



INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO

MUNICIPIO DE MALDONADO

Licitación Pública

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

Memoria Descriptiva

OBJETO

Art. 1.- La Intendencia Municipal de Maldonado, en adelante "la Intendencia" llama a Licitación Pública para la explotación comercial del PARADOR localizado en Parada 31 de la Rambla Claudio Williman de playa Mansa desde el primero de diciembre de 2015 hasta la finalización del actual período de gobierno

SERVICIO

Art. 2.- La Intendencia aspira a la óptima calidad de las instalaciones y servicios que se licitan, los que estarán dirigidos a atender las demandas de los usuarios del parador, así como las del público concurrente a la playa.

Art. 3 Los servicios deberán incluir servicios gastronómicos, higiénicos y de confort para los usuarios, tales como servicios de sombra y reposeras, así como de cobertura médica de emergencia (área protegida) y de acceso a Internet.

PLAZO

Art. 4.- El plazo de la adjudicación será hasta la finalización del actual período de gobierno

El canon deberá abonarse antes antes del 15 de diciembre de cada año.

PROPUESTAS

Art. 5 Las propuestas se presentarán por escrito, redactadas en forma clara, y precisa en idioma castellano y en hojas numeradas correlativamente, firmadas por el oferente o su representante.

Art. 6.- La propuesta deberá incluir el cronograma y presupuestación de obras obligatorias, que se describen y detallan en en la memoria

PRIMERO

PROGRAMA GENERAL DE OBRAS

1.- Descripción de la propuesta

La propuesta en general apunta a la recuperación total del edificio existente, realizándose tareas de mantenimiento, recuperación y reconstrucción de diferentes sectores con la finalidad de recuperar la calidad edilicia del parador, las correctas condiciones de mantenimiento, mejorar las relación con la playa y con el entorno en cuanto a sus servicios y a las visuales desde y hacia el parador, de acuerdo a los estándares del balneario en el que se ubica.

El oferente no podrá proponer variantes al proyecto, se deberá cotizar estrictamente el proyecto suministrado por la Intendencia Departamental.

Sí se admitirán variantes en los sistemas constructivos a utilizarse, las cuales se deberán presentar cotizadas como variantes a la oferta principal. La Dirección General de Higiene podrá aceptar o no dichas variantes.

2.- Plazo de Ejecución de obras

La oferta deberá estar acompañada de un cronograma de ejecución de obras. Se valorará muy especialmente el menor plazo de ejecución de dichas obras.

3.- Representante Técnico

Para el caso de ser aprobada la propuesta del oferente, ésta deberá ser acompañada de la firma técnica correspondiente, la que responderá al interlocutor válido que tendrá el concesionario en su relación con las oficinas técnicas de la I.D. de Maldonado para la realización de las obras cotizadas, que serán las encargadas de verificar y aprobar su ejecución.

4.- Demoliciones

Serán las indicadas en planos y memorias adjuntas.

Se demolerán los muretes de mampostería existentes en el perímetro de las terrazas, siendo sustituidos por barandas de madera según diseño adjunto.

En los sectores donde se realicen intervenciones de demolición no deberán quedar trazas de las mismas, debiéndose reparar totalmente las superficies.

Los escombros resultantes deberán ser retirados del lugar.

Se desmontarán las pérgolas existentes.

Se desmontará el quincho existente.

Se demolerán los muros indicados en planos. (quincho chico y cuerpo central de quincha)

5.- Estructura

Las estructuras, ya sean de hormigón armado, metálicas, madera u otro material, serán debidamente reparadas o sustituidas en iguales condiciones y aptas a los esfuerzos que correspondan.

Para el caso que implique reparación , dependerá de sus patologías (fisuras y grietas, oxidaciones, desprendimientos) y será con el método técnico que corresponda según los casos, teniendo en cuenta que las mismas están exigidas por el medio ambiente existente en el cual están implantadas.

Para la ejecución de ampliaciones y/o reducciones estructurales se deberá contar con la aprobación de la Dirección Técnica, así como de las canalizaciones o pases que hubiere que ejecutar.

6.- Quinchos

Se desmontará la totalidad de los quinchos existentes, incluyendo la totalidad de su estructura de madera.

Se realizarán quinchados totalmente nuevos.

La estructura será totalmente en madera tratada, (rolos de eucaliptus 12-14, y listones). Llevará cielorraso de estera, y quinchas de 20cm. mínimo.

La cumbrera y los casquetes se protegerán con tejido pajarera y arena y portland.

Todos los elementos metálicos serán galvanizados, clavos y/o bulones deberán ser galvanizados en caliente.

