

ANEXO I

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES LICITACION PUBLICA N°.../ EXPLOTACIÓN EN CONCESIÓN DE PARCELA RIBEREÑA N° 8

ARTICULO 1º.- Objeto de licitación. Llamase a Licitación Pública para la explotación en Concesión del Predio denominado "Parcela Ribereña N° 8" sito en el km 16,800 del Camino de Circunvalación de la Laguna de Chascomús.

ARTICULO 2º.- Valor del pliego licitatorio. El valor del presente pliego se fija en la suma de pesos tres mil quinientos (\$3500). El mismo podrá ser consultado sin cargo en la oficina de Compras y estará a la venta dentro del horario de Administración hasta 5 días hábiles antes de la fecha fijada para la apertura de las propuestas. El inicio de venta de los pliegos de bases y condiciones será la que determine en la publicación del Edicto correspondiente-

ARTICULO 3º.- Base del Canon

- a) El canon mínimo e inicial a ofertar se establece en CUATRO mil NOVECIENTOS módulos municipales (4.900 MD) anuales, que de acuerdo al valor actual implica la suma de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA MIL CINCUENTA Y (\$ 480.053).
- b) Los oferentes podrán, de acuerdo a la magnitud de las inversiones a realizar, incluir en la propuesta de canon, un período de gracia o eximición del pago en la proporción que estime acorde a dichas inversiones y mejoras.
- c) Las mensualidades que se establezcan podrán ser el resultado de dividir el monto anual en cuotas iguales o desiguales, a propuesta de los oferentes.-
- d) El canon debe ofrecerse siempre sobre la base de módulos municipales.

ARTICULO 4º.- Plazo de Concesión y Prórroga. El plazo de concesión será por el término de nueve (9) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato y a su vencimiento podrá prorrogarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 231 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto Ley 6769/58).-

El concesionario deberá solicitar la prórroga con una anticipación no mayor a un año del plazo de vencimiento del contrato ni menor a 6 meses, obligándose el Municipio a resolver la petición dentro de los 60 días hábiles de solicitada.-

Podrá ser prorrogado, cuando el concesionario haya demostrado haber cumplido la totalidad de los términos del contrato de concesión a consideración de la Municipalidad. La prórroga se otorgara mediante Ordenanza.

ARTICULO 5°.- Destino de la Unidad. La Unidad objeto de la presente licitación será destinada a la explotación de la modalidad "Camping o Campamento Turístico y Recreacional Organizado", que reúna las Condiciones y Elementos mínimos establecidas en la Ley Provincial de Camping 13.531. El destino de uso será no solo para turistas y excursionistas sino también para la comunidad, diferenciándose distintos sectores dentro del predio con los servicios pretendidos por el municipio y las obras necesarias para el desarrollo de los mismos a cargo de concesionario.

ARTICULO 6°.- de las Obras: Las mismas deberán ajustarse a las pautas establecidas en el Anexo II.-

ARTICULO 7°.- Control y Responsabilidades de Obras y Servicios

El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al pliego de obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos. La inspección (a cargo del organismo municipal correspondiente) podrá exigir modificaciones en los trabajos en tanto no se aparten de las bases del pliego. El concesionario no podrá alegar como eximente, incumplimientos de quien fuera su contratista, no siendo la municipalidad de Chascomús responsable de los incumplimientos del concesionario con el contratista.(Carta de Indemnidad).

Concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar al organismo municipal competente la recepción de las mismas mediante el labrado del acta pertinente, la que se otorgara previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los trabajos comprometidos y previa presentación de la documentación exigida.

ARTICULO 8°.- Situación Patrimonial de las Mejoras. La totalidad de las obras y mejoras que el Adjudicatario realice pasarán a la finalización del contrato al dominio del municipio, sin que de ello surja presunción de derecho a compensación o retribución alguna.

ARTICULO 9°.- De las condiciones. La Unidad se entregará en las condiciones en que se encuentra, siendo por cuenta y cargo del adjudicatario las reparaciones que sean necesarias de realizar.

Al momento de reintegro de la Unidad al municipio ésta deberá encontrarse en óptimas condiciones generales de uso y funcionalidad, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones contractuales que correspondan.

Todo proyecto de obras que afecte la estructura edilicia existente, deberá ser solicitado por escrito y contar con la aprobación y consentimiento expreso por parte de la Municipalidad.

