



## **CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA**

Valle María, 14 de enero de 2021

### **ORDENANZA N° 305/2021**

**Descripción sintética:** autoriza licitación pública con el objeto de adjudicar un espacio en el Balneario Camping Municipal, para el desarrollo de un emprendimiento turístico.

#### **VISTO:**

Que el turismo se ha convertido en los últimos años en una actividad importante en el país y en la provincia, siendo el Balneario Camping Municipal de Valle María el lugar elegido por muchos, para pasar las vacaciones veraniegas, como así mismo tomar unos días de descanso en contacto con la naturaleza, en cualquier época del año.

Que es notorio que no existe en Valle María infraestructura suficiente para atender a todos los potenciales visitantes, siendo la demanda muy superior a la oferta de alojamiento y otros servicios. Y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que resulta oportuno y conveniente efectuar el llamado a Licitación Pública, para otorgar “en concesión”, un espacio dentro del Balneario Camping Municipal, inmueble que forma parte del dominio privado municipal para incentivar la inversión privada en dicho espacio, mediante la construcción, instalación, puesta en funcionamiento y explotación privada de un complejo que incluya alojamientos para personas , amarradero y guardería de lanchas y otros servicios para los habitantes de nuestra localidad y los turistas que nos visitan.

Que la superficie total del Balneario Camping Municipal permite la instalación de un complejo de cabañas sin que sea incompatible con la impronta que posee en la actualidad, esto es, un lugar para disfrutar en familia, y el sitio donde también se da cita la juventud.

Que a estos efectos el Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Honorable Concejo Deliberante el correspondiente proyecto de ordenanza, adjuntando los respectivos Pliegos de Bases y Condiciones y su Anexo 1.

---

Ordenanza N° 305/2021

Complejo Turístico de inversión privada, en el Balneario Camping Municipal



Por todo ello,

**El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de**

## **ORDENANZA**

Lo siguiente:

**Artículo 1º:** FACULTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a efectuar los llamados a licitación pública con el objeto de adjudicar un espacio en el Balneario Camping Municipal, para el desarrollo de un emprendimiento turístico que contemple las siguientes características:

Ubicación: extremo norte del camping Municipal en un terreno de aproximadamente 200 mts x 100 mts.

Deberá incluir como mínimo las siguientes instalaciones y brindar los servicios que se detallan:

Área de Amarre de Embarcaciones

Área de Guardado y Mantenimiento.

Área de uso Común y Administración (piscina, gimnasio, comedor, juegos.)

Área de Descanso (viviendas, departamentos, apart hotel).

**Artículo 2º:** Transcurridos los plazos de la concesión, las instalaciones pasarán a formar parte del inventario municipal, debiendo entregarse en perfecto estado de ser utilizadas, con el solo deterioro producido por el paso del tiempo.

**Artículo 3º:** Apruébase el PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES Y EL ANEXO 1 que forman parte de la presente ordenanza.

**Artículo 4º:** Remítase al Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese.



## LICITACIÓN PÚBLICA N°/2021

### PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

**LICITACIÓN PÚBLICA CON EL OBJETO DE ADJUDICAR UN ESPACIO EN EL BALNEARIO CAMPING MUNICIPAL, PARA EL DESARROLLO DE UN EMPRENDIMIENTO TURÍSTICO**

### PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES

#### OBJETO

**ARTÍCULO 1º** - Este llamado a **Licitación Pública** tiene por objeto adjudicar UN ESPACIO EN EL BALNEARIO CAMPING MUNICIPAL DE VALLE MARIA, para el desarrollo de un emprendimiento turístico que guarde las siguientes características:

Ubicación: extremo norte del camping Municipal en un terreno de aproximadamente 200 mts x 100 mts.

Deberá construirse con cargo exclusivo del adjudicatario, como mínimo las siguientes instalaciones y brindar los servicios que se detallan:

Área de Amarre de Embarcaciones y Esparcimiento

Área de Guardado y Mantenimiento de Embarcaciones.

Área de uso común y Administración (piscina, gimnasio, comedor, juegos)

Área de Descanso (casas, departamentos, apart hotel)

#### PLAZO DE LA CONCESIÓN

**ARTÍCULO 2º** - El oferente que resulte adjudicado deberá ejecutar el proyecto en los términos y los plazos establecidos. Tendrá derecho exclusivo a la concesión por un término de treinta (30) años durante los cuales deberá ejecutar las inversiones, mejoras y acciones de mantenimiento de las instalaciones y dar cumplimiento a las demás condiciones del pliego y contrato de concesión, cumplido lo cual podrá optar por una prórroga de diez (10) años más.

#### CONCURRENCIA A LA LICITACION

**ARTÍCULO 3º.-** Podrán intervenir todas las personas físicas o jurídicas, UTE u otras formas jurídicas según legislación.

**ARTÍCULO 4º.-** La sola presentación de oferta significa la aceptación lisa y llana de todas las estipulaciones que rigen la contratación aun cuando el Pliego de Condiciones Generales, Particulares o el Pliego de Especificaciones Técnicas no se acompañen o no esté firmado por el oferente.