7 Albañilería y Hormigón Armado

Siempre que se presenten roturas, fisuras, deterioros varios, desprendimientos, diferencias de color o textura, etc., se deberán reparar en su totalidad con materiales similares a los existentes, de manera que dichas zonas no presenten diferencias con las preexistentes.

En los casos en los que el deterioro se produzca en piezas de hormigón cuyos hierros estén a la vista, previo a su acabado final, éstos deberán ser tratados con productos de Sika o similar procediendo de acuerdo a las especificaciones técnicas.

7.1 Muros y tabiques

Serán en mampuestos cerámicos de 25x25x12cm.

Se buscará conseguir superficies uniformes en los muros exteriores evitando salientes de pretilas, desplomes, etc., para lo cual será necesario el picado de aquellos y/o enchararlos.

7.1 Revoques

Serán según el caso:

- Paramentos exteriores: una primer capa de arena y cemento con hidrófugo y una segunda capa de arena terciada.
- Paramentos interiores: dos capas: la primera con mezcla gruesa y la segunda con mezcla fina, perfectamente fratasadas y aplomadas.

En el caso de aristas salientes se colocarán cantoneras de aluminio.

7.2 Cielorrasos

En el sector de quinchos se colocarán cielorrasos de estera de mimbre sobre la estructura de madera y por debajo de la quincha.

Bajo cubierta de mampostería los cielorrasos serán: azotada arena y cemento más 2 capas (gruesa y fina).

Bajo cubierta liviana: serán no combustibles, pudiéndose excluir en aquellos locales destinados a depósitos de elementos no percederos

7.3 Contrapisos interiores

Serán de empastado de hormigón con armadura mínima de malla electro soldada de \varnothing 3mm 20/20 y un espesor mínimo de 10cm.

En general se construirán o se modificarán de forma que el nivel de los pavimentos exteriores sea inferior al interior (5cm).

7.4 Pisos y revestimientos

En general se repararán con materiales similares a los existentes buscando minimizar las diferencias de color o textura.

En el caso de revestimientos serán cerámicos de primera calidad 20x20, no admitiéndose, salvo en casos de sustitución parcial los azulejos standard de 15 x15.

En caso de aristas salientes se preverá la colocación de cantoneras de aluminio.

En caso de ser indicado en planos, los muros exteriores llevarán un zócalo aplicado, de 60cms de altura, de piedra "bocha", tomada con arena y portland y junta rehundida.

7.5 Mesadas de cocina

Todas las mesadas y revestimientos en zona de cocina deberán ser de acero inoxidable de acuerdo a normativa vigente de Higiene y Bromatología. Las mesadas existentes, ya sean de mampostería o madera deberán ser forradas de acero inoxidable. Las mesadas nuevas deberán ser móviles de acero inoxidable con patas.

Todos los revestimientos deberán ser de acero inoxidable de acuerdo a normativa vigente.

7.6 Azotea

Se realizará un acondicionamiento general de las azoteas existentes y de las a construir para lo cual

7.6.1 Se demolerá y retirará todo tipo de estructuras obsoletas, fuera de uso y del material que sean, (carteles de publicidad, depósitos de agua, etc.)

7.6.2 En caso de detectarse humedades en azoteas existentes: Se verificaran las pendientes, se reparara la superficie con arena y portland, se dará una mano de imprimación en toda la superficie, Luego se colocará membrana asfáltica con aluminio espesor 4mm, sobre ella un film de nylon y luego una capa de protección mecánica, (5cm de arena y portland o tejuela).

7.6.3 En caso de azoteas nuevas se aplicará sobre la losa un folio nylon 60 micras, poliestireno expandido espesor mínimo 4cms, los contrapisos con pendiente correspondientes, arena y portland, membrana asfáltica espesor 4mm, nylon 40 micras, capa de protección, (5cm de arena y portland o tejuela).

7.6.4 Se tendrá especial cuidado en el estudio de los desagües, ubicación, sección y canalización.

Tanto en el tratamiento de la impermeabilización como en la resolución de otros elementos de azotea se deberá prever que las visuales no son únicamente a nivel de peatón, por lo que será necesario ser cuidadoso en la elección de los materiales y la resolución de cada detalle en la forma técnica y estética mas conveniente (en acuerdo con Sala de Proyectos).

8.- Subcontratos

8.1 – Cerramientos

Aberturas nuevas: serán en aluminio anodizado o pintado de acuerdo a los detalles que se adjunte en cada caso.

