



INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO

MUNICIPIO DE MALDONADO

Licitación Abreviada

**EXPLOTACION COMERCIAL
PARADOR
*Parada 31 Mansa***

Memoria Descriptiva

OBJETO

Art. 1.-La Intendencia Departamental de Maldonado, llama a licitación Abreviada para la explotación comercial del Parador Parada 31 Mansa a personas físicas y jurídicas bajo las condiciones que se detallan : explotación comercial del servicio de gastronomía y anexos a desarrollarse en el local físico del parador y en la zona de playa comprendida entre las líneas perpendiculares al agua, 100 mts. A cada lado del parador.

SERVICIO

Art. 2.- La Intendencia aspira a la modernización y a la mejora de la calidad de las instalaciones y de los servicios que en estos se brindan. En ese sentido se deja expresa constancia que los servicios que se pretenden que el Parador brinde, estén dirigidos a atender independientemente; tanto la demanda de los usuarios del parador como del público concurrente a la playa.

Deberán incluir: servicios gastronómicos, higiénicos y de confort para el usuario, por ejemplo, servicio de sombrillas, reposeras, etc.

Se valorará positivamente la inclusión de servicio de Internet (sistema WIFI), cobertura médica de emergencia (área protegida) y de información turística.

PLAZO

Art. 3.- El plazo del contrato será hasta la finalización del actual período de gobierno.

El canon deberá abonarse antes de la apertura al público con fecha límite 31 de diciembre de 2014.

OBLIGACIONES

Art. 4.- El concesionario deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas:

a) Proporcionar los servicios que ofrezca en su propuesta en forma ininterrumpida desde el 1º de diciembre de 2014 hasta la finalización de la Semana de Turismo del 2015 , como mínimo. Se ponderará especialmente que durante el periodo invernal esté abierto todos los fines de semana, sábados y domingos, incluyendo vacaciones de invierno , de Uruguay, Argentina y Brasil.

b) Deberá exhibirse en lugares visibles para el público, en el interior y en los accesos, lista de precios, los cuales deberán ser similares y acordes con los correspondientes a servicios de igual categoría en establecimientos de la zona. La venta de agua, refrescos y helados en su zona de exclusividad, se realizará ajustándose a los precios máximos que antes de cada temporada fije la Intendencia. No deberá realizarse con trilladores, pudiéndose disponer de mozos.

c) Mantener en perfectas condiciones de higiene el edificio y áreas exteriores (frontales y laterales) comprendidas por la concesión.

d) El personal empleado debe mantener una conducta acorde con las buenas costumbres.

e) No permitir juegos de azar.

f) Equipar correctamente al personal de atención al público, debiendo estar en perfectas condiciones de higiene y aseo personal, ajustándose en un todo a las exigencias de la Ordenanza bromatológica municipal.

g) El concesionario deberá tener un lugar apropiado para depositar los residuos provenientes del parador, los que deberá retirar todos los días.

Art. 5.- Está prohibido al concesionario:

a) Contratar los servicios de persona alguna que no posea el carné de salud habilitante, expedido por los Servicios Médicos Municipales.

b) Será responsabilidad del concesionario y causal de rescisión, a juicio de la Intendencia y sin indemnización alguna, la constatación por parte de los servicios Inspectivos Municipales o Prefectura Nacional Naval del consumo y/o distribución de estupefacientes en el local

c) Contratar los servicios de persona alguna que haya actuado como concesionario de Paradores Municipales o como su representante sin la previa autorización de la Intendencia, que consultará su registro de antecedentes.

d) Emitir aguas de cualquier naturaleza (especialmente las servidas) al exterior ya fuera involuntariamente por desbordes de las cámaras sépticas como por la instalación voluntaria de emisarios, lo que se considerará falta extremadamente grave.

Art. 6.-

- a) El adjudicatario deberá mantener en perfecto estado de conservación el edificio y sus instalaciones durante todo el período de ocupación. Las reparaciones y trabajos habituales de conservación podrán realizarse sin trámite alguno, no así los trabajos de mantenimiento que afecten la estructura del edificio, los que deberán ser autorizados por la Intendencia Municipal, previo informe de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial. En todos los casos deberán utilizarse materiales adecuados y de la mejor calidad.
- b) Los gabinetes higiénicos estarán al servicio de todo público y deberán ser mantenidos en todo momento en PERFECTAS CONDICIONES HIGIÉNICAS .
- c) A su vez La COCINA deberá ser reparada y mantenida en PERFECTAS CONDICIONES .
- d) El exterior del parador (incluye terrazas) deberá estar en EXCELENTES condiciones de mantenimiento y estética ya que es el Primer Parador visible al ingresar al balneario.