El adjudicatario queda además obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del Predio como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.-

ARTICULO 10°.- Obligaciones y Responsabilidades del Concesionario. Serán obligaciones del concesionario durante la explotación las siguientes:

a) El Concesionario deberá velar por el cumplimiento de las normativas municipales, provinciales y nacionales en materia de seguridad, protección

ambiental y toda otra norma relacionada con las actividades que se desarrollen dentro de las instalaciones de la Unidad, incluso aquellas de realización externa cuyo acceso fuere a través de la utilización de los servicios de la Unidad.

b) El concesionario no podrá ceder el contrato de concesión total o parcialmente, salvo con autorización del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de la Autoridad de Aplicación. En caso que el concesionario decida no continuar con la Licitación otorgada, deberá solicitar a la autoridad de aplicación la rescisión del mismo, debiendo notificarla por cualquier medio fehaciente a la Municipalidad de Chascomús.

c) Contratar un seguro sobre las instalaciones que cubran los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado y otro sobre responsabilidad civil que cubra a los usuarios de la unidad y personal en relación de dependencia, debiendo hacer endoso a favor de la Municipalidad de Chascomús y entrega de las pólizas respectivas al momento de la firma del contrato.-

d) Estar inscripto en el Registro de Expendedores de Bebidas Alcohólicas de la Provincia de Buenos Aires, en el caso de vender bebidas alcohólicas.

e) Deberá contar con un libro de quejas a disposición de los usuarios y del público en general. El concesionario deberá colocar un cartel indicador, a la vista señalando la existencia y disponibilidad de éste libro de quejas, debiendo ser entregado a las autoridades municipales cada vez que las mismas lo soliciten.

f) Deberá contar con botiquín de primeros auxilios. Quedará a criterio del Concesionario contratar algún servicio de urgencias médicas.

g) Deberá mantener en condiciones de uso, higiene y estética del espacio del predio, incluyendo el corte de césped correspondiente a la concesión misma, manteniendo además los espacios verdes lindantes.- (50 Mts lineales a cada lado y banquetas)

h) Deberá instalar cestos de separación de residuos en el predio que ocupa su concesión los cuales deberán estar en correctas condiciones higiénicas y con bolsas. Instalar un contenedor (municipal) externo al predio, y organizar el retiro de los mismos con el sector de recolección de residuos municipal.

i) El concesionario deberá establecer un horario de acceso al público todos los días (con la alternativa de establecer un día cerrado) a fin de garantizar el acceso de turistas y contingentes, informando por escrito a la Secretaria de Turismo horarios y días de atención. Deberá también remitir, datos y/o información que le solicite la misma Secretaria a fines Estadísticos.

j) Para la ejecución de las obras se tomaran los siguientes seguros, en las formas y bajo las modalidades que la Municipalidad de Chascomus determine. Por cuenta y cargo del concesionario:

- **Seguro sobre las instalaciones.** Que cubra los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado.
- **Seguro de responsabilidad civil.** La sociedad que sea adjudicataria en la presente licitación deberá contar con un (1) seguro de responsabilidad civil contra terceros y cosas (en el que conste la Municipalidad de Chascomus como "asegurado adicional", o endosado a favor de la Municipalidad de Chascomús por \$1.000.000.-) que cubra lesiones y/o muerte de terceras personas y daños a bienes de terceros, que pudieran producirse con motivo de la concesión contratada, ocasionados por personal del concesionario o de subcontratista/s siendo a suma asegurada complementaria al seguro de ART. La póliza deberá ser contratada en una compañía de seguros de primera línea y a satisfacción de la Municipalidad de Chascomus, la que deberá mantenerse vigente durante todo el periodo que fije el contrato, obligándose a endosar la póliza respectiva a favor de la Municipalidad de Chascomús y entregándola con una anticipación no menor a veinticuatro (24) horas antes de la firma del contrato.
- **Seguro de Accidente de Riesgos de Trabajo.** El seguro suscrito por el concesionario de la presente licitación deberá prever las responsabilidades emergentes de accidentes, lesiones o muerte de su personal, y/o de sus subcontratistas si los hubieran, y de mantener dicho seguro mientras haya personal empleado o contratado por él para los fines o en relación con el contrato.

k) El concesionario deberá contratar un servicio de guardavidas en el periodo comprendido entre el 1 de diciembre y el 30 de abril de cada año para cumplir funciones en el sector de la laguna donde es responsabilidad del concesionario del Camping; deberá proporcionar una caseta/resguardo para que se ubique la persona que prestara dicho servicio de guardavida. Este requerimiento es ineludible, aun no contando con piscina, ya que el servicio se brindará a aquellos usuarios que utilicen el espejo lacustre, en su zona de influencia (boyado).

l) La Concesión de la Unidad Turística no lleva implícita la habilitación para desarrollar la actividad de la propuesta, por lo cual, deberá tramitarse (la Habilitación) de cada uno de los servicios brindados en la Unidad Total, de acuerdo a las normas vigentes en cada caso.

