



ORDENANZA N° 11930

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Art. 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a elaborar los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares y convocar a Licitación Pública para la concesión de obra pública y explotación del “Restaurante y otros servicios turísticos Costa Este”, de conformidad con las pautas indicadas en el Anexo I que integra la presente.

Art. 2º: Podrán presentar ofertas las personas físicas con capacidad para ejercer el comercio, las personas jurídicas y los fideicomisos que tengan por objeto la explotación de la concesión.

Los oferentes deberán fijar domicilio legal dentro de los límites del Municipio. No podrán concurrir como oferentes:

- a) Los que hubieren sido condenados por delito cometido en perjuicio o contra la administración pública.
- b) Los fallidos o concursados, hasta que obtuvieren su rehabilitación.
- c) Las empresas en las cuales tuvieren participación y/o algún interés funcionarios y/o empleados municipales. Idéntica prohibición rigen en el caso de personas físicas en igual situación.
- d) Los que estuvieren suspendidos o inhabilitados en el Registro de Proveedores de la Municipalidad.
- e) Los que posean deudas con la Municipalidad y no hayan cancelado las mismas a la fecha de su presentación.
- f) Los que hubieren tenido en los seis (6) meses anteriores a la fecha de apertura de la licitación, intereses o relaciones comerciales o profesionales en común con funcionarios o empleados de la Municipalidad que intervengan directa o indirectamente en la licitación.



ORDENANZA N° 11930

- g) Las personas físicas o jurídica que mantengan juicio con la Municipalidad en carácter de demandada.
- h) Las personas físicas o jurídicas a las que se les hubiese resuelto o revocado anteriores concesiones otorgadas por la Municipalidad de Santa Fe, en virtud de causas a aquellas atribuibles.

Art. 3º: La Municipalidad, se reserva el derecho de aceptar la propuesta, básica o alternativa, que a su juicio más convenga a los intereses de la Administración o rechazarlas a todas. La circunstancia de presentarse una sola propuesta, no impide ni obliga la adjudicación.

Los oferentes que resultaren adjudicatarios, por el solo hecho de la aceptación de su propuesta quedan obligados a su cumplimiento, salvo que medie causa imputable a la Municipalidad, o caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 4º: El concesionario no podrá subcontratar total ni parcialmente la explotación objeto del contrato ni asociarse con terceros para realizarla, sin el expreso consentimiento escrito de la Municipalidad, como así tampoco transferir total o parcialmente los derechos de la concesión.

Art. 5º: El pliego contendrá las sanciones previstas por incumplimiento de los plazos de obra y/o de las demás condiciones ofrecidas en las propuestas.

Las violaciones por parte del concesionario de las obligaciones, cargas y deberes contractuales, que no tengan determinada una sanción especial, serán penadas con multa de hasta un cuatro por ciento (4%) del monto presupuestado para la ejecución de las obras y/o con la resolución unilateral del contrato.



ORDENANZA Nº 11930

En caso de reincidencia de una misma infracción, la multa será aumentada a treinta por ciento (30%) del monto total contractual. Se entiende por reincidencia la comisión del mismo hecho por el que hubiera sido condenado.

Art. 6º: Finalizado el proceso licitatorio, el Departamento Ejecutivo Municipal informará al Honorable Concejo Municipal sobre las actuaciones administrativas correspondientes al mismo, detallando, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) Personas físicas y/o jurídicas que participaron de la licitación;
- b) Personas físicas y/o jurídicas a la que le adjudicó la concesión;
- c) Plazo por el cual se otorga la concesión para la explotación;
- d) Puntaje otorgado por cada ítem del punto 5) del Anexo;
- e) Fecha de suscripción del respectivo contrato;
- f) Monto presupuestado para la ejecución de las obras.

Art. 7º: Iniciadas las nuevas obras objeto de la concesión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá semestralmente al Honorable Concejo Municipal informe sobre el estado y avance de la obra.