### **IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES**

**ARTÍCULO 5º.-** No podrán concurrir como oferentes a la presente licitación las sociedades que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los inhabilitados por condena judicial.
- b) Los agentes y funcionarios de la Municipalidad o del Estado, y las firmas integradas total o parcialmente por los mismos, incluso hasta dos (2) años después de haber cesado en sus funciones.
- c) Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación y los que tuvieren concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtengan su rehabilitación.
- d) Los que se encontraren suspendidos o inhabilitados en el Registro de Proveedores y Contratistas de la Municipalidad.
- e) Los condenados en juicio y con sentencia firme por el cobro de tasas, impuestos o contribuciones municipales y que no hayan dado cumplimiento a las sanciones.
- f) Las empresas que hubieren sido sancionadas con caducidad de concesiones o permisos por incumplimientos contractuales en la prestación del servicio, en el ámbito nacional, provincial o municipal, en los 5 (cinco) años precedentes al llamado a licitación.
- g) Asimismo no podrán ser proponentes las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas anteriormente, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio.

Los oferentes deberán acompañar con su presentación una declaración jurada, en la que expresen no encontrarse incurso en ninguna de las circunstancias señaladas.

### **FORMA DE LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA**

**ARTÍCULO 6º.** Se presentarán por duplicado, firmadas en todas sus hojas, por quien tenga poder para representar a la proponente, acompañadas del recibo o comprobante de constitución de la garantía de oferta, en el lugar establecido en el Pliego de Condiciones Particulares, en sobre cerrado y sin membrete, consignándose en la cubierta el número de la Licitación, día y hora de apertura de la misma, dirigido al Municipio de Valle María. Las enmiendas y raspaduras en la propuesta deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja por el oferente.

**ARTÍCULO 7º** Los sobres se recibirán hasta una hora antes de la apertura de dicha Licitación, recibidos los mismos los interesados no podrán solicitar su devolución.

### **APERTURA DE LAS OFERTAS**

**ARTÍCULO 8º** Las propuestas serán abiertas en la fecha y hora indicada en el Pliego o el día hábil siguiente, a la misma hora, si resultare feriado o se decretase asueto. Solo se tomarán en cuenta las que sean presentadas hasta una hora antes de la apertura.



### **ACTA DE LICITACIÓN**

**ARTÍCULO 9º** De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un Acta que será suscrita por los funcionarios autorizados y por los que quisieran hacerlo. La misma contendrá lo siguiente:

- a) Identificación del trámite licitatorio (denominación de la Licitación Pública).
- b) Día y hora de comienzo del acto.
- c) Cantidad de ofertas recibidas.
- d) Identificación de los oferentes.

### **REQUISITOS DE LA OFERTA**

**ARTÍCULO 10º** Los proponentes quedan obligados a mantener su oferta por el término que demande la adjudicación. -

**ARTÍCULO 11 º** Las ofertas especificarán:

- a) Los montos unitarios y totales, fijos y ciertos, en números, determinando además el total general de la propuesta en letras y números.
- b) Se presentarán en el lugar, día y hora indicadas en el Pliego de Condiciones Particulares.
- c) Cuando en alguno o en todos los renglones cotizados se observen errores de cálculos, se tomarán como válidos los valores que figuran como importes unitarios.
- d) Constitución de garantía de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego.

### **GARANTIAS**

**ARTÍCULO 12º** Para afianzar el cumplimiento de todas las obligaciones los proponentes y adjudicatarios (en su caso) deberán presentar las siguientes garantías:

**DE PROPUESTA:** Monto establecido en el presente Pliego de Bases y condiciones Particulares. -

**DE ADJUDICACION:** Cinco por ciento (5%) del valor total de la inversión a realizar por el adjudicado.

**ARTÍCULO 13º.-** Las garantías podrán constituirse de las siguientes formas:

- a) EN EFECTIVO: Mediante depósito en la Tesorería Municipal. -
- b) EN CHEQUE: A la vista, corriente, en plaza Valle María, o extendido o endosado a favor de la Municipalidad de Valle María. -
- c) POLIZA DE SEGURO: Que garantice mediante caución el cumplimiento exclusivamente del oferente. -
- d) Pagaré, a favor de la Municipalidad de Valle María, de firma del proponente o adjudicatario.

**ARTÍCULO 14º** Los documentos presentados en concepto de garantía de propuesta y de adjudicación, deberán llevar el sellado de ley pertinente (en caso de corresponder). -

**ARTÍCULO 15º** La Municipalidad dispondrá, inmediatamente de resuelta la adjudicación, la devolución de los depósitos de garantía a todas las firmas cuyas propuestas no fueron aceptadas y a la adjudicataria, una vez cumplimentadas todas las obligaciones contraídas.

-



### **ADJUDICACIONES**

**ARTÍCULO 16º** La adjudicación se hará siempre que la misma sea válida, es decir que se ajuste al Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares y al Anexo 1 y sea además conveniente en todos sus aspectos, a los intereses del Municipio. -

**ARTÍCULO 17º** La adjudicación se realizará, previo estudio por la Municipalidad, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de la fecha de apertura. -

### **MEJOR PROPUESTA**

**ARTÍCULO 18º** Déjase expresamente aclarado que la mejor propuesta a efectos de la adjudicación será aquella que mejor satisfaga integralmente las necesidades y conveniencia del Municipio de Valle María, siendo el precio una de las condiciones a evaluar y por ello no necesariamente la característica más importante. La oferta más accesible en términos económicos no implica una definición como la mejor propuesta. La adjudicación recaerá siempre en la propuesta más conveniente a los intereses del Municipio, entendiéndose por tal, aquella que sea la más conveniente o merezca mejores calificaciones en general.

