimentación de los trabajos restantes, o en caso aplicar lo dispuesto en el Art. 49º inc. e. del presente pliego.

La existencia de caso fortuito o de fuerza mayor que impida el cumplimiento de los compromisos contraídos por los oferentes o los adjudicatarios, deberá ser puesta en conocimiento de la Municipalidad dentro de los DIEZ (10) días de producido el evento impeditivo. Transcurrido dicho plazo no podrá invocarse el caso fortuito o la fuerza mayor.

**Artículo 63: De las modificaciones:**

El Concesionario no podrá introducir modificaciones al plan de trabajo, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, que deberá ser considerado por la Municipalidad, o una propuesta que a criterio de la Municipalidad sea superadora atendiendo a necesidades y o conveniencia de un mejor servicio.

**Artículo 64: Responsabilidad y obligación del concesionario para la ejecución**

**de las obras:** El concesionario es siempre responsable de la correcta ejecución de las obras, deberá garantizar los materiales, elementos y obras de las degradaciones, destrucciones o faltas que pudieran surgir por efecto de las intemperie, riesgos de obra, o cualquier otra causa, quedando a su cargo las reparaciones y reposiciones correspondientes.-

El concesionario está obligado a ejecutar los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en la forma que se infiere de la propuesta, especificaciones y demás documentación presentada, aunque en los planes no figuren o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto.

El concesionario deberá realizar todas las gestiones y/o trámites correspondientes a las obras a ejecutar ante las autoridades que correspondan, debiendo cumplimentar todas las exigencias y reglamentaciones vigentes que rijan sobre la ejecución de obras y prevenciones sobre seguridad e higiene en las mismas.

Durante la construcción de las obras el concesionario asumirá la responsabilidad civil

exclusiva de los daños o perjuicios que pudiera ocasionar a personas o cosas.

### **Artículo 65: Dirección e inspección de obra**

#### a) Funciones del director de obra

El Director de Obra en su condición de Representante Técnico del Concesionario tendrá a su cargo la supervisión y la dirección de la obra conforme a lo determinado en su encomienda profesional, controlará la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto de acuerdo a las más estrictas reglas del arte y acorde a su fin. Deberá estudiar cada uno de los aspectos técnicos que surjan sometiéndolos a la aprobación de la Inspección de Obra, quien podrá exigir mayor información o alternativas hasta su total satisfacción.

El director de obra es el único representante responsable del concesionario en la obra; a través suyo la Inspección dará las instrucciones y observaciones que se deban impartir al concesionario ya sea sobre calidad de materiales, trabajos en ejecución, ejecutados o a ejecutar, como asimismo referente a las cláusulas generales y particulares del contrato, entrega de planos generales y de detalle, etc. no pudiendo alegar el concesionario bajo ningún punto de vista el desconocimiento de lo actuado por su profesional.

#### b) Funciones de la inspección de obra

La Inspección de Obra designada por la Secretaría de Obras Públicas evaluará la calidad de los trabajos ejecutados. Todo trabajo que resultase defectuoso debido al empleo de materiales defectuosos o de calidad inferior a la establecida, o de una mano de obra deficiente, por descuido, imprevisiones o por falta de conocimientos técnicos del contratista o sus empleados, no será aprobado por la Inspección de Obra y deberá disponerse su demolición y reconstrucción. En cualquier momento que un vicio se evidencie y hasta la finalización de la concesión, la Inspección podrá exigir al concesionario su corrección, demolición o reemplazo, siendo a cargo del mismo todos los gastos que se originen.

El concesionario no quedará exento de responsabilidad por errores de interpretación de la documentación contractual, o por mala ejecución de los trabajos fundándose en

el incumplimiento de las funciones de su Profesional responsable, los subcontratistas o su personal o proveedores.

En caso de surgir inconvenientes en la obra, de cualquier índole, la Inspección será informada inmediatamente de las soluciones previstas para resolverlas. Cualquier solución adoptada en forma inconsulta podrá ser rechazada y su modificación estará a cargo del concesionario.