En el diseño del cerramiento se hará hincapié en la transparencia de la superficies.
Aberturas existentes: tanto fijas como móviles serán reparadas en caso que los ajustes sean menores. En caso contrario deberán ser sustituidos por nuevas, para lo cual se tendrá en cuenta la hermeticidad, facilidad en el movimiento de sus elementos (corredizos o batientes), durabilidad y bajo mantenimiento. Como material se exigirá el aluminio anodizado o pintado y en cuanto al tipo de movimiento se recomienda: el batiente para las puertas corrediza y/o fijo para ventanas.

La totalidad de las aberturas (interiores y exteriores) deberá estar en perfectas condiciones de mantenimiento y uso:

- Herrajes de movimiento y cierre funcionando
- Marcos, hojas, vidrios y/o tableros sanos

Acabado exterior en perfectas condiciones (pintura, barniz, metal, etc.)

8.2 Instalación sanitaria

Se realizará una puesta a punto general de toda la instalación:

Instalación nueva: En caso de indicarlo la memoria particular la instalación de distribución de agua fría y caliente, serán embutidas en su totalidad y en polipropileno termofusionable de buena calidad (tipo Acqua System). Desagües primarios secundarios y ventilaciones en PVC, todo de acuerdo a la norma vigente de la I.D.M.

Instalación existente:

- a) Readecuación de toda las cañerías de abastecimiento de agua corriente y desagües, de acuerdo a la norma I.D.M.
- b) Sustitución de todo elemento de grifería dañado o sin funcionar (rosetas, cisternas, rejillas, regueras, etc.)
- c) Sustitución de losa sanitaria dañada por otra nueva de iguales características (previa aprobación de la DdO).
- d) Instalación de súper gas, depósito de cilindros, etc. de acuerdo a normativa vigente.
- e) Tanques elevados:
 - 1. En caso de mantenerse se procederá a la limpieza del mismo.
 - 2. De requerirse en la memoria particular la demolición del depósito superior de agua, este deberá sustituirse por un tanque inferior, y un equipo de bombeo y presurización, de acuerdo a las normas municipales vigentes.

En general se preverá la colocación de grifos temporizadores en lavatorios de baños públicos y de personal.

El concesionario realizará por intermedio de técnico sanitario autorizado por la Intendencia Departamental un plano de relevamiento y de las instalaciones a modificar (en soporte CAD). Deberán respetarse todas las ordenanzas Municipales vigentes en el tema.

8.3 Saneamiento

Se conectará a la red existente de colectores construyéndose las cámaras, canalizaciones, bombeo, ventilaciones, etc. que sean necesarios para un correcto funcionamiento de la instalación, en un todo de acuerdo con la normativa vigente.

En todos los casos que no sea posible por alguna razón la conexión al sistema colector, se valorará el correcto estado del sistema del tratamiento de las aguas servidas.

8.4 Instalación eléctrica

Para dicha instalación se deberá ejecutar una puesta a punto de toda la instalación de acuerdo a las normas vigentes de UTE, sustituyéndose por nuevos y de buena calidad todos los elementos que presenten mal funcionamiento, desgaste o roturas totales o parciales (conductores, llaves termomagnéticas, tableros y sus cajones, interruptores, tomas, ductos, luminarias, etc.)

En todas las instalaciones se tendrá en cuenta para su realización y elección de materiales, la agresividad del medio ambiente en que están implantados; por ej. luminarias exteriores.

En caso de requerirse instalaciones nuevas de elementos aparentes (luminarias, tableros, etc.) estos deberán ser previamente aprobados por la Dirección de Obra.

En todos los casos se requerirá firma técnica de electricista y aprobación de UTE, así como recibir la previa aprobación de la Dirección de Obra.

Serán por cuenta del oferente todos los gastos y trámites de aprobación ante los organismos correspondientes.

Se tomará en cuenta el suministro de puestas de iluminación de los espacios exteriores circundantes y su mantenimiento.

En las mismas se valorará además del nivel de iluminación, el resultado estético de la misma.

En general todas las acometidas (eléctricas, telefonía, cable, etc.) deberán ser subterráneas

En el caso de paradores en los que actualmente exista tendido aéreo, deberán ajustarse a lo anteriormente dicho, desde el propio parador hasta la Rambla Costanera.

8.5 Pinturas

Se realizará la pintura total del local, interior y exterior, esto incluye:

Muros interiores: pintura base vinílica ó acrílica.

Muros exteriores: pintura impermeabilizante para frentes tipo Incafrent o similar.

Cielorrasos: permeable tipo cielorraso anti hongo.