En caso de resultar una única oferta, el Municipio efectuará para con ella las evaluaciones necesarias a fin de respaldar el concepto anterior. -

**ARTÍCULO 19º** En caso de empate (igualdad de precios y condiciones) se llamará a los respectivos proponentes a una mejora de precios y condiciones dentro de los DIEZ (10) días hábiles de la fecha de apertura.

De subsistir el empate se decidirá por sorteo.

**ARTÍCULO 20º** El Municipio está facultado a aceptar la propuesta que a su juicio resulte más conveniente a sus intereses, o de rechazar a todas sin que ello otorgue derecho a los oferentes a reclamo o indemnización alguna.

### **PENALIDADES**

**ARTÍCULO 21º** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, los proponentes y adjudicatarios, se harán pasibles de las siguientes penalidades:

a) Pérdida del depósito de garantía que hubiere constituido en beneficio del Municipio, si el proponente desistiera de su oferta dentro del plazo de mantenimiento establecido y no mediara adjudicación anterior.

### **RECHAZO DE OFERTA**

**ARTÍCULO 22º** No se considerarán las ofertas:

- a) Cuando no vengán acompañadas de la garantía de oferta prevista en este pliego.
- b) En los renglones que tengan enmiendas o raspaduras en su texto que no estén debidamente salvadas o aclaradas al pie de la oferta y firmada por el proponente.

### **MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

**ARTÍCULO 23º** Como mínimo deberá mantener la oferta por el término de 30 (treinta) días, y en caso de ofrecer mayor plazo deberá indicarlo. -



Puede el oferente, en caso de proponer más de una alternativa, tener distintas variantes de mantenimiento de oferta para una o alguna de ellas con relación a la principal.

#### **GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 24º** Se deja constancia que cuando se establezca plazos, salvo que se indique lo contrario, estos deben ser considerados DIAS HABLES de acuerdo a la vigente reglamentación de las contrataciones de la Municipalidad

**ARTÍCULO 25º** Las propuestas que se presenten deben ser firmadas en todas sus hojas por los oferentes y en caso de tratarse de personas jurídicas por el responsable de la misma, con aclaración y cargo que ocupa.

#### **FORMALIDADES LEGALES:**

**ARTÍCULO 26º** A los efectos del artículo 179 de la Ley 10.027 se transcriben a continuación los siguientes artículos de la misma:

**Artículo 176:** Las Corporaciones Municipales, como personas jurídicas, responden de sus obligaciones con todas sus rentas no afectadas a servicios públicos o en garantía de una obligación. La afectación, para ser válida, será previa a la acción de los acreedores y sancionada por Ordenanza. -

**Artículo 177:** Los inmuebles de propiedad municipal afectados a un uso o servicio público o destinado a esos fines por Ordenanza o Leyes, no se consideran prenda de los acreedores de la Corporación ni podrán ser embargados. -

**Artículo 178:** Cuando las Corporaciones Municipales fueren condenadas al pago de una deuda, solo podrán ser ejecutadas en la forma ordinaria y embargadas sus rentas, hasta un veinte por ciento. Por Ordenanza podrá autorizarse un embargo mayor, que no podrá superar el treinta y cinco por ciento de sus rentas. -

**Ordenanza N° 203/2018** Artículo N° 6: "...En todo tipo de contratación, deberá consignarse con el rótulo de "**PROVEEDOR LOCAL**" la condición de tal de los oferentes que se encuentren radicados en la localidad de Valle María y se encuentren inscriptos en los registros de la Tasa por Inspección Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad Pública. Si el oferente no lo hiciera la administración lo consignará en los instrumentos donde deje constancia de las propuestas presentadas. Esta condición le otorgará al organismo encargado de decidir y adjudicar la contratación un margen de liberalidad para decidir a favor de un proveedor en tales condiciones de hasta con un 5 % (cinco por ciento) adicional por sobre el menor precio cotizado en igualdad de oferta y por iguales o similares bienes o servicios, siempre que tal particularidad se explícita en el instrumento convocante a sus documentales anexas..."

#### **JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA**

**ARTÍCULO 28º** Todas las cuestiones que se susciten en relación con la presente licitación y de los contratos que como consecuencia de la misma se suscriban deberán debatirse ante los tribunales ordinarios de la Ciudad de Diamante, Provincia de Entre Ríos,



renunciando al fuero que con motivo de su domicilio presente o futuro pudiese corresponderle.

En forma previa a la promoción de cualquier demanda judicial, el Concesionario estará obligado a formular reclamación administrativa ante la Municipalidad tendiente a obtener el pronunciamiento del Departamento Ejecutivo.

A todos los efectos del contrato se considerarán como domicilio del concesionario el fijado en la propuesta, o en el contrato según corresponda, ambos deben situarse en la localidad de Valle María, bajo pena de inadmisibilidad.

Los domicilios así constituidos se reputarán subsistentes y serán válidas las actuaciones que en ellos se cumplan, mientras no medie notificación fehaciente de su cambio.