ll) Las unidades sanitarias deberán permanecer habilitadas al público en general de forma obligatoria y gratuita según lo establecido en el Inciso i) del presente Artículo, en los horarios que se encuentre abierto al público las instalaciones, presentar correctas condiciones higiénicas, de equipamiento y señalización correspondiente. El Concesionario deberá especificar cual batería de baños serán de uso Público.

m) La concesión, tendrá la obligación de presentar en el término de los primeros cuatro (4) años de concesión, una certificación de calidad o buenas practicas avaladas por el Ministerio de Turismo de la Nación, o el organismo que lo reemplace en el futuro, o con competencia para establecer dichas certificaciones. (Ord. N° 5113/17).

n) **GARANTIA DEL CONTRATO.** Dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la adjudicación, el concesionario deberá constituir una garantía de cumplimiento del Contrato de Concesión estableciendo para ello un seguro de caución contratado en compañía de seguros autorizada por la superintendencia de Seguros de la Nación y de reconocida trayectoria a criterio del D.E.

El D.E. deberá expedirse sobre la aprobación o no de la garantía a los 3 días corridos de presentada.

Dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos municipales de aprobada la garantía de cumplimiento, se suscribirá el correspondiente Contrato.

En el mismo acto de la firma del Contrato se deberán presentar la **Carta de Indemnidad** (se adjunta como anexo) para con la Municipalidad y **los seguros** correspondientes al este periodo del proceso

o) Utilizar el sistema de búsqueda de empleo Municipal para los posibles puestos de trabajo en la concesión, teniendo en cuenta el porcentaje obligatorio de personas con discapacidad.

ARTICULO 11°.- El concesionario tendrá a su exclusivo cargo y bajo relación de dependencia a los empleados que con motivo de la presente licitación sean destinados para prestar servicio en el bien concesionado. Asimismo el mencionado personal se encuentra subordinado y recibe del concesionario las correspondientes órdenes de servicios, estando a su exclusivo cargo el pago a todo su personal de los importes correspondientes a remuneraciones, comisiones, horas extras, bonificaciones, vacaciones, SAC, aportes jubilatorios, a obras sociales, y/o sindicales y demás obligaciones y beneficios sociales establecidos o que se establezcan por leyes y/o convenios a favor del personal, cobertura de seguros de vida, ART, y los adicionales con que cuenta el concesionario para todo su personal, durante todo el tiempo que dure la relación contractual. Es decir asume todas las obligaciones laborales debiendo abonar las indemnizaciones que correspondan ya sean por despido, accidente, fallecimiento incapacidad permanente o temporaria, o sustitutiva del preaviso o cualquier otra que pudiere corresponder a su personal. En el caso de que este último inicie demanda administrativa o judicial contra la Municipalidad, deberá el concesionario dentro del plazo fijado para la contestación de la demanda, proveer al concedente de un seguro de caución o garantía equivalente al total de las sumas reclamadas, sus actualizaciones, intereses y costas estimadas al momento de su efectivo pago. El Municipio podrá exigir a El Concesionario la exhibición de los comprobantes de las obligaciones antes descriptas, cuando lo estime necesario, en especial: 1- Libro especial Ley 20744. 2- Recibos de sueldos debidamente firmados. 3- Seguro de Vida obligatorio Dto. 1567/74. 4- Constancias de pago de aportes y contribuciones provisionales y a la seguridad social y ART. 5- Exámenes médicos legales.

Además mantendrá actualizado el listado del personal afectado, detallando apellido y nombres, N° y tipo de documento, domicilio y cargo o función que desempeña.

ARTICULO 12°.- De las Tarifas. El concesionario deberá comunicar a la Municipalidad a través del área de Turismo el importe de las tarifas que cobre por los distintos servicios que presta debiendo contar con su aprobación por escrito y lo mismo ocurrirá en caso de variaciones. El concesionario deberá tener vigente y exhibir una lista de precios de todos sus servicios, la que deberá encuadrarse en un promedio ponderado de los precios vigentes en la ciudad de Chascomús para servicios de similar tipo y calidad. La autoridad de aplicación tendrá que responder en un plazo de 7 días hábiles.-

(Resolución 434/94 referida a Exhibición y publicidad de Precios de la Secretaria de Comercio de Inversiones. Art.N°4: La exhibición de precios deberá efectuarse por unidad, en forma clara, visible, horizontal y legible. Cuando se realice mediante listas, éstas deberán exponerse en los lugares de acceso a la vista del público, y en los lugares de venta o atención a disposición del mismo)

ARTICULO 13°.- Abono de Tasas Municipales. Y Servicios. El adjudicatario está obligado a abonar en tiempo y forma la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene, de la Habitación Comercial y toda otra Tasa o Derecho Municipal que surja en virtud de la explotación o de las actividades que en la Unidad se realicen y ameriten gravámenes municipales.