#### c) Facultades de la inspección de obra

Son facultades de la inspección de obra:

- (i) Rechazar cualquier material o trabajo que a su juicio no responda al Pliego, a las indicaciones de los planos, las Especificaciones Técnicas, las reglas del arte.
- (ii) Exigir la demolición y/o reconstrucción de cualquier porción de los trabajos ejecutados en que se descubran vicios, aún cuando las causas de tales vicios sean no aparentes.
- (iii) Efectuar los ensayos y pruebas de todos los materiales que forman parte de la obra.
- (iv) Exigir la presentación o preparación de muestras.
- (v) Rechazar cualquier material o artículo que sea usado o averiado por la permanencia excesiva en depósito, aún cuando dicho material o artículo sean del tipo especificado.
- (vi) Fiscalizar y emitir opinión sobre modificaciones, ampliaciones o nueva obra que deba ser aprobada por la Municipalidad y acordar junto a la Dirección de Obra los montos emergentes.
- (vii) Efectuar la recepción de obra, solicitar la aplicación de sanciones.
- (viii) Informar a las autoridades municipales sobre las solicitudes del concesionario, incluyendo su opinión acerca de lo peticionado.
- (ix) Disponer el mejoramiento de métodos, planteles y/o equipos.
- (x) Resolver discrepancias técnicas

### **Artículo 66: Comunicación entre la inspección y la dirección de obra**

Las instrucciones y observaciones que la Inspección de Obra deba impartir al Concesionario y/o al Director de Obra, ya sea sobre calidad de los materiales, trabajos en ejecución, ejecutados o a ejecutar, como asimismo respecto a las Cláusulas Generales y Particulares del contrato, entrega de planos, detalles, etc., se asentarán en Acta de Inspección que tendrá carácter de Orden de Servicio.

El Concesionario o su representante estará obligado a recibir las Actas de Inspección, cada vez que sea exigido por la Inspección de Obra.

Cuando el concesionario deba efectuar observaciones, aclaraciones, presentación de planos, etc., lo efectuará a través de un libro de "Notas de pedido", de hojas numeradas, por triplicado destinado a esos efectos. Para tal fin el concesionario deberá proveer a la Inspección de Obra de un registro de dos hojas móviles y una fija, por folio, que se destinará al asiento de pedidos que se originen durante la ejecución de la obra. Estos registros serán foliados, sellados y rubricados por la Municipalidad, y se encontrará permanentemente en la Obra. Toda Nota de Pedido u Orden de Servicio no tendrán validez si no se hicieran por intermedio de las formas antedichas.

### **Artículo 67°: Cumplimiento de las ordenes**

Toda orden de servicio (Acta de Inspección) no contestada dentro de los dos (2) días de extendida, se dará por aceptada y pasará a formar parte del contrato. El concesionario está obligado a dar inmediato cumplimiento a las Ordenes de Servicio (Acta de Inspección) que reciba, excepto aquellas sobre las cuales se halla procedido a su descargo debidamente fundamentado y previa evaluación por parte de la Inspección. Si la Inspección ratifica la orden observada, el concesionario deberá cumplirla de inmediato.

### **Artículo 68: Representante en obra**

El concesionario deberá prever un representante en obra permanente, que puede ser el mismo Director de Obra quien deberá hacerse presente toda vez que la Inspección lo requiera. Además deberá contar con un profesional de 1ra o 2da. categoría permanente en obra o en su defecto un idóneo con capacidad y experiencia debidamente probadas.

Si la Inspección a su solo criterio considerase que la persona designada no cumple con lo establecido, podrá disponer su inmediato reemplazo.

**Artículo 69: Impuestos, tasas, derechos y conexiones:**

Estarán a cargo exclusivo del concesionario el pago de todos los impuestos, tasas, y derechos que determinen las disposiciones de las autoridades públicas, así como los gastos de gestión, tramitación y conexión de los servicios públicos que se brinden en la zona. Para los sectores que no poseen red cloacal, el tratamiento de aguas servidas se efectuará a través de planta de tratamiento debidamente dimensionada por profesional con incumbencia, la cual se deberá ubicar de modo tal que las condiciones climáticas y/o geográficas no la inhabiliten y/o afecten su funcionamiento. El mismo criterio se empleará para los lugares que no poseen red de agua corriente, lugares que deberán proveerse por medio de perforación a segunda napa.

**Artículo 70: Letrero de obra:**

El o los carteles indicadores de obra, serán provistos y colocados por el concesionario, en un todo de acuerdo con las indicaciones de la Municipalidad. Está prohibido colocar en los cercos y en los edificios, letreros comerciales de propaganda, cualquiera sea su naturaleza, excepto los usuales para contratista y sub-contratista, previo permiso otorgado de la Inspección Municipal.