A los fines de la presentación de la propuesta, bastará con la constitución de un domicilio especial en Valle María. En caso de que el Oferente resultare adjudicatario, deberá constituir su domicilio legal en Valle María.

### **PERSONAL**

**ARTÍCULO 29º** El personal que emplee la adjudicataria para la ejecución de la obra y para la explotación comercial de la concesión actuará en relación de dependencia exclusiva con la misma. En ningún caso la Municipalidad de Valle María asumirá respecto del personal citado, relación de empleo alguno ni responsabilidad laboral o civil respecto del mismo.

### **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

**ARTÍCULO 30º** Durante la construcción y explotación de las obras el Concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pueda ocasionar a personas o cosas ya sea por su propia acción u omisión o la de sus dependientes o equipos, contratistas y subcontratistas, etc., por lo que deberá contratar seguros de cobertura de Responsabilidad Civil por los montos máximos que prevé la legislación vigente por pérdidas, o daños o lesiones que pudieren sobrevenir a cualquier persona, o bienes de propiedad de terceros por la prestación de los servicios o de operaciones vinculadas a los mismos.





## LICITACIÓN PÚBLICA N° /2021

### PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

LICITACIÓN PÚBLICA CON EL OBJETO DE ADJUDICAR UN ESPACIO EN EL BALNEARIO CAMPING MUNICIPAL, PARA EL DESARROLLO DE UN EMPRENDIMIENTO TURÍSTICO

### PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

#### OBJETO

**ARTICULO 1º.** Llámase a **Licitación Pública N° ..... /2021** de acuerdo a lo estipulado en la **Ordenanza N° /2021** por la cual se interesa la concesión de **UN ESPACIO EN EL BALNEARIO CAMPING MUNICIPAL DE VALLE MARIA**, para el desarrollo de un emprendimiento turístico que contemple las siguientes características:

Ubicación: extremo norte del camping Municipal en un terreno de aproximadamente 200 mts. x100 mts.

Deberán construirse con cargo exclusivo del adjudicatario, como mínimo las siguientes instalaciones y brindar los servicios que se detallan:

Área de Amarre de Embarcaciones y Esparcimiento

Área de Guardado y Mantenimiento de Embarcaciones.

Área de Uso Común y Administración (piscina, gimnasio, comedor, juegos.)

Área de Descanso (casas, departamentos, apart hotel)

Cualquier actividad que el concesionario desee emprender deberá ajustarse a las normas generales que regulan el funcionamiento del Complejo Balneario Camping Municipal.

#### LUGAR Y FECHA DE APERTURA:

**ARTICULO 2º** Día .... de ..... de 2021, a las ..... horas en el Edificio Municipal o el día hábil siguiente si aquel fuera feriado o se decretase asueto.

El Presidente Municipal o su reemplazante legal, o el Secretario respectivo, procederá a abrir los sobres en la fecha y hora indicadas, en presencia de los interesados presentes.

#### BASES

**ARTICULO 3º.** Las bases de la presente licitación con la descripción pormenorizada del objeto, se detallan en el ANEXO 1, que forma parte integrante del presente Pliego.



### **FORMA DE LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA**

**ARTICULO 4º.** Se presentarán por duplicado, firmadas en todas sus hojas, por quien tenga poder para representar a la proponente, acompañadas del recibo o comprobante de constitución de la garantía de oferta, en el lugar establecido en el Pliego de Condiciones Particulares, en sobre cerrado y sin membrete, consignándose en la cubierta el número de la Licitación, día y hora de apertura de la misma, dirigido al Municipio de Valle María. Las enmiendas y raspaduras en la propuesta deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja por el oferente.

**ARTICULO 5º.** Los sobres se recibirán hasta una hora antes de la apertura de dicha Licitación, recibidos los mismos los interesados no podrán solicitar su devolución.

### **MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

**ARTICULO 6º.** Como mínimo deberá mantener la oferta por el término de 30 (treinta) días, y en caso de ofrecer mayor plazo deberá indicarlo.

Puede el oferente, en caso de proponer más de una alternativa, tener distintas variantes de mantenimiento de oferta para una o alguna de ellas con relación a la principal.

### **CONTENIDO DE LA PROPUESTA**

#### **ARTICULO 7º.**

##### **A) Documentación general (personas físicas y jurídicas)**

1. Nombre de la persona física o jurídica.
2. Número de teléfono (fijo y celular).
3. E-mail.
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en Valle María.
5. CUIT
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, presentado poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares y Especificaciones Técnicas debidamente firmados por el oferente.
8. Sellado de adquisición del pliego,
9. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales de exclusión.
10. Todas las comunicaciones del comitente, recibidas con posterioridad a la compra de la documentación que compone el presente Pliego. Todo visado por el oferente o su representante legal y su responsable técnico.
11. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.



## **B) Personas físicas**

Las personas físicas deberán aportar además los siguientes datos personales:

DNI

Nacionalidad

Estado Civil

Nombre y apellido del cónyuge.

Profesión u oficio.

Documentación legal a presentar

1. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
2. Certificado de libre inhabilitación expedido por el Registro del domicilio de cada postulante.
3. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Los estados de situación patrimonial, económica y financiera deberán referirse a una fecha no mayor de 45 días anteriores a la apertura de ofertas.