Art. 7.- A los efectos del contralor de racionalidad de los precios de bienes y servicios prestados en el Parador, previo al inicio de cada temporada y cada mes subsiguiente, el concesionario deberá remitir a la Dirección General de Higiene y Protección Ambiental, el listado correspondiente así como el Banco de Seguros del Estado a favor del Municipio.

Art. 8.- Será de cargo y responsabilidad del adjudicatario obtener del Cuerpo de Bomberos la habilitación correspondiente.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Art. 9.- Al formular su cotización, el licitante deberá tener presente que todos los tributos, cargas sociales, y obligaciones de cualquier naturaleza que graven el objeto del contrato o se generen a causa o en ocasión de su ejecución, serán de cargo del adjudicatario.

Art. 10.- Asimismo será de su cargo exclusivo el pago de sueldos, jornales, seguros, aportes y cualesquiera otros gravámenes u obligaciones derivados de la aplicación de las leyes laborales y de seguridad social. La retribución mínima obligatoria que deberán percibir los trabajadores de la empresa adjudicataria, asignados al cumplimiento de dichas tareas, será la fijada por el Consejo de Salarios que corresponda, según el Grupo de Actividad que desarrollen.

RELACION FUNCIONAL

Art. 11.- La comunicación entre la Intendencia y el adjudicatario, por razones del servicio licitado, se realizará normalmente por escrito, las órdenes o instrucciones verbales se confirmarán por escrito dentro de las 48 horas hábiles.

Art. 12.- La Dirección General de Higiene y Protección Ambiental será quien represente a la Intendencia ante el adjudicatario.

Art. 13.- El adjudicatario designará un funcionario responsable que mantendrá con la Intendencia las relaciones de trabajo que correspondan.

Art. 14.- El adjudicatario deberá informar a la Intendencia lo que ésta solicite, y en su caso, acceder al requerimiento de inspecciones, de cualquier naturaleza que disponga efectuar aquella en los elementos afectados a la prestación de los servicios.

CONTROL DE LOS SERVICIOS

Art. 15.- La Intendencia se reserva el derecho de establecer los controles que aseguren la regularidad y la eficiencia de los servicios.

Art. 16.- En la realización en los distintos servicios, se empleará personal competente en sus respectivas responsabilidades y se adoptarán las medidas necesarias para evitar alteraciones del orden por parte de aquel y situaciones de cualquier naturaleza que perjudiquen la tranquilidad pública y la seguridad de las personas y bienes.

Art. 17.- La prestación de los servicios (además de las requeridas expresamente) se ajustará además a las modalidades que surjan de la propuesta y hayan sido aprobadas por la Intendencia, a través de las Direcciones que correspondan.

Art. 18.- El adjudicatario deberá efectuar tareas excepcionales con todos los medios a su alcance para superar situaciones extraordinarias que deriven de hechos de casos fortuitos o fuerza mayor, tales como, inundaciones, vientos, siniestros o catástrofes de cualquier tipo.

SANCIONES

Art. 19.- La Intendencia podrá rescindir unilateralmente el contrato cuando mediare alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Interrupción de los servicios dentro del lapso mínimo considerado en el Art. 4 literal a) imputable al adjudicatario salvo razones de fuerza mayor, durante 5 (cinco) días corridos o 10 (diez) alternados. Se considerará interrupción del servicio tanto la inejecución de los mismos, como su reducción en un porcentaje que supere el cuarenta por ciento (40%) del total.
- b) Cuando por cualquier causa, aún cuando la misma no fuere imputable al adjudicatario, el mismo, a juicio de la Intendencia, se encontrare imposibilitado en forma definitiva de continuar con la normal prestación de los servicios.
- c) Cuando se constate que los servicios no se cumplen en las condiciones previstas en el presente llamado.

d) Cuando se constate que las condiciones de mantenimiento o prestación de las instalaciones, no tengan el nivel requerido.

Art. 20.- El deudor caerá en mora de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos pactados para el pago, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado y sin necesidad de interpelación judicial de especie alguna, estableciéndose a sus efectos el pacto comisorio.

Art. 21.- Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, ninguna de las partes contratantes será responsable de la mora en que haya incurrido con respecto a las obligaciones contraídas, que provenga de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente aprobado.

DISPOSICIONES ESPECIALES

Art. 22.- El adjudicatario, como tenedor material del inmueble, se hace responsable por los accidentes o perjuicios que el uso o condiciones constructivas del mismo ocasionare a terceros, así como por las multas a que hubiere lugar.

Art. 23.- El adjudicatario podrá instalar hasta un máximo de seis banderas, cuyos mástiles no podrán exceder los nueve metros de altura y deberán colocarse a ambos lados del Parador sobre la línea de rivera.