Art. 8º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

SALA DE SESIONES, 1º de noviembre de 2.012.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello

Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

ANEXO I

Proyecto: “Restaurante y otros servicios turísticos – Parador Central Costa Este”

1) Objeto

Consideraciones generales

La Laguna Setúbal y su entorno son un sistema sobre el que corresponde operar desde una visión integral, en términos no sólo de su puesta en valor paisajístico, sino fundamentalmente como oportunidad significativa en la ciudad de generar usos y apropiaciones con una visión productiva, de desarrollo de potencialidades en todas las actividades afines tanto turístico-recreativas, como náuticas, de pesca, deportivas y de esparcimiento.

La existencia de los parques ribereños considerada por el Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ordenanza Nº 11.748), le confiere el status necesario para profundizar esta visión integradora tanto en la gestión del territorio así constituido como en su percepción por parte de la ciudadanía.

En el caso de la Costanera Este se procura establecer un reordenamiento de usos y asignaciones, reforzando situaciones de jerarquía preexistentes tanto en la cabecera sur junto al Puente Colgante, como en el sector central dadas las calidades paisajísticas como miradores hacia la ciudad. En ambas se proyectan complejos a manera de nodos, mediante la inclusión de nuevos equipamientos de escala urbana con rango extendido de uso, ya que no dependerán exclusivamente de la vida de playa.

Memoria técnico constructiva

El objeto de la Licitación Pública consiste en la concesión de obra y explotación del “Restaurante y otros servicios turísticos – Parador Central Costa Este”. Las tareas a ejecutar para la concreción de la obra pública consistirán en la construcción de un nuevo edificio, en un todo de acuerdo a las especificaciones técnicas que se imparten.

- La nueva edificación sustituye la existente, por tanto se contempla de demolición de la totalidad de las construcciones sean estas superficies cubiertas, semicubiertas, contrapisos, playones, etc.
- El nuevo restaurante contará con trescientos setenta y seis metros cuadrados (376 m²) de superficie cubierta quedando incluidos los locales sanitarios públicos,

ORDENANZA N° 11930²

vestuarios para personal, área de cocina, salón, doscientos veinte metros cuadrados (220 m²) de superficie bajo pérgola y ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188 m²) utilizables en terraza.

- La contratista deberá presentar el proyecto ejecutivo de las instalaciones eléctricas (incluido corrientes débiles y sistema de puesta a tierra y pararrayos) instalación contra incendio, gas y sanitaria siendo condición ineludible para el comienzo de los trabajos en obra.
- Asimismo deberá ejecutar el cálculo estructural de la totalidad de las intervenciones. El proyecto ejecutivo del mismo, firmado por profesional habilitado, deberá ser entregado a la inspección de obra, antes de dar comienzo a los trabajos.
- La contratista deberá realizar la demolición total de la superficie existente construida, extracción de aberturas y rejas, remoción de instalaciones y artefactos. Quedando a su cargo el traslado de la totalidad de los elementos reutilizables producto de esta tarea al sitio indicado oportunamente por la inspección dentro del ejido urbano. La totalidad de la superficie a intervenir deberá ser desmalezada. Se mantendrá la limpieza general de la obra durante todo el proceso de ejecución.
- Teniendo presente la topografía del terreno, el nuevo restaurante se erigirá a cota segura balconeando sobre el sector de playa. Se utilizará hormigón armado en pilotes, zapatas, columnas, vigas, losas, tabiques, escaleras según se indica en planimetría.
- La mampostería será de ladrillos comunes de treinta centímetros (30 cm) y quince centímetros (15 cm) según corresponda, se levantarán sobre zapata de hormigón armado y viga de fundación, se ejecutarán columnas de hormigón armado y metálicas con sus respectivas bases/pilotes. La cubierta será resuelta con losas macizas con terminación de fondo a la vista cuyas vigas se realizarán en forma invertida. La mampostería será revocada (impermeable, grueso fratazado y revoque plástica – grueso bajo revestimiento – grueso y enduido plástico) se pintará y revestirá según los requerimientos del local. Quedan incluidas todas las aislaciones. Se construirán los contrapisos, carpetas, pisos y se colocarán los zócalos según se especifica en proyecto. En el salón central, se ejecutará piso de hormigón llaneado a máquina, de mosaico granítico en los locales de servicios y en el área de galerías y terrazas se colocará deck de madera.