## **C) Personas jurídicas**

Las sociedades deberán adjuntar la siguiente documentación:

1. Copia autenticada de estatutos o contrato social, con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones y/o constancias de inscripción en el registro correspondiente.
2. Acta de directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la licitación.
3. Domicilio legal del Oferente en la ciudad de Rosario y su número de teléfono.
4. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) del último ejercicio anual, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
5. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) desde el cierre del último ejercicio y hasta 30 días antes de la fecha de apertura de la licitación, si entre el cierre y esta fecha haya transcurrido un plazo superior a 6 (seis) meses, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.



6. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.

7. Certificado de libre inhibición expedido por el Registro General de la persona jurídica y de los socios. En caso de sociedades anónimas el certificado se exige para la persona jurídica y para los que tengan poder de representación.

Las propuestas deberán ser firmadas por un representante autorizado, indicando el cargo que ocupa en la sociedad, acompañando el poder que acredite la personería invocada y la facultad de presentar la propuesta.

#### **D) Unión transitoria de empresas**

Si se comprometiera la conformación futura de una UTE para operar la concesión, la propuesta deberá establecer los siguientes datos y requisitos:

1. Domicilio legal único.

2. Poder a favor del mandatario que los represente, con las facultades necesarias para actuar.

3. Declaración suscripta por los integrantes en la que asumen, en caso de resultar adjudicatario, el compromiso irrevocable de constituir la UTE, en los plazos fijados en el pliego y la responsabilidad solidaria y mancomunada por todas las obligaciones emergentes del contrato en todos sus aspectos y con la cláusula expresa que la quiebra o falencia de uno de los integrantes no afectará el curso de la concesión, la que será continuada por el otro miembro. Las firmas deben ser certificadas por escribano público y/u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.

4. Documentación legal de cada una de las personas físicas y jurídicas integrantes,

5. Porcentaje de participación previsto de cada uno de los integrantes de la UTE.

6. Adjuntar el contrato constitutivo de la UTE y en el caso de haber contraído el compromiso irrevocable de constituir las posteriormente deberán presentar los modelos respectivos. En caso de resultar adjudicatario la inscripción de los mismos deberá realizarse según lo establecido en el Pliego.

#### **Propuesta Comercial**

**ARTICULO 8º.** El oferente deberá presentar su propuesta comercial debiendo manifestar detalladamente la visión estratégica del negocio a emprender, las actividades y los rubros a explotar, los servicios ofrecidos y su modalidad de prestación, , los horarios previstos de funcionamiento, cantidad aproximada de puestos de trabajo a emplear, y toda otra información que estime pertinente incluir de forma tal que resulte claro para el ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL cual es la perspectiva acerca de la futura función del complejo y las actividades que se desarrollarán en el mismo.



### **ANTEPROYECTO TÉCNICO**

**ARTICULO 9º.** Los oferentes deberán presentar un Anteproyecto Técnico inicial para ser evaluado y calificado por el ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL, según se detalla en el ANEXO 1

### **VIGENCIA DE LA CONCESION**

**ARTICULO 10º.** El plazo de vigencia del contrato de concesión del espacio público se establece en treinta (30) años contados a partir de la fecha del Acta de Toma de Posesión del inmueble objeto de la misma.

En caso de que el Concesionario por cualquier motivo rescinda el contrato o abandone, por un plazo de dos años consecutivos, la explotación en cualquiera de sus etapas, tanto de construcción como de funcionamiento, la Municipalidad, podrá disponer de todo lo construido, con previo aviso al concesionario cumplido el primer año de interrupción de la explotación.

**ARTICULO 11º.** La explotación podrá prorrogarse, a opción de la Municipalidad de Valle María, por un plazo de hasta diez (10) años, si ésta lo considera conveniente y si se constata el cumplimiento de todas las obligaciones contractualmente pactadas.

### **PROVISIÓN DE MATERIALES Y MANO DE OBRA LOCAL**

**ARTICULO 12º.** El personal a contratar tanto para la construcción y el desarrollo del proyecto, como para la puesta en funcionamiento, siempre que sea posible, deberá ser de Valle María, a fin de proporcionar a la localidad el beneficio de brindar puestos de trabajo. Además toda la obra se realizará con provisión de materiales del lugar, en la medida en que exista oferta adecuada y suficiente.

### **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

**ARTICULO 13º.** Durante la construcción y explotación de las obras el Concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pueda ocasionar a personas o cosas ya sea por su propia acción u omisión o la de sus dependientes o equipos, contratistas y subcontratistas, etc., por lo que deberá contratar seguros de cobertura de Responsabilidad Civil por los montos máximos que prevé la legislación vigente por pérdidas, o daños o lesiones que pudieren sobrevenir a cualquier persona, o bienes de propiedad de terceros por la prestación de los servicios o de operaciones vinculadas a los mismos, de acuerdo a lo explicitado en el Presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares.

### **PERSONAL**

---

Ordenanza N° 305/2021

Complejo Turístico de inversión privada, en el Balneario Camping Municipal



**ARTICULO 14º.** La adjudicataria empleará por su cuenta el personal necesario para las operaciones que desarrolle, quedando bajo su responsabilidad que cada trabajador posea las tarjetas sanitarias correspondientes y que esté dado de alta en la Dirección de Bromatología de la Municipalidad de Valle María, Seguro de A.R.T. y en general se ajuste a las obligaciones que por ley deben cumplirse, por lo que se entenderá el empleado relacionado exclusivamente con La adjudicataria, quién lo empleó, por ende no podrá considerarse a “LA INSTITUCIÓN” como patrón solidario y La adjudicataria asumirá las responsabilidades que de tal relación corresponda.