Elementos de madera (interiores y exteriores): tipo Lusol o Incastain, previa correcta preparación de la superficie con lijado y limpieza o barniz marino.

Elementos de hierro: anti óxido, convertidores, esmalte mínimo 3 manos

En todos los casos y previo a su ejecución se solicitará la aprobación técnica de la Dirección de Obra para la elección de los colores finales.

8.6 Vidrios y espejos

Se repondrán todos los vidrios faltantes, rayados y/o rotos

Se deberán limpiar de restos de pintura hasta conseguir la transparencia total

Se preverá la colocación de al menos dos espejos por baño y por sexo de medida (mínimo 60x80 cm) y calidad estándar.

8.7 Pérgolas o toldos

En terrazas, accesos o donde exista la necesidad de crear espacios sombreados, se dispondrán estructuras que serán exclusivamente de madera tratada en autoclave con CCA, y secciones de escudaría o rusticas de acuerdo a lo indicado en memoria particular.

Como elemento propiamente de sombra se podrá disponer de cañas, varejones pelados, y/o lona impermeable.

En el caso de toldos las estructuras serán de madera.

En planos se indica aproximadamente las zonas y superficies que se dispondrán tanto para espacios fijos de sombra ó la colocación de sombrillas .

9.- Medidas contra Incendios

Se exigirá la puesta a punto de la instalación contra incendios, en un todo de acuerdo a las normas vigentes para lo que se deberá presentar el trámite correspondiente ante la Dirección Nacional de Bomberos, con el correspondiente certificado de habilitación final. Esta gestión será en un todo por cuenta del concesionario.

10.- Accesorios

Se tendrá en cuenta en los SSHH públicos la instalación de accesorios, perchas, agarraderas, porta rollos, espejos, etc.

En cada baño se instalarán: un dispensador de jabón líquido, un secamanos o dispensador de toallas de papel próximos a la o las bachas y un dispensador de papel higiénico y una percha por cada inodoro existente en dicho baño.

Se preverá la instalación de campanas, ductos y extractores en la cocina como forma de extracción de humos y olores.

11.- Accesibilidad a minusválidos y familias.

Se preverán las condiciones generales de accesibilidad para minusválidos ajustándose a los criterios de normas (rampas, pasamanos, señalización, alturas, etc.)

Deberá facilitarse la accesibilidad a minusválidos, a todos los espacios, así como a la playa por medio de rampa y la eliminación de barreras físicas.

Asimismo deberá construirse un baño para minusválidos de acuerdo a las normas nacionales vigentes. (se adjunta detalle) Este baño llevará de forma visible un cartel que lo identifique como "Baño para discapacitados y de uso familiar"

12.- Varios

12.1 Espacios exteriores

Se buscará la recuperación de los espacios exteriores delimitando los espacios de circulación y protegiendo a la duna a través de la colocación de cercos de madera y cercas captoras de arena en lugares a determinar por la Dirección de Obra.

En todos los casos en que haya circulación sobre las dunas esta se realizará a través de camineros de madera desmontables con las correspondiente barandas si fuera necesario, de acuerdo a lo indicado en planta en tabla tratada de 1 ½ "x 6" apoyada sobre tirantes.

Se realizará la recuperación de los espacios exteriores pertenecientes al edificio con reposición de césped faltante y reposición o mantenimiento de especies vegetales en áreas verdes o jardineras.

Se deberán delimitar las zonas de estacionamientos, utilizando en los sectores que no existen límites naturales barandas de troncos tratados en autoclave y CCA, con una altura promedio de 60cms.

Dentro del área general de estacionamiento se señalará en forma clara las distintas áreas para vehículos, motos, bicicletas.

Se preverá la recuperación de los espacios exteriores con la reposición de césped, garra de león, arbustos, etc.

12.2 Circulaciones exteriores

Se preverá la construcción de tantos mts. como sean necesarios para cada caso de senda de madera de pino tratado de 1.50 de ancho, como acceso público a la playa independiente del parador para que los usuarios lleguen desde el estacionamiento hasta la playa húmeda o de arena firme.

Será prioritario, en todos los casos que sea posible, que tenga accesibilidad para sillas de ruedas y coches de bebés.

13.- Publicidad y cartelería

Se suministrarán documentos gráficos que detallen el lugar, forma, medidas, materiales, etc, de los elementos a colocar, a los efectos de ser aprobados por la Dirección General de Higiene de la I.D.M.

Se exigirá armonía entre el edificio, el entorno paisajístico y el fin publicitario.

Queda expresamente prohibido el uso de cartelería de soportes metálicos y caras de acrílico luminoso.