- Queda incluida en esta etapa la provisión y colocación de la totalidad de las aberturas indicadas. La carpintería será provista, amurada, nivelada y colocada por la contratista. Queda a cargo de la contratista la provisión de la totalidad de tubos, barrotes y planchuelas y todo material necesario para la confección de barandas y herrería en general.
- Proyecto ejecutivo, cálculos y trámites ante los organismos pertinentes se requerirán previo al inicio de la instalación eléctrica, contra incendio, gas y sanitaria. Dichos proyectos deberán ser presentados a la Inspección de Obra antes de dar comienzo a los trabajos, toda planimetría y cálculo estarán firmados por profesional habilitado.
- Se deberán realizar las instalaciones sanitarias y eléctricas completas, con todas las obras específicas y de albañilería para lograr el cometido. La instalación sanitaria incluye la provisión de agua fría, incluyendo la ejecución e instalación de cisterna, bombas, tendido de agua caliente incluyendo termotanques solares, desagües cloacales desde la salida de los artefactos hasta pozos ciegos nuevos y la colocación de la totalidad de artefactos y accesorios sanitarios según planimetría adjunta. Instalación contra incendio y pluvial quedan incluidas.
- La instalación eléctrica incluye provisión y tendido de cañería y cableado desde artefactos hasta tablero, acometida y suministro e instalación de artefactos de iluminación. Tendido de cañería, cableado, instalación y provisión integral del sistema de alarma correrá por cuenta y cargo de la concesionaria. El sistema contra incendio estará compuesto por detectores de humo, timbres pulsadores de alarma, luces de emergencia, matafuegos y la señalización reglamentaria. Se realizará la pintura de cada elemento y partes (paramentos, estructuras metálicas, herrería, cielorrasos, etc.) de forma tal que no quede ningún elemento sin un perfecto acabado.
- Consideraciones generales:
 - Favorecer la permeabilidad visual desde el paseo costero hacia la laguna.
 - Prevalecerán los espacios verdes según plan de forestación establecido oportunamente, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza N° 11.924 – Arbolado Público.

- Asegurar el ingreso, tránsito y permanencia para todas las personas de modo de garantizar la accesibilidad en relación a las condiciones físicas, sensoriales y/o intelectuales.
- Privilegiar los espacios de uso público. Cumplimentar con las medidas de seguridad vigente.
- Todo equipamiento urbano que se disponga en el predio (bancos, cestos, etc.) serán en un todo de acuerdo a los diseños realizados por la Municipalidad.
- Las torres, reflectores y elementos a utilizar para iluminar serán del tipo y modelos de los utilizados por la Municipalidad en el equipamiento de espacios públicos, debiendo ser de bajo consumo. Toda propuesta deberá ser visada por la Secretaría de Planeamiento Urbano, Conexiones Domiciliarias y Electromecánica previo a su ejecución. Para ningún caso se permitirán tendidos aéreos.
- Se privilegiarán aquellas propuestas que contemplen el uso de energías limpias y renovables.
- Toda infografía de identificación del complejo que se pretenda colocar deberá evitar la polución visual, tanto por su ubicación, tamaño, cantidad, etc., de modo de no desvirtuar los parámetros de diseño general.
- Toda propuesta de intervención deberá ser visada y aprobada por la Secretaría de Planeamiento Urbano previo a su ejecución.

2) Condiciones y plazo de obra

La obra debe ser considerada en forma completa, teniendo en cuenta su correcta y total puesta en funcionamiento, de acuerdo a especificaciones, planos y a las reglas del arte. Por lo tanto el Oferente deberá prever que los trabajos resulten completos y adecuados a su fin en la forma que se infiere de la documentación, aunque en la misma no se mencionen todos los detalles necesarios al efecto.

De tal manera corresponde un exhaustivo análisis e interpretación de la documentación tendiente a la evaluación de costos de la obra, de modo tal que ofrezca en su totalidad las características que la hagan plenamente eficaz para responder a las necesidades que la motivan.