El adjudicatario deberá tener a su nombre los servicios de energía eléctrica, y cualquier otro que resulte del uso del bien concesionado, obligándose a pagar a quien corresponda los servicios utilizados.

Queda además, obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del edificio, como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.

ARTICULO 14°.- Reserva de Derechos. La Municipalidad se reserva el derecho, previo aviso al concesionario con diez (10) días corridos de anticipación, de la necesidad de utilizar las instalaciones y espacios a fin que, entidades sociales y/o deportivas autorizadas, y/o necesidades de la propia administración y quehacer del municipio, así lo requieran. La utilización a que refiere el presente artículo no demandará cargo al municipio y no podrá exceder del 50 % de la capacidad total de las instalaciones destinadas al uso del público, ni superar las tres (3) jornadas consecutivas o cuatro alternadas mensuales, salvo convenio de partes en sentido ampliatorio. La utilización a que refiere el presente artículo no incluye el servicio comercial brindado por el Concesionario ni las mercaderías en venta.

ARTICULO 15°.- Fiscalización. Penalidades. El cumplimiento de lo estipulado en el presente Pliego y en el Contrato de Explotación, en cuanto a obligaciones a cargo del concesionario, como así también el cumplimiento de normativas municipales, Leyes Provinciales y Resoluciones de organismos gubernamentales de la provincia en materia de seguridad, en cuanto sea competencia del municipio, será controlado por la Municipalidad

mediante la realización de inspecciones periódicas. Estas inspecciones comprenderán la verificación tanto de las obras comprometidas y el funcionamiento de las instalaciones como de la prestación de los servicios, labrándose Actas en las cuales se hará la imputación de deficiencias u observaciones, solicitarán informes, realizarán observaciones, encomiendas, intimaciones, notificaciones y todo otro acto de control o procedimiento que la autoridad municipal juzgue necesario, debiendo el concesionario ajustarse a los plazos que se establezcan en las mismas Actas. En caso de incumplimiento a las observaciones apuntadas en las actas respectivas, el concesionario será sancionado con multas como lo establece la Orden. 4422/11 (Código Contravencional) y las modificaciones que en el futuro pudieran producirse.

El concesionario será solidariamente responsable con los terceros usuarios de las multas aplicadas ante infracciones cometidas en la Unidad, y/o a consecuencia del uso de servicios brindados en instalaciones o en espacios externos, de explotación y uso autorizados.

El Adjudicatario deberá facilitar a la autoridad municipal el acceso al bien y a las instalaciones al momento que así lo solicite sin formular objeciones o plantear impedimentos de naturaleza alguna. La denegatoria al acceso de las autoridades municipales en función del presente artículo, importará la aplicación de las sanciones previstas en el Código Contravencional del Partido de Chascomús, Ordenanzas Municipales vigentes, y/o la resolución de la concesión.

ARTICULO 16°.- Incumplimientos. En caso de un incumplimiento total, parcial, defectuoso o fuera de término, de cualquiera de los artículos que se establecen en el presente Pliego de Bases y Condiciones, por parte del concesionario, la Municipalidad, previa intimación efectuada por la autoridad de aplicación para regularizar la situación dentro del término que fije al efecto, podrá optar por:

- a) Demandar el cumplimiento del contrato, con más una multa diaria del 1% sobre el monto del mismo.
- b) Declarar resuelto el contrato y ejecutar la garantía de cumplimiento de contrato, sin que ello implique resarcimiento alguno por parte de la Municipalidad

En caso que el concesionario solicite la finalización del Contrato antes que se venza su plazo estipulado de acuerdo al Pliego y al Contrato, o que luego de realizar Acta de Inventario se constaten en el bien concesionado faltantes o destrozos en general, la Municipalidad deberá retener el depósito de la garantía del cumplimiento del contrato sin derecho a reclamar resarcimiento alguno por parte del concesionario.-

Así mismo, el concesionario al que se le haya revocado el contrato de concesión por su exclusiva responsabilidad, se encontrará inhabilitado para participar de licitaciones públicas y privadas del Municipio de Chascomús **por un lapso de cinco (5) años** así como quedará inhabilitado para desempeñarse como proveedor del Municipio, por el mismo lapso. Estas últimas penalidades serán aplicadas también a las personas jurídicas integradas por el concesionario responsable (Ord. N° 5113/17)

ARTICULO 17°.- Orden de Prelación. En casos de discrepancia en la interpretación de lo establecido en la Licitación, se tendrá en cuenta el siguiente Orden de Prelación: Enmiendas y Circulares, Pliego de Bases y Condiciones Particulares, Pliego de Bases y Condiciones Generales y por último el Contrato de Concesión.