Se cambiarán por carteles de madera de aprox. 3.50 x 1.00, para sponsor y nombre del parador. Se autoriza a iluminarlos con luz frontal.

14.- Recaudos

Se entregarán a la Dirección de Higiene todos los recaudos gráficos del parador (planos de instalación eléctrica, plantas de albañilería, cortes y fachadas, planos de instalación sanitaria y planos de medidas contra incendios) antes del inicio de la temporada 2015/2016.

Se realizarán ante la Dirección de Control Edificio todos los trámites de autorización y regularización de las obras existentes (tanto de albañilería como de sanitaria) como si se tratase de una obra particular. Cumpliéndose con todos los requisitos de habilitación de Higiene, de Bomberos, DJCU, etc. Se deberán entregar los correspondientes certificados de Habilitación Final de Obras previamente al inicio de la segunda temporada de la licitación.

Todos los gastos correspondientes a tasas, impuestos, profesionales, gestores, etc. serán de cuenta del adjudicatario.

SEGUNDO

El concesionario estará obligado a la realización de las siguientes obras.

1. Pasarelas de madera de acceso a la playa

Se construirán sendas de acceso peatonal a la playa por ambos lados del parador existente. Consistirán en camineros de madera tratada de 1.5m de ancho por el desarrollo necesario para llegar hasta la arena firme. (Mínimo 35m lineales cada uno.)

Serán contruidos de forma que se puedan desmontar, en forma de rampa para que puedan ser usados por discapacitados y/o vehículos para niños.

2. Modificación del acceso principal

Se construirá a nuevo el quincho a dos aguas del acceso principal, esto incluye estructura de madera y la quincha en su totalidad. Será reconstruido de acuerdo a los gráficos adjuntos.

3. Sustitución total de quinchado

Se sustituirá en su totalidad el quinchado existente.

El estado actual de la cubierta de quincho es muy precario, presentando elementos estructurales quebrados y un gran deterioro en el quinchado, debiendo ser apuntalado para que no colapse.

Se sustituirá en su totalidad la quincha existente, reemplazándose la estructura de madera y la quincha, de acuerdo a la memoria general. (area aproximada de quincho a sustituir: 450mc.

4. Sustitución total de deck de la terraza posterior

Se realizará la sustitución total del deck de la terraza posterior. El nuevo deck se construirá con tablas de madera cepillada tratada en autoclave tipo CCA de 1 ½ "x 6" apoyada sobre tirantes.

Todos los elementos metálicos (clavos, tornillos, bulones, tirafondos, planchuelas, etc.) serán galvanizados en frío para prevenir deterioro por la intemperie. Área aproximada de deck a construir: 275mc.

5. Prolongación de pretilas con madera

De acuerdo a planos se prolongarán los pretilas de las azoteas planas con tabla horizontal de 1 ½ "x 6" similar a la del deck. El objeto de esta prolongación es el de mejorar la estética y las visuales hacia el parador desde la rambla, uniformizándose los pretilas y enmascarando los elementos existentes en las azoteas.

6. Enmascarar y reparar muros de contención

El frente de todos los muros de contención existente será cubierto con tabla horizontal de 1 ½ "x 6" similar a la del deck, apoyada sobre tirantes sobre estructura de clavadores de madera de 2"x2". La finalidad es dar uniformidad al aspecto de la fachada hacia la playa.

Previo a la colocación de esta madera se repararán todos los elementos estructurales de hormigón de acuerdo a la memoria general. Area aproximada a enmascarar: 35mc.

7. Demolición de muretes de terrazas

Se demolerá la totalidad de los muretes existentes en las terrazas, sustituyéndose por barandas de madera según detalle adjunto. Sobre el muro remanente se construirá una carrera de 15 x 30cm con 4Ø8 longitudinales y estribos Ø6/25cm. (desarrollo aproximado de la carrera: 54m.)

8. Eliminación de escaleras hacia deck

Actualmente existe un desnivel de aproximadamente 45cm entre el interior del parador y el deck de madera. El nuevo deck se construirá al mismo nivel de piso terminado del interior del parador, por lo cual se eliminarán las escaleras existentes indicadas en planos.

9. Escalón a eliminar en terraza

El nuevo deck se va a construir con una superficie uniforme, por lo cual se eliminará el escalón existente indicado en planos.

10. Construcción de duchas exteriores

Se construirá una batería de duchas exteriores para uso libre de los usuarios de la playa de acuerdo a detalles adjuntos.

11. Delimitación de espacios exteriores con cercos y cordonetas

Se deberán delimitar las zonas de estacionamientos, utilizando en los sectores que no existen límites naturales barandas de troncos tratados en autoclave y CCA, con una altura promedio de 60cms.