**Artículo 71: Habilitación de obra:**

Una vez concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar a la Secretaría de Obras Públicas la habilitación de las mismas para el uso propuesto, la que se otorgará previa verificación de cumplimiento de los trabajos comprometidos.

No podrá darse comienzo a la explotación propuesta sin la previa habilitación.

Para la obtención de la habilitación definitiva deberá presentar conjuntamente con la solicitud un original en papel transparente del plano definitivo y de todas las instalaciones, de acuerdo a obra y dos (2) copias de la documentación en CD

**Artículo 72: Ampliaciones futuras:**

Toda futura ampliación y/o modificación de los edificios y/o instalaciones habilitadas que se desee efectuar, sólo podrá formalizarse a través del pedido correspondiente debiendo ser este aprobado y autorizado por el Departamento Ejecutivo.

**Artículo 73: De las demoliciones:**

En caso de incluir el proyecto la demolición de parte de las construcciones fijas existentes, el producto de la demolición será de propiedad de la Municipalidad, debiendo trasladarla el adjudicatario hasta el lugar de disposición final que establezca el municipio dentro del radio urbano de Necochea.-

**ARTÍCULO 74: Cláusulas punitivas**

a) Los incumplimientos en que incurra el Concesionario lo harán pasible de las sanciones establecidas en el mismo conforme las normas que a continuación se determinan.

b) Para el caso de que las transgresiones comprobadas configuren violación a lo preceptuado en las Leyes provinciales y nacionales cuya aplicación corresponda a la municipalidad y por infracción a normas municipales (cfr. art. 1º Decreto Ley 8751), las mismas serán sustanciadas por ante el Juzgado Municipal de Faltas (Decreto Ley 8751 y sus modificatorias).

c) A los efectos que trae aparejada la reiteración de infracciones se entenderá que el ordenamiento de las mismas corresponde al período de un año a contarse a partir de la fecha de suscripción del contrato y entrega efectiva de la Unidad Concesionada, y que sólo se computan las infracciones que cuentan con sanción firme.

d) A los fines de la determinación de los montos a tener en cuenta para la aplicación de multas contractuales, se tomará en cuenta el valor del canon oficial o el ofertado, si éste fuere mayor, al valor que el mismo posea al tiempo de la comisión de la infracción.

e) Toda sanción de extinción y/o caducidad traerá aparejada, en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras

licitaciones o licitación convocadas por la Municipalidad de Necochea y/o sus Entes Descentralizados.

f) Constatada una infracción contractual, deberá labrarse el acta respectiva. Si la infracción constatada es una acción u omisión susceptible de ser purgada, en el mismo acto, se lo intimará para que lo haga dentro de los cinco (5) días hábiles. Este plazo podrá prorrogarse por cinco (5) días hábiles a pedido del infractor, cuando demostrase motivos suficientemente justificados, dentro del cual deberá quedar superada la infracción constatada. Quien pretenda la ampliación del término referido en el párrafo anterior deberá solicitarlo por escrito y dentro de dicho plazo a la Municipalidad. El acta deberá encontrarse suscripta por personal y/o funcionario dependiente de la Secretaria de Gobierno.

La intimación que se curse a los efectos de subsanar infracciones, se hará bajo apercibimiento de aplicar las sanciones correspondientes.

g) En todos los casos el infractor tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles -a partir de la fecha del acta de infracción- para formular su descargo por escrito a la Municipalidad y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan. Vencido el plazo establecido sin que se hiciera el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.

h) En caso que al infraccionarse se hubiera impuesto la obligación al concesionario de hacer o no hacer alguna cosa, se considerará para graduar la sanción, el cumplimiento o incumplimiento de la obligación impuesta. El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la tipificación de la infracción, no afectará la aplicación de sanción y demás consecuencias.

i) El importe de las multas contractuales deberá ser abonado por el infractor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo que fije la sanción, mediante depósito a efectuar en la tesorería de la Municipalidad de Necochea. En caso de incumplimiento, se descontará el importe del depósito de Garantía Contractual, debiendo completar e integrar la misma dentro de los cinco (5) días hábiles contados desde la notificación del descuento, bajo apercibimiento de disponerse la caducidad y las sanciones que pudieran corresponder.

j) Las multas impuestas podrán ser recurridas en los plazos previstos por la Ord. Gral. Nº 267 de Procedimiento administrativo municipal.

k) La Municipalidad de Necochea, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.

l).- Toda sanción firme emanada de los Juzgados Municipales de Faltas, será computada.