En tal virtud, la adjudicataria se obliga desde ahora para el caso de que se entablara alguna demanda de índole laboral o de alguna otra naturaleza, a deslindar del problema a “LA INSTITUCIÓN”, debiendo para ello sufragar los gastos y cubrir las responsabilidades que, en su caso, tal demanda le ocasione. La Municipalidad de Valle María NO asumirá respecto del personal citado, relación de empleo alguno ni responsabilidad laboral o civil respecto del mismo.

#### **GARANTÍA DE OFERTA**

**ARTICULO 15º.** A efectos de mantener el secreto de la cotización, el depósito de garantía de oferta será uniforme para todos los oferentes, fijado en la suma de \$.... (pesos ...)

#### **VALOR DEL PLIEGO**

**ARTICULO 16º.** Los pliegos se pueden obtener de Lunes a Viernes de 7.30 hs. a 11.30 hs. en la Tesorería Municipal.

VALOR DEL PLIEGO \$ .... (pesos .....)

No tendrá valor el ejemplar del mismo que no cuente con la firma del Secretario de Gobierno, en todas sus hojas.

## **LICITACIÓN PÚBLICA N° /2021**

### **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES**

#### **ANEXO I**

### **LICITACIÓN PÚBLICA CON EL OBJETO DE ADJUDICAR UN ESPACIO EN EL BALNEARIO CAMPING MUNICIPAL DE VALLE MARÍA, PARA EL DESARROLLO DE UN EMPREDIMIENTO TURÍSTICO**

---

Ordenanza N° 305/2021

Complejo Turístico de inversión privada, en el Balneario Camping Municipal



### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

El objetivo de este Pliego es el establecimiento de pautas para la ejecución, operación y explotación comercial privada de un conjunto edilicio que se situará en el borde noreste del complejo balneario camping municipal de Valle María, destinado a guardería náutica, amarradero y servicios de mantenimiento de embarcaciones, alojamiento para personas y comodidades de uso común.

#### **Generalidades:**

Se dispondrá de un lote de 20.000m<sup>2</sup> de superficie; con 200m.de frente sobre la calle de recorrido interno del balneario camping municipal, por el ancho determinado entre esta y la laguna al Este. El mismo será de carácter municipal y tendrá acceso controlado por el privado.

Todos los edificios e instalaciones deberán presentarse, no solo con el cuidado en el diseño de las obras técnicas complementarias, sino también con la utilización de la vegetación en su doble función, estética y de protección visual y de ruidos; debidamente delimitado por una cortina forestal cortavientos.

Se tendrá en cuenta que todo este trabajo de obra nueva conformará un único bloque definitivo de uno o más niveles, respetando el entorno natural y garantizando la no obstrucción visual, despegado del límite del lote en todas sus caras.

Además de lograr una marcada diferenciación de funciones, deberá tenerse en cuenta, lograr las orientaciones más adecuadas para la edificación. Se deberá trabajar en la integración y enmascaramiento visual de los sistemas técnicos y en el logro de la privacidad del acceso de servicio.

#### **Uso:**

El complejo contará con un acceso controlado y deberá contemplarse la circulación y funcionamiento de las aéreas debidamente diferenciadas, sin superponer actividades dentro del predio, lo que estará sujeto al proyecto a presentar.

El programa contará con las siguientes áreas:

-Área de amarre de embarcaciones y esparcimiento; se podrá utilizar la laguna artificial que forma parte del área de amarre para alojar lanchas, yates y veleros con sus correspondientes muelles de acceso. El uso de la laguna artificial, para actividades de recreación deberá estar respaldado por un seguro de responsabilidad, quedando expresamente prohibidas las actividades de caza y pesca y competencias deportivas de cualquier tipo de vehículos y embarcaciones impulsadas a motor.

-Área de guardado y mantenimiento; donde se resguardarán embarcaciones de hasta 6.40 m. Cada box deberá contar con tomacorriente e iluminación independiente y un portón con llave para garantizar la seguridad y privacidad del usuario. Se fija una cantidad de 45 box como mínimo, dejando abierta la posibilidad de aumentar este número e incluso proponer alternativas de menor tamaño para el guardado de kayak, piragua, moto de agua, etc.

En relación directa a esta área deberá disponerse de un taller de mantenimiento para las embarcaciones y del personal idóneo para tal actividad.



El taller deberá contar con un adecuado tratamiento y disposición final de los residuos sólidos y líquidos que resulten de su actividad (filtros, aceites, combustibles, etc.), según normativa vigente.

-Área de comodidades de uso común y administración deberá incluir como mínimo una oficina de administración, depósito, sanitarios diferenciados por sexo y vestuarios, un salón de usos múltiples para un máximo de 100 personas, con parrilla y cocina que podrá destinarse a comedor. Un sector de gimnasio equipado como mínimo con dos cintas de correr, 2 bicicletas fijas y 1 multigym. En el exterior deberá materializarse una piscina con solárium, un área de juegos para niños y un sector de parque de uso libre. El conjunto deberá ser accesible, sin barreras arquitectónicas y respetando el entorno natural en el cual se implanta.