Dentro del área general de estacionamiento se señalará en forma clara las distintas áreas para vehículos, motos, bicicletas. Cantidad aproximada a colocar: 15 barandas individuales de 4m de largo con sus respectivos apoyos, de acuerdo a lo indicado en planta.

12. Construcción de escalera de acceso a deck

Se construirá una escalera de acceso al deck principal desde la playa, la misma será de madera, con escalones de 30cm de huella y escuadrías y terminaciones similares a las del deck.

13. Colocación de rampa de accesibilidad a la playa

De acuerdo a lo indicado en planos se colocará una rampa que permita el acceso de sillas de ruedas desde la playa hacia el deck principal. Dicha rampa deberá presentar una superficie de rodamiento firme, adecuada para su función y no deberá superar una pendiente del 10%.

14. Construcción de nuevo de baño para discapacitados.

Se construirá a nuevo un baño adecuado para discapacitados de acuerdo a planos adjuntos. Este baño llevará de forma visible un cartel que lo identifique como "Baño para discapacitados y de uso familiar". Llevará como accesorios: dispensador de papel higiénico, secamanos, baranda fija y baranda móvil para el acceso al inodoro, cambiador para bebés: mesada rebatible de madera maciza de 2" de acuerdo a planos, timbre para alarma. Llevará piso cerámico y revestimiento cerámico hasta una altura de 1.8m.

15. Conexión de la red de saneamiento al sistema colector existente.

Se adecuará la instalación sanitaria para que cumpla con la normativa vigente de la IDM. Se deberá conectar el parador al sistema de saneamiento existente. Por lo tanto deberá construirse el correspondiente sistema, ya sea por gravedad o a través de un bombeo hasta el punto de conexión que OSE indique. El oferente deberá presentar el proyecto correspondiente, firmado por un técnico sanitario registrado ante la Intendencia Departamental, proyecto que deberá ser aprobado previamente por la División de Control Edificio.

16. Reconstrucción de muros con desplome y ensanche de salón comedor.

Se demolerán en su totalidad, cimientos incluidos los muros que presentan desplome y que se indican en planos.

Los mismos serán levantados de acuerdo a planos y detalles, realizándose un ensanche de 2m del salón principal.

17. Reconstrucción de baños existentes

Se realizará de acuerdo al numeral 8.2 de la memoria general.

Se realizará completamente a nuevo la totalidad de los pisos, revestimientos, losa sanitaria, mesadas e instalación embutida de la totalidad de los baños existentes.

Revestimientos: baldosa cerámica 30x30cm o similar

Pisos: baldosa cerámica o de porcelanato de 40x40cm o similar.

Mesadas: mármol o granito sobre ménsulas de hierro o sobre losa de hormigón de 6cm de espesor. Deberán llevar frontalín, zócalo y las bachas serán embutidas. Toda la losa sanitaria será blanca línea nórdica o similar.

Se realizará una puesta a punto total de las aberturas, incluyendo herrajes y cerraduras.

18. Acondicionamiento de espacios exteriores

Se realizará la limpieza de la plazoleta existente frente al parador. Se deberán retirar todos los restos de antiguos carteles, debiendo quedar el espacio totalmente libre de restos de cartelería, columnas, escombros, etc.

Solo se admitirán intervenciones de jardinería ornamental.

19. Acondicionamiento del nicho de tableros

Se deberá revestir totalmente el nicho existente de los medidores con madera similar a la que se utilice para prolongar los pretilos. Las tareas tienden a integrar estéticamente el tablero (hoy con un aspecto muy descuidado) al resto del parador, utilizándose para eso materiales y sistemas constructivos similares al del parador.

Se deberá revestir por las 5 caras vistas, previéndose una puerta de acceso a los medidores, la que deberá contar con porta candado y bisagras de material inoxidable.

TERCERO

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 15 de diciembre de 2015.

- a) Precio en efectivo ofrecido por la primera temporada
- b) Precio estimado de las obras proyectadas.

Monto correspondiente a la mano de obra directa y que genera aportes de leyes sociales, de acuerdo a la Ley 14.411, los que deberán ser abonados por el adjudicatario.-

CUARTO ; Naturaleza, descripción de todos y cada uno de los servicios a prestar.

QUINTO : Descripción de la organización y capacidades del personal

SEXTO : Propuesta de publicidad.

SEPTIMO : Calendario y detalle descriptivo de las actividades a desarrollar en alta y baja temporada.

OCTAVO : Garantías.