La condena y/o absolución decretada por dichos Juzgados, no impedirá la aplicación de las sanciones tipificadas en el presente pliego de bases y condiciones, siempre que no se haya aplicado una sanción administrativa por el mismo hecho.-

### **Artículo 99º: Sanciones**

a) Cuando la infracción fuera: la falta del pago de montos adeudados a la Municipalidad en cualquier concepto (canon, tasa, derechos, etc.) falta de: constitución de garantías, integración de garantías afectadas o constitución de seguros fuera de los términos fijados:

Dentro de los quince (15) días corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación	Multa graduable equivalente entre un 5% y un 20% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados
Entre los 15 y 30 días corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación.	Multa graduable equivalente entre un 10% y un 50% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados
Después de los 30 días corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación.	Caducidad de la Concesión y pérdida de la Garantía de Contrato.

En todos los que existan monto/s adeudados se cobrará los intereses moratorios correspondientes, de acuerdo a la tasa aplicada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para operaciones de descuentos al momento del pago,

independientemente de aplicarse o no la sanción, la aplicación de la sanción, su importe en su caso la eximición de dicha sanción quedara a exclusivo criterio del Departamento Ejecutivo.-

b) Cuando la infracción cometida fuera el no cumplir con los plazos determinados en el Pliego de Bases y Condiciones, para la presentación de documentación, comprobantes, planos, etc., no asumir las responsabilidades respecto al personal, no asumir las responsabilidades civiles que le correspondan o el no cumplir con el pago de multas contractuales.

1º. Infracción	Multa graduable entre un 5% y un 20% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados
2º Infracción	Multa graduable entre un 10% y 50% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados
3º Infracción	Caducidad de la concesión y pérdida de la Garantía de Contrato

c) Cuando la infracción cometida surgiera del no cumplimiento de las obligaciones, deberes y responsabilidades emergentes del Pliego de Bases y Condiciones:

1º Infracción	Multa graduable entre un 2% y un 10% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados.-
2º Infracción	Multa graduable entre un 5% y 20% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados.-

3° Infracción	Multa graduable entre un 10% y un 50% del valor, actualizado a la fecha de la infracción, de los Módulos ofertados.-
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si a la extinción de Contrato por cualquier motivo, no se encontrare con el grado de mantenimiento exigido o no se completaren o repusieren los bienes que corresponda devolver por el adjudicatario, no será desafectada ni devuelta la Garantía de cumplimiento de contrato.

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Necochea podrá aplicar la Garantía de cumplimiento de Contrato a la reparación o adquisición de bienes deteriorados o indebidamente retirados que debieran ser devueltos a la finalización de la concesión así como adecuar el inmueble, a un nivel adecuado de mantenimiento, sin perjuicio de además los daños y perjuicios que corresponda reclamar al concesionario.-

ANTEPROYECTO



## ANEXO VI-I

---

### Canon Básico y de Ingreso de la U T F. a Licitar y Capital Mínimo Exigido

<u>Unidad</u>	<u>Canon Básico</u>
---------------	---------------------

UTF BCC	37 MODULOS.-
---------	--------------

<u>Unidad</u>	<u>Canon de Ingreso</u>
---------------	-------------------------

UTF BCC	20 MODULOS.-
---------	--------------

ANTEPROYECTO



## ANEXO VI-II

### Plan de Manejo Ambiental

Partiendo del concepto de desarrollo sostenible y en función de generar las bases de un manejo integrado y planificado de los usos de los espacios públicos a afectarse, esta Secretaria sugiere implementar un modelo de evaluación de proyectos con los siguientes objetivos generales a cumplimentar:

- Breve descripción del proyecto
- Características del sitio y/o entorno.
- Tratamiento de residuos.
- Administración de agua potable.
- Indicadores de protección a la atmósfera.
- Intensidad de uso del suelo y de impacto físico.
- Plan de acción ambiental

1. *Breve descripción del proyecto*

2. *Características del sitio y/o entorno.*

- a. Medio natural
- b. Medio construido.
- c. Caracterización de los impactos ambientales potenciales en las diferentes etapas del proyecto.(positivos-negativos, directos-indirectos, inmediatos-mediato, permanentes-transitorios, reversibles-irreversibles, evitables-inevitables, etc.)