La ausencia, ambigüedad o falta de precisión en la documentación aportada no autoriza a considerar que la misma prevé la realización de trabajos inútiles o que no cumplan sus

objetivos a los cumplan en forma deficiente o parcial. Tampoco liberará al Oferente de sus obligaciones, ya que en estos casos prevalecerá la intención que corresponde al concepto general: “la ejecución de la obra completa y de acuerdo a los fines previstos”. Ante documentación que resulte susceptible de interpretación sobre la ejecución o no de un trabajo, deberá concluirse por la obligatoriedad de su realización.

El Oferente deberá tener en cuenta que los valores consignados en este presupuesto son solo ilustrativos, debiendo prever en su propuesta las cantidades reales de obra a ejecutar, en virtud de que la presente se adjudicará y contratará por el sistema de Precio Global, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

Para la evaluación de costos de los trabajos el Oferente considerará el cumplimiento de leyes, decretos nacionales y provinciales, ordenanzas municipales y otras normas o reglamentos de entes que estén vigentes y que sean de aplicación en este caso.

La realización de cualquier obra en el predio objeto de concesión que no cuente con la correspondiente autorización del Departamento Ejecutivo Municipal será considerada una falta grave y dará derecho a la Municipalidad a rescindir el contrato.

Proyecto y legajo ejecutivo

El Oferente deberá considerar que, al momento de resultar adjudicatario de la obra, le corresponderá la confección del Legajo Técnico Ejecutivo definitivo para la ejecución de la obra, dando cumplimiento con las leyes que regulan el Ejercicio Profesional de la Arquitectura y la Ingeniería Nº 2.429 y Nº 4.114 y las de los respectivos colegios profesionales, en lo atinente a las Tareas de Proyecto, Dirección de Obra, Cálculo, Conducción Técnica, así como de verificaciones, estudios, mediciones, solicitudes de factibilidad de servicios, dando cumplimiento a normas y reglamentaciones que correspondan, y/o que son de exigencia y/o son solicitadas por las leyes regulatorias del ejercicio profesional.

Plazo de obra

El plazo de obra se fija en doscientos diez (210) días corridos. El inicio de las mismas se prevé para el 1º de abril de 2013. Durante la temporada estival y a los fines de garantizar la continuidad del servicio quien resulte adjudicatario deberá explotar la concesión de la edificación existente brindando un adecuado servicio de gastronomía.

3) Plazo de concesión

El plazo de concesión compone uno de los ítems que integra la propuesta. Siendo la puntuación que se otorgue inversamente proporcional al plazo ofrecido: a menor plazo de concesión mayor puntaje. En ningún caso el plazo ofertado podrá exceder los veinte (20) años de concesión, ni podrá ser prorrogado.

4) Modalidad del llamado

La Municipalidad convocará a Licitación Pública para la Concesión de Obra y explotación del “Restaurante y otros servicios turísticos – Parador Central Costa Este”, mediante la presentación de ofertas que deberán atenerse estrictamente a las Condiciones, Proyecto y Memoria Técnico – Constructiva que forman parte del llamado.

5) Grilla de evaluación

1. Empresa/Socios
 - 1.a. Antecedentes comerciales..... 20 puntos
 - 1.b. Situación patrimonial..... 10 puntos
 - Total Item 1..... 30 puntos**
2. Servicio Principal
 - 2.a. Propuesta gastronómica integral – restaurante y bar..... 20 puntos
 - 2.b. Inversión en equipamiento..... 10 puntos
 - Total Item 2..... 30 puntos**
3. Servicios Complementarios
 - 3.a. Servicios recreativos, turísticos, de playa, actividades náuticas.... 10 puntos
 - Total Item 3..... 10 puntos**
4. Plazo de Concesión
 - 4.a. Plazo ofertado (no podrá ser superior a 20 años)..... 30 puntos
 - Total Item 4.....30 puntos**
 - Total General.....100 puntos**