NOVENO : Antecedentes del oferente y/o de los cargos de responsabilidad en el rubro licitado.

DECIMO : Cronograma y plazo de realización de las obras.

EVALUACION

Art. 7 A los efectos de evaluar las ofertas, se consideraran los siguientes factores de ponderación :

Naturaleza, descripción y variantes de los servicios a prestar.

Precio ofrecido, el que no será por si solo determinante para la adjudicación.

Calidad de los materiales de las infraestructuras y de los equipamientos

Gestión de residuos y de líquidos residuales.

Diversidad y Cronograma de actividades y eventos a desarrollar, los que podrán ser de índole cultural, social, económico-comerciales, gastronómicas, deportivas, etc. y deberán contar con el aval de la Intendencia y del Municipio en todos los casos.

Antecedentes y/o capacidades del oferente y/o de puestos de encargado debidamente certificados.

Incorporación de nuevas tecnologías en el abastecimiento y reducción de consumo de recursos (energía y agua potable).

Capacitación del personal.

Accesibilidad

Art. 8 La adjudicación de esta licitación no excluye ni afecta los derechos de la Intendencia en sus atribuciones específicas por lo que el Adjudicatario queda sometido al cumplimiento de todas las normas nacionales y municipales que lo obliguen al cumplimiento de las mismas.

Art. 9 La Intendencia se reserva el derecho de dejar sin efecto este llamado a licitación o rechazar todas las propuestas presentadas sin que estos actos impliquen responsabilidad de ninguna naturaleza para ello.

Art. 10 Si se presentaran dos o más ofertas similares, podrán aplicarse las disposiciones que al efecto contiene el art. 57 del T.O.C.A.F.

OBLIGACIONES

Art. 11 El concesionario deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas :

a) Anualmente, el concesionario, deberá abonar el valor estipulado del canon de la concesión, previo al inicio de cualquier obra destinada al montaje de la infraestructura.

b) Proporcionar los servicios que ofrezca en su propuesta en forma ininterrumpida, desde el primero de Diciembre de 2015, hasta la finalización de semana de turismo de 2016.

c) Iniciar la atención al público, como mínimo entre las 09.00 y la caída del sol.

d) Exhibir en lugares visibles al público, tanto en el interior de las instalaciones como en los accesos, lista de precios de productos y servicios, los cuales deberán ser similares y acordes con los correspondientes a otros servicios de igual categoría en establecimientos de la zona.

e) Mantener en perfectas condiciones de higiene y conservación, todas las estructuras del parador y de las áreas exteriores (frontales y laterales) comprendidas por la concesión. Incluyendo los estacionamientos, accesos a la playa, y depósitos de papeleras en la zona de 200 metros de influencia del parador.

f) Mantener una conducta acorde con las buenas costumbres, y la correcta presentación, del personal empleado.

g) No permitir los juegos de azar.

h) Capacitar y equipar correctamente al personal de atención al público debiendo presentar el mismo perfectas condiciones de higiene y aseo personal, ajustándose en un todo a lo establecido en la Ordenanza Bromatológica Municipal.

i) Disponer de un lugar apropiado para depositar los residuos del parador, los que deberán ser retirados todos los días.

k) A retirar completamente todas las infraestructuras montadas y restos de cualquier naturaleza generados, dejando el área completamente limpia y en condiciones, en un plazo no mayor a los 30 días luego de finalizado el período de la concesión.

L) Ejecutar las obras descritas en la Memoria General y Particular de Obras cumpliendo con el cronograma establecido.

Art. 12 Esta prohibido al concesionario

a) Contratar los servicios de persona alguna que no posea el carné de salud habilitante, o carnet de manipulación de alimentos.

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) 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.

d) Realizar cualquier intervención que modifique la topografía del terreno, sin contar con el aval o autorización escrita en forma previa.

e) Dejar restos de cualquier naturaleza (especialmente aquellos que puedan resultar potencialmente peligrosos para otros usuarios de playa), una vez finalizada la etapa de desarme y retiro anual de las infraestructuras.

DISPOSICIONES GENERALES

Art 13 El adjudicatario deberá mantener en perfecto estado el Parador. Las reparaciones y trabajos habituales de mantenimiento podrán realizarse sin trámite alguno, no así los trabajos que cambien el proyecto de Parador aprobado, los que deberán ser autorizados por la Intendencia Departamental, 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 .

Art. 14 Las pasarelas de accesos deberán contar con el visto bueno de la Dirección General de Higiene y Medio Ambiente.