3. *Tratamiento de residuos*

- a. Líquidos
  - I. Tratamiento de los efluentes cloacales y pluviales.

II. Proporción de residuos tratados .

III. Técnicas de depuración utilizadas..

IV. Grado de salubridad de los líquidos tratados.

V. Lugar de descarga y su impacto ambiental respecto a:

1. Flora y fauna
2. Recursos naturales
3. Otras actividades de la zona.

VI. Medidas para prevenir, eliminar, reducir, mitigar o compensar los impactos.

b. Sólidos

I. Volumen y características de los residuos

II. Porcentaje de residuos reciclables.

1. Calidad del tratamiento
2. Lugar de disposición

III. Medidas para prevenir, eliminar, reducir, mitigar o compensar los impactos.

#### *4. Administración de agua potable*

- a. Consumo
- b. Indicadores cualitativos del agua
- c. Costos del suministro.
- d. Medidas para prevenir, eliminar, reducir, mitigar o compensar los impactos.

#### *5. Indicadores de protección a la atmósfera.*

- a. Calidad del aire
  - I. Índice de contaminación del aire.
  - II. Índice de contaminación vehicular.
- b. Sonora
  - I. Niveles (decibeles) de contaminación acústica-
  - II. Intensidad de uso de transporte.
  - III. Actividades contaminantes.
- c. Visual
  - I. Configuración natural del terreno.
  - II. Características arquitectónicas
  - III. Alturas medias y máximas de las construcciones.
- d. Medidas para prevenir, eliminar, reducir, mitigar o compensar los impactos.

*6. Intensidad de uso del suelo y de impacto físico.*

- a. Superficies ocupadas con relación al total.
- b. Población: frecuencia e intensidad de uso. Estacionalidad.
- c. Erosión del suelo original.
- d. Medidas para prevenir, eliminar, reducir, mitigar o compensar los impactos.

*7. Plan de acción ambiental*

*8. Plan de monitoreo ambiental*

Es relevante establecer que todas las intervenciones que se realicen a pié de médano no se permitirán cambios geomorfológicos a la estructura del recurso

natural existente. En tal sentido si se incrementan los volúmenes de arena o se propone aumentar la cantidad de especies arbóreas o vegetales, la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente será autoridad de aplicación y dará la Factibilidad correspondiente.

ANTEPROYECTO



## ANEXO VI-III

---

### Documentación Gráfica de la Unidad Turística Fiscal a Licitar

#### CONTIENE:

1. Plano UTF a licitar con detalle de ubicación y trazado de las bajadas públicas
2. Esquema de Unidades de Sombra.
3. Detalle piscina
4. Detalle de Cerco y senderos
5. Detalle Unidades de sombra para discapacitados.
6. Detalle Baños para discapacitados
7. Detalle contenedor residuos PET
8. Plano UTF de mantenimiento de suelos



Municipalidad de  
**Necochea**

## ANEXO VI-IV

### FORMULARIO OFERTA DE CANON

Vengo/imos a formular oferta para que se me/nos otorgue en concesión el uso y explotación de la Unidad Fiscal de Administración Municipal denominada: BCC ubicado en la ciudad de Necochea, Partido de Necochea, en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Ofrezco/emos pagar:

En concepto de **Canon Anual la cantidad de.....módulos**

\_\_\_\_\_ (1)

firma y aclaración



Municipalidad de  
**Necochea**

## ANEXO VI-VI

### DONACION

#### A LA MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA:

Vengo/imos por la presente a realizar **Donación Expresa** a favor de La Municipalidad de Necochea de todas las mejoras introducidas y obras realizadas en la Unidad Fiscal de Administración Municipal denominada: **BCC** ubicado en la ciudad de Necochea, Partido de Necochea, como así también de todas las instalaciones que en ella fije/mos durante el período de concesión y demás elementos establecidos conforme lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones.-

\_\_\_\_\_ (1)

Firma y aclaración