6) Destino – actividades

El Complejo será utilizado por el concesionario para la realización de actividades gastronómicas, esparcimiento, deportivas y/o culturales de interés para la ciudadanía en general y afines al funcionamiento del balneario en el cual se emplaza, respetando especialmente los lineamientos de las ordenanzas vigentes y sus anexos, y toda reglamentación que en relación a la misma disponga la autoridad de aplicación, sin

ORDENANZA N° 11930⁷

perjuicio de la aplicación de cualquier otra ordenanza o disposición aplicable. El destino no podrá ser modificado y/o ampliado sin previa autorización expresa de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y acuerdo del Honorable Concejo Municipal.

Para la realización, organización y/o programación del cualquier otro tipo de evento a los anteriormente mencionados, el Concesionario deberá contar con la aprobación y/o autorización pertinente de los organismos correspondientes (sean municipales, provinciales y/o nacionales), los cuales indefectiblemente deberán estar notificados de la realización de los mismos con la debida antelación. En particular el Concesionario se obliga a cumplir estrictamente con la Ordenanza N° 9.623, la que prohíbe la producción de ruidos innecesarios o excesivos, comprometiéndose a no ocasionar molestias o alteración del orden y/o tranquilidad del vecindario. El artículo 5° de la citada Ordenanza dispone: “La propaganda o difusión por medio de amplificadores se considerará que no configura ruido excesivo siempre que no supere el nivel de fondo promedio, colocando el medidor normalizado descrito en el artículo 4° en el eje emisor, a veinte metros (20 m) de distancia y a un metro veinte (1,20 m) sobre el nivel del suelo. En caso de verificación de estos equipos en ambientes silenciosos el nivel sonoro máximo no excederá de 60 dBA medidos de la misma forma antedicha. De verificarse la presencia de personas o entidades afectadas será de aplicación el artículo 6° de la presente Ordenanza”, el mismo prescribe: “Nivel máximo permitido – Ámbito II – Noche 45 dBA”.

De mismo modo, el Concesionario se obliga a cumplir y hacer cumplir las normas relativas a Sanidad e Higiene, Seguridad, Bienestar y Estética Urbana, Moral y Buenas Costumbres contenidas en los Títulos III, IV y VII respectivamente de la Ordenanza N° 7.882 – Código Municipal de Faltas. La Municipalidad, a través de la Secretaría de Control y/o la dependencia que correspondiese, se reserva el derecho-deber de hacer cumplir estas obligaciones a través del Cuerpo de Inspectores Municipales facultados al respecto y, en su caso, de hacer cesar el espectáculo o evento que fuera motivo u ocasión de contravenciones de cualquier disposición municipal sin que ello genere responsabilidad ni derecho a resarcimiento alguno por parte del Concesionario.

Expresamente se prohíbe el uso del predio como confitería bailable.

ORDENANZA N° 11930⁸

Habilitación

Previo al inicio de la actividad, el Concesionario deberá cumplimentar los trámites de habilitación previstos por la Ordenanza N° 7.945 ante el Departamento Control de Habilitaciones, dependiente de la Secretaría de Control.

7) Costos - Presupuesto de obra

Según planilla anexa.

Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe
Secretaría de Planeamiento – Subsecretaría de Obras de Arquitectura