Se autorizará la instalación de un cartel con la denominación del Parador y Empresa o marca que licite y de acuerdo a dibujo y características adjuntas. Se podrá instalar un soporte indicador del Parador, cuya área no superará los 5 metros cuadrados y a una distancia nunca menor a 3 metros del límite del predio con la vía pública. Para ambos casos deberá realizarse la gestión previa de autorización y efectuar el pago de los tributos correspondientes.

Toda otra publicidad en el área de exclusividad del parador (200 metros) podrá ser ubicada en sombrillas, o en base de Decks o desde el borde de la línea de rivera hacia el mar en una distancia no mayor a 20 metros hacia el mar.

Se autorizará no más de 4 carteles con publicidad en las paredes exteriores del parador .

Art. 24.- La Intendencia Municipal, se reserva el derecho de autorizar dentro de las áreas de influencia del Parador, actividades que considere de interés turístico.

En los Paradores de Playa Mansa, no se autorizarán actividades nocturnas tales como discoteca, pub, etc. que pudieran generar dificultades de convivencia, dada la proximidad de residencias particulares en la zona. Podrá autorizarse en forma expresa la realización

de alguna fiesta solicitando con la debida anticipación la autorización a la Intendencia a través de la Dirección General de Higiene y Protección Ambiental.

Art. 25.- Al concesionario le queda expresamente prohibido intervenir en las áreas protegidas de patrimonio arqueológico si las hubiera, talar árboles, alterar las obras destinadas a la defensa y protección de dunas, zonas rocosas protegidas, cercas, vallas de madera y alambrado en la costa y áreas forestadas.

Art. 26.- En ningún caso la concesión se asimilará a arrendamiento ni se regirá por las disposiciones legales de éstos.

Art. 27.- Si el adjudicatario incumpliera sus obligaciones, la Intendencia podrá aplicar las multas que a su juicio correspondan, de acuerdo con la importancia de la falta cometida, sin perjuicio del derecho de rescindir unilateralmente el contrato. Podrá cesar la concesión, caducando automáticamente el plazo de la misma por infracciones reiteradas o por falta grave de tal entidad, a juicio de la misma, que así lo justifique y de exigir indemnización por los daños y perjuicios que hubiere ocasionado.

Las obligaciones establecidas en el presente pliego, serán sancionadas con multas, que deberán ser abonadas dentro de los diez días de notificadas.

Art. 28.- Una vez terminada la concesión, el adjudicatario se obliga a entregar las obras y servicios a la Intendencia en perfecto estado de conservación, mantenimiento y funcionamiento, por lo cual deberá realizar periódicamente las refacciones, pinturas, arreglos, y demás acondicionamientos del local.

Para tal control la Intendencia realizará inspecciones periódicas. Así mismo se efectuará una inspección del local simultánea a la entrega del mismo, asentándose en actas.

De constatarse incumplimiento, la Intendencia procederá a realizar reparaciones por sí, por cuenta del adjudicatario, afectando a esos efectos la garantía de fiel cumplimiento del contrato la cual no se devolverá hasta realizar la inspección y acta correspondiente.

El Adjudicatario tiene derecho a la totalidad de los ingresos provenientes de la explotación de los servicios que brinde durante el período comprendido por la concesión.

DE LA OFERTA

Art. 29.-

- a) La Oferta deberá estar acorde con el prestigio y el potencial del lugar que se licita y deberá integrarse con un monto de dinero que el interesado pagará a la Intendencia antes del 31 de diciembre de 2014.

- b) La oferta podrá integrarse además por centímetros o minutos de publicidad y cobertura de Prensa que contribuyan a la promoción turística de nuestro Departamento, que serán administradas y controladas a través de la División de Comunicaciones de la Intendencia.
- c) Asimismo se deberá integrar a la oferta un programa de obras de mejora de las instalaciones, las que estarán debidamente documentadas y serán evaluadas y aprobadas por la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Para la realización de éstas modificaciones, el concesionario tiene plazo hasta el 15 de diciembre de 2014.

Art.30.- Se estudiarán con particular deferencia las ofertas que incluyan actividades o agendas de eventos concretas a realizarse durante la Semana de Turismo y durante vacaciones de invierno, primavera, fines de semana y feriados vacacionales de países vecinos.

Las actividades podrán ser de índole cultural, social, económico-comerciales, gastronómicas, deportivas, etc.

DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

Art. 31.-

- a) Oferta económica y otras ofertas y/o propuestas.
- b) Naturaleza, descripción y variantes de los servicios a prestar.
- c) Obras propuestas para el Parador y lugares que le acceden.
- d) Todo tipo de documentación que evidencie los servicios y actividades a realizar

Art. 32.- Ponderaciones

- 1) Oferta económica - 50 puntos**
- 2) Programa de obras de mejoramiento de las instalaciones- 30 puntos**
- 3) Servicios a prestar – 10 puntos**
- 4) Antecedentes del oferente en obras y/o inversiones y/o propuestas de explotación similar – 10 puntos**