Art. 15 A los efectos de controlar la racionalidad de los precios de bienes y servicios prestados en el Parador, previo al inicio de cada temporada el concesionario deberá remitir a la Dirección General de Higiene y Medio Ambiente el listado de productos y servicios acompañados de su tarifa correspondiente.

Art. 16 Será de cargo y responsabilidad del adjudicatario obtener del Cuerpo de Bomberos las habilitaciones correspondiente, así como de la DINAMA en caso de corresponder.

RELACION FUNCIONAL

Art. 17 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 72 horas hábiles, las constataciones realizadas por el servicio inspectivo por si mismas ya son instrucción de la IDM.

Art. 18 La Dirección General de Higiene y Medio Ambiente será quien represente al Municipio ante el adjudicatario.

Art. 19 El adjudicatario designará un funcionario responsable que mantendrá con la Intendencia las relaciones de trabajo que correspondan.

Art. 20 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. 21 La Intendencia se reserva el derecho de establecer los controles que aseguren la regularidad y la eficiencia de los servicios.

Art. 22 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. 23 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. 24 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.

DISPOSICIONES ESPECIALES

Art. 25 El adjudicatario, como tenedor material del Parador, 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. 26 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.

Art. 27 Se podrán extender los servicios del Parador mediante la instalación de un máximo de 2 barras unidas al Parador por decks.

Art. 28 Se autorizará la instalación de hasta 6 (seis) banderas que se ubicarán sobre la línea de la rivera a los lados del Parador.

Art. 29 La Intendencia Municipal, se reserva el derecho de autorizar dentro de las áreas de influencia del Parador, actividades que considere de interés turístico o ambiental.

Art. 30 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. 31 En ningún caso la concesión se asimilará a arrendamiento ni se registrará por las disposiciones legales de éstos.

Art. 32 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.

SANCIONES

Art. 33 La Intendencia podrá sancionar, incluso llegando a la rescisión unilateral del contrato cuando mediare alguna de las siguientes circunstancias:

a) Interrupción de los servicios dentro del lapso mínimo considerado en el Art. 2 literal 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 de las instalaciones, no tengan el nivel requerido.

e) Cuando terminado el período de concesión y posteriormente el desarme del Parador, se constatará que el sitio no quedara en las condiciones establecidas. Dicho incumplimiento de ello ameritará la aplicación de las sanciones correspondientes, que irán de 10 a 150 UR según la gravedad o el grado de reiteración de la falta sin perjuicio de perder el derecho de obtener la prórroga de la concesión.

f) 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.

La Intendencia Municipal de Maldonado, podrá cesar la concesión, caducando automáticamente el plazo de la misma por infracciones reiteradas o por única infracción de tal entidad, a juicio de la misma, que así lo justifique y podrá exigir indemnización por los daños y perjuicios que hubiere ocasionado.

g) Si se constatarán impactos negativos graves o reincidentes, que ocasionaran la pérdida o disminución de la calidad sanitaria o ambiental, de la zona costera, como consecuencia de acciones u omisiones del adjudicatario.

Art. 34 La Intendencia Departamental de Maldonado, podrá cesar la concesión, caducando automáticamente el plazo de la misma por infracciones reiteradas o por única infracción de tal entidad, a juicio de la misma, que así lo justifique y podrá exigir indemnización por los daños y perjuicios que hubiere ocasionado. Las obligaciones establecidas serán sancionadas con multas, que deberán abonadas dentro de los diez días de notificadas.

Montos generales de corresponder aplicar ante infracciones constatadas

a) Cartelería excesiva o inadecuada UR 10 por día y por bandera o cartel o m2 de publicidad no autorizada

b) Exceso de ocupación de franja costera : UR 1 por día y por metro lineal de exceso

c) Condiciones de higiene y/o mantenimiento o estado inadecuado de mobiliario de baños , cocinas o duchas: UR 20 por día de constatación , sin perjuicio de las sanciones específicas que prevea la normativa de higiene y bromatología

d) Comprobación o evidencias de consumo de tabaco por parte de personas dentro de las instalaciones : UR 50 por constatación y la comunicación al MSP de la violación al decreto 268/05

e) Comprobación por parte de INAU, prefectura o intendencia Departamental de que se permite el acceso a menores en presumible estado de embriaguez y/o bajo el efecto de sustancias: UR 50 p/ evento.

f) Comprobación por parte de INAU, prefectura o intendencia departamental de venta y/o suministro de alcohol a personas menores de edad por parte del concesionario, en quien se delegue el servicio o terceras personas : UR 50 p/evento.

g) La reiteración de faltas implicará la automática duplicación del monto de las sanciones originalmente aplicadas.