COMPUTO Y PRESUPUESTO

Obra: **Parador Costa Este**

1,60

NRO.	DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	IMPORTE	
RUB.	ITEM	RUBRO	RUBRO
1	TRABAJOS PRELIMINARES	262.925,00	9,40
	1,01 Limpieza inicial, periódica y final de obra		
	1,02 Obrador, instalaciones, conexiones, provisiones, etc.		
	1,03 Replanteo de obra		
	1,04 Cartel de obra		
	1,05 Demolición edificio existente		
	1,06 Preliminares varios		
2	MOVIMIENTO DE TIERRA	35.458,01	1,27
	2,01 Excavación de cimientos		
	2,02 Terraplenamiento		
3	ESTRUCTURAS	798.427,60	28,56
	3,01 Pilotes H° A° - H° H21		
	3,02 Zapata H° A° - H° H17		
	3,03 Columnas H° A° - H° H21		
	3,04 Vigas H° A° - H° H21		
	3,05 Losas macizas H° A° - H° H21		
	3,06 Tabiques H° A° - H° H21		
	3,07 Columnas, 100x100x3.2mm		
	3,08 Vigas, tubo 100x100x3.2mm		
	3,09 Escalera exterior		
4	MAMPOSTERÍAS Y TABIQUERÍAS	118.474,75	4,24
	4,01 Mampostería de cimientos ladrillos comunes		
	4,02 Mampostería de ladrillos comunes esp=15cm		
	4,03 Mampostería de ladrillos comunes esp=30cm		
5	AISLACIONES	9.913,98	0,35
	5,01 Capa aisladora horizontal en muros/ otros		
	5,02 Capa aisladora vertical en muros/ otros		
6	CUBIERTAS	113.770,65	4,07
	6,03 Tratamiento s/ losa plana		
7	REVOQUES	50.267,35	1,80
	7,01 Interior grueso común y enduido		
	7,02 Interior grueso bajo revestimientos		
	7,03 Exterior impermeable + grueso + material de frente plástico		
	7,04 Exterior grueso + fino		
8	CONTRAPISOS	16.299,54	0,58
	8,01 Contrapiso de cascote esp=10cm		
	8,02 Banquinas H°P° h=8cm		
9	CIELORRASOS	22.887,30	0,82
	9,01 Impregnante acrílico transparente de base acuosa, para H°		
10	REVESTIMIENTOS	40.605,65	1,45
	10,01 Cerámico esmaltado		
	10,02 Tejuela refractaria		
11	PISOS	347.870,69	12,44
	11,01 Mosaico granítico 30x30cm pulido en obra		
	11,02 H°A° terminación llaneado mecánico h=10cm		
	11,03 Deck de madera dura s/ terreno		
	11,04 Deck de madera dura c/ E° madera		
	11,05 Deck de madera dura s/ losa		
	11,06 Premoldeado de H°		
	11,07 Umbrales H°A° llaneado		
	11,08 Umbrales y solias, granito reconstituido		
12	ZÓCALOS	4.826,32	0,17
	12,01 Perfil aluminio		
	12,02 Reundido de cemento		
13	CARPINTERÍAS	336.662,90	12,04
	13,01 Aluminio: puertas y ventanas		
	13,02 Perfilera p/ Piel de Vidrio		
	13,03 Hierro: puertas		
	13,04 Hierro: barandas		
	13,05 Madera: Puertas placas		
	13,06 Tabique integral divisorio de sanitarios		

ORDENANZA Nº 11930

14	VIDRIOS/ CRISTALES/ ESPEJOS	175.139,18	6,26
14,01	DVH22mm: VIDRIO EXT. LAMINADO (4+4): Float incoloro 4mm + PVB 0.38 incoloro + Float incoloro 4mm. / CAMARA DE AIRE 8mm. / VIDRIO INT. CRISTAL TEMPLADO 6mm.		
14,02	Laminado de seguridad 6mm (3+3mm)		
14,03	Espejo cristal 5mm c/ marco de aluminio		
15	PINTURAS	23.075,00	0,83
15,01	Látex interior		
15,02	Látex exterior		
15,03	Esmalte epoxi, color blanco		
15,04	Barniz poliuretánico p/ carpinterías madera		
16	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AFINES	166.174,81	5,94
16,01	Instalación eléctrica, y afines		
17	INSTALACIONES SANITARIAS	178.696,93	6,39
17,01	Provisión de agua		
17,02	Desagües cloacales		
17,03	Desagües pluviales		
17,04	Artefactos, griferías, accesorios		
18	INSTALACIONES DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS	23.883,94	0,85
18,01	Instalación extinción de incendio		
19	INSTALACIONES DE GAS	33.871,65	1,21
19,01	Instalación de gas		
20	VARIOS	36.472,00	1,30
20,01	Césped		
20,02	Varios		
TOTAL		2.795.703,23	100,00