Los posibles eventos y en toda circunstancia se deberán respetar horarios, volumen del sonido, silencios, y en todo momento observar las reglas que impone el Reglamento del Balneario.

-Área de estar; estará compuesto por:

Un mínimo de 6 células independientes pudiendo variar su diseño y tamaño, garantizando la ventilación e iluminación como así también priorizando las visuales y privacidad.

Un Apart hotel, con un mínimo de 6 unidades para alojamiento.

Cada unidad deberá contar con su módulo de estacionamiento, estar comedor y cocina completa, baño con hidromasaje y galerías, podrán contar con uno o dos dormitorios.

Las viviendas deberán estar equipadas con todo lo necesario para el desarrollo de la estadía de sus ocupantes.

#### **Descripción de las obras:**

Las obras a realizar por el adjudicatario estarán en un todo de acuerdo con los lineamientos técnicos generales y particulares, o los que resulten finalmente aprobados.

Se entiende como ejecución de obras de carácter obligatorio las que corresponden específicamente a las obras náuticas, áreas de descanso y la construcción de sus áreas circundantes y adyacentes que forman parte del presente pliego, incluyendo las obras de infraestructura necesarias para su funcionamiento.

Las obras podrán incluir modificaciones que pudieran surgir como consecuencia de la explotación propuesta por el oferente, las que deberán ser aprobadas previamente por el Municipio.

Las instalaciones de infraestructura deberán contemplar todos los ítems necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades que allí se desarrollen, como por ejemplo obras de apoyo náutico, instalaciones eléctricas, telefonía, iluminación, sistema de detección de incendio, alarmas de distinto tipo, etc. Además, se deberá asegurar la iluminación del área concesionada, y particularmente aquella iluminación de carácter escenográfico que tienda a realzar la arquitectura de los edificios y el parque.





La Municipalidad garantiza al Concesionario la entrega del área de concesión libre de ocupantes o intrusos, en las condiciones de mantenimiento en que se encuentre a la fecha de toma de posesión.

La Municipalidad no se responsabilizará por daños o pérdidas económicas que pueda sufrir el concesionario a causa de la crecida o bajante del río.

Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (bancos, cestos, luminarias), solados, arbolado y forestación a implementar en los espacios de uso común, se someterán a la normativa que determine la Municipalidad a través de la Oficina de Planeamiento, con la finalidad de lograr un criterio de uniformidad para todo el sector.

Antenas y cableados: Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos.

Queda especialmente prohibido la instalación de elementos publicitarios localizados en el espacio público y en toda el área de concesión.

Una vez adjudicada la concesión, el concesionario deberá cumplir con los plazos de iniciación y finalización de las obras comprometidas en su oferta y aceptadas en el acto de adjudicación.

#### **RESOLUCIONES CONSTRUCTIVAS ESPECÍFICAS:**

El conjunto edilicio podrá resolverse mediante un sistema constructivo tradicional o industrializado, aprobado según normas nacionales y reglamentación vigente (no se aceptarán bloques industrializados sin certificado de aptitud técnica).

Deberán ser conjuntos con cerramientos perimetrales y tabiques interiores, debidamente aislados termo acústicamente, para evitar la dispersión de ruidos y lograr el control de la temperatura.

Para determinados sectores, como el área de guardado, se permite la utilización de cerramientos livianos sin descuidar la seguridad.

Será de suma importancia la correcta ventilación e iluminación natural de los locales.

#### **ANÁLISIS DEL ANTE PROYECTO**

En esta etapa se realizará la valoración de los siguientes aspectos:

Calidad del diseño arquitectónico de la obra

Los Anteproyectos que acompañen cada una de las ofertas serán evaluados en función de los siguientes factores:

- Integración de la propuesta de conjunto con el espacio circundante.
- Distribución funcional y capacidad operativa.
- Expresión formal y presencia sobre en el medio.
- Materialización de las obras.
- Rigurosidad técnico-constructiva.
- Deberá presentarse



- Memoria descriptiva
- Planta de conjunto esc 1:250
- Plantas cortes y vistas de los distintos bloques del conjunto esc 1:100
- Imágenes, fotomontajes, de los distintos sectores.
- Plazo de obra y cronograma de tareas.
- Cómputo y presupuesto.
- Puede adicionarse todo lo que se considere necesario para la comprensión del proyecto

### **PROYECTO EJECUTIVO**

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el Concesionario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo definitivo en la Oficina de Planeamiento, previamente visado por los Colegios Profesionales que correspondan, que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

Planos generales de proyecto (escala 1:100/1:50).

Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.

Estructura resistente.

Estructura soporte de embarcaciones.

Planos de detalles y generales de estructura.

Instalaciones sanitarias, cloacas, provisión de agua potable, eléctricas, telefonía, contra incendio.

Certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica

Redes exteriores de infraestructura a incorporar.

Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto, áreas cubiertas y descubiertas.

Pliego final de Especificaciones Técnicas.

Planilla de aberturas

Planilla de terminación de locales y espacios exteriores.

Plazo de obra y cronograma de tareas.

Análisis de Precios Unitarios. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar. Calendario de Inversiones.

Una vez aprobada por la Oficina de Planeamiento, ésta documentación formará parte del Contrato celebrado entre el Concesionario y la Municipalidad de Valle María.

### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

#### 1) Plan de trabajos y proyecto definitivo

El Concesionario podrá introducir modificaciones al Plan de Trabajo y proyecto durante la ejecución de la obra, previa conformidad y aprobación de la Oficina de Planeamiento y a condición de que las mismas no extiendan el plazo de ejecución establecido, con la salvedad de lo dispuesto más adelante para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

#### 2) Iniciación de la concesión y de las obras



La fecha del Acta de Inicio de Obras será considerada como el día de iniciación del plazo de la concesión, obligándose la Municipalidad a efectuar la entrega de los terrenos necesarios para la obra en la fecha citada, en carácter de tenencia. Los terrenos e inmuebles correspondientes al área de intervención deben encontrarse desocupados y libres de conflictos de jurisdicción o de otro tipo que impidan o dificulten la construcción.

En caso en que la iniciación de las obras no pueda realizarse en la fecha prevista por no haberse efectuado la cesión del terreno por culpa de la Municipalidad, por cada día de demora se prorrogarán por el mismo término y de pleno derecho los plazos previstos de ejecución de obra.

### 3) Desarrollo de los trabajos

Los trabajos se desarrollarán de acuerdo con el plan y proyecto ejecutivo aprobado por la Oficina de Planeamiento, cumpliendo todas las especificaciones técnicas.

El control en esta materia estará a cargo de la Oficina de Planeamiento.

### 4) Inspección de Obra

La Inspección de obra estará a cargo de la Oficina de Obras privadas, de la Municipalidad de Valle María, quien comunicará por nota al concesionario cuales son las personas autorizadas para inspeccionar la obra en cualquier momento sin permiso previo.

Toda correspondencia entre la Municipalidad y el concesionario se efectuará a través de la Inspección mencionada en el párrafo precedente.

### 5) Vigilancia, Alumbrado y Seguridad en las Obras

El Concesionario tomará todas las medidas necesarias para la seguridad y protección de bienes y personas. Proveerá y conservará todas las luces, protecciones, cercas, carteles y señales indicadoras y vigilancia cuando y donde fueran necesarios para la seguridad y conveniencia de personas y bienes. Deberá acatar las instrucciones al respecto que reciba de la Inspección, u orden, de autoridad competente.

### 6) Servicios Públicos

Quedarán por cuenta y cargo del concesionario todas las actuaciones, costo y responsabilidad relativas a la provisión de servicios públicos para la construcción y explotación de la obra.

### 7) Seguro de Responsabilidad Civil

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

### 8) Otras obligaciones del concesionario



Están a cargo del concesionario todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven al Concesionario y al sistema, sus inmuebles, instalaciones o equipos, aportes, y todo otro gasto para la explotación del sistema y la prestación del servicio.

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

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

El Concesionario se obliga a reembolsar a la Municipalidad de Valle María cualquier suma de dinero que por cualquier concepto deba ésta abonar a personas físicas o jurídicas derivada de una condena judicial por daños y perjuicios causados como consecuencia directa o indirecta de la concesión; ya sea por personas o bienes del Concesionario que se encuentren bajo su dirección o custodia, o dependencia o vinculados a él de cualquier forma. Es obligación de la Municipalidad notificar a la concesionaria dentro de las setenta y dos (72) horas de haber sido citada de comparendo, a fin de que pueda ejercer los derechos que crea convenientes.

9) Extensión del plazo de ejecución de las obras.

El plazo de terminación de las obras podrá ser aumentado en caso de producirse hechos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente justificados y probados, conflictos gremiales de carácter general que graviten en forma directa sobre la ejecución de las obras o falta notoria, debidamente comprobada, de materiales o de transporte que no provengan de causas originadas por el Concesionario o por crecientes del río que las afecten.

10) Habilitación.

Cuando las obras se encuentren terminadas de acuerdo con el contrato, se verificará el estado de los trabajos, y si éstos fueran de recibo, se labrará el Acta de Recepción provisoria de las mismas, debiendo el Concesionario proceder a gestionar la habilitación de la explotación comercial en un plazo máximo de quince (15) días corridos a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisoria.

Si la obra presentara fallas importantes, a juicio exclusivo de la Municipalidad de Valle María, se considerará como no terminada, postergándose la habilitación hasta que todas las fallas estén corregidas. A este efecto se fijará un plazo para su corrección, vencido el cual se procederá a una nueva verificación del estado de los trabajos. Si en esta oportunidad, la Municipalidad de Valle María a su exclusivo juicio, resolviera que las obras están en condiciones de habilitarse, se fijará nueva fecha para la firma de la correspondiente acta. Si el concesionario no corrigiere las fallas en el plazo acordado, la Municipalidad de Valle María podrá hacerlo con su propio personal o con terceros, a cargo del concesionario. El plazo de concesión no se suspende ni interrumpe por esta causa.



**Concejo  
Deliberante**  
*Valle María*

El Acta de Recepción Provisoria será firmada por el concesionario, y la Inspección o funcionario autorizado por la Municipalidad de Valle María. La ausencia del concesionario o su representante citados fehacientemente no obstará a la firma del acta, perdiendo aquél, derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

---

Ordenanza N° 305/2021

Complejo Turístico de inversión privada, en el Balneario Camping Municipal