



INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO

Licitación Abreviada

**EXPLOTACION COMERCIAL
PARADOR DESMONTABLE DE
PLAYA DESEMBOCADURA
LAGUNA JOSÉ IGNACIO**

Memoria Descriptiva

OBJETO

Art. 1.- El objeto de la Licitación es la instalación y explotación comercial del Parador desmontable de **Playa Desembocadura Laguna José Ignacio** bajo las condiciones que se detallan.

SERVICIO

Art. 2.- La Intendencia aspira a que las instalaciones y los servicios que se brinden, sean de alta calidad. En ese sentido se deja expresa constancia que los servicios que se pretenden que el Parador brinde, estén dirigidos a atender indistintamente, tanto la demanda de los usuarios del parador como del público concurrente a la playa.

Deberán incluir servicios gastronómicos e higiénicos de excelencia. Se ofrecerán además otros de confort y seguridad para el usuario, por ejemplo: servicio de sombrillas, y reposeras, wifi cobertura médica y eventualmente de información turística; en caso de prestar este último servicio deberá ajustarse al numeral 17 de la presente memoria descriptiva.

En todos los casos se deberá contar con servicios higiénicos, duchas y lava pies exteriores, wifi y cobertura médica; éstos servicios serán libres y se brindarán sin costo para los usuarios, en el horario de 09:00 a 20 horas o la caída del sol, como mínimo.

El concesionario tendrá el uso exclusivo del área del parador y el espacio de playa comprendido en un radio de 50m desde el eje central del parador, debiendo identificar adecuadamente con el nombre del parador las instalaciones, sillas y sombrillas que allí se instalen. Tendrá además, la exclusividad de venta de servicios en un espacio comprendido en un radio de 100m, -dentro del cual podrá instalar hasta dos kioscos de playa, situados a una distancia máxima de 75m del eje del parador- lo que no implica una privatización del uso de este espacio, por lo cual se deberá respetar la ordenanza de prestación de servicios de sillas y sombrillas. Los kioscos de playa mencionados no podrán superar las medidas de 3mx3m y deberán desmontarse cada año al finalizar la semana de turismo. En todos los casos las instalaciones deberán ubicarse a por lo menos 20m de la línea de ribera.

No obstante lo anterior, la Intendencia se reserva el derecho de instalar en el área de venta exclusiva del parador, casetas de guardavidas, cambiadores o cualquier otra estructura que considere apropiado.

En referencia a la seguridad, se deberán instalar cámaras de alta definición y DVR que guarde por lo menos 30 días de filmación, en toda el área de la concesión incluyendo el parador, el espacio de playa (200m), el estacionamiento y los accesos.

PLAZO

Art. 3.- El plazo del contrato será por 1 (una) temporada, desde el Primero de Diciembre de 2017 al lunes siguiente a semana de turismo de 2018; prorrogable a opción de la Intendencia Departamental de Maldonado, temporada a temporada, hasta la finalización del período de gobierno, sin que ninguna prórroga obligue a la siguiente.

Dicho parador será de carácter temporario, construido con materiales livianos y sin elaboración de materiales de obra, de modo que permitan un fácil desmontaje, debiéndose desarmar la totalidad de las construcciones y dejar el emplazamiento limpio y libre de todo elemento extraño a la playa en un plazo máximo de 30 días a contar del último día de la semana de turismo de cada año.

En caso de posibles prórrogas las obras podrán comenzarse en el mes de noviembre.

OBLIGACIONES

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

a) Proporcionar los servicios que ofrezca en su propuesta en forma ininterrumpida por lo menos desde el 1º de diciembre hasta la finalización de la Semana de Turismo de cada año.

b) Deberá contarse obligatoriamente con un desfibrilador (DEA) en el Parador.

c) El adjudicatario, desde las áreas ocupadas por el Parador, deberá iluminar la mayor superficie posible de la playa circundante. Este servicio deberá contemplar características acorde a la categoría del entorno, con criterios técnicos adecuados, y se prestará como mínimo desde el 1º de diciembre hasta el último domingo de turismo de cada temporada en que esté en vigencia la concesión. Su proyecto estará incluido en el de adecuación edilicia (art. 4, inc. i).

d) Se permitirán hasta dos pequeñas estructuras en la arena para extensión de los servicios del Parador, las que deberán estar permanentemente en óptimo estado y contar por lo menos con una papelera a cada lado para uso de todo público.

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

f) 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. Durante este período el parador deberá brindar servicios como mínimo desde las 9:00 a la caída del sol. Este servicio solamente puede ser interrumpido o el horario restringido en acuerdo con la Intendencia.

g) Instalar cartelería indicadora del ingreso al área concesionada para la venta exclusiva, indicando que se trata de playa pública e informando el teléfono de reclamos de la Intendencia.

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

i) No permitir juegos de azar

j) 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 Departamental.

k) Instalar un mínimo de seis (6) cestos papeleros y mantenerlos limpios durante el día, evitando desbordes. Retirar al finalizar cada jornada los residuos contenidos en dichos cestos papeleros.

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

m) Realizar antes del 1º de diciembre y previamente a su habilitación, las adecuaciones edilicias consideradas exigibles según detalle explicitado en este documento.

Art. 5.- Está prohibido al concesionario:

a) Contratar los servicios de persona alguna que no posea el carné de salud habilitante y de manipulación de alimentos en su caso.

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 Departamentales o Prefectura Nacional Naval del consumo y/o distribución de estupefacientes en el local y toda la zona de concesión.

c) Contratar los servicios de persona alguna que haya actuado como concesionario de Paradores 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. Deben conectarse al saneamiento obligatoriamente, en caso de tener conexión próxima. En caso contrario deberán presentar ante la Intendencia y DINAMA un proyecto de disposición e efluentes de acuerdo a la normativa vigente.

e) Deberá solicitarse en forma expresa la autorización para la realización de eventos, actividades o fiestas nocturnas que involucren el área de la concesión, el estacionamiento o los accesos con un mínimo de 48 horas de antelación, en estos casos la Intendencia Departamental se reserva el derecho de otorgarlos de acuerdo al Decreto 3865. Durante el acondicionamiento del lugar para la realización del evento, se deberá mantener el acceso público a la playa.

Art. 6.- Obligaciones del servicio:

a) El adjudicatario deberá mantener en perfecto estado de conservación e higiene el edificio y sus instalaciones durante todo el período de ocupación. Las reparaciones y trabajos habituales de conservación podrán realizar se sin trámite alguno, no así los trabajos de mantenimiento que afecten la estructura del edificio, los que deberán ser autorizados por la Intendencia Departamental, previo informe de la Dirección General de Higiene y Medio Ambiente. En todos los casos deberá n utilizarse materiales adecuados y de la mejor calidad.

b) Los gabinetes higiénicos estarán al servicio de todo público y deberán ser mantenidos en forma óptima en todo momento y deberán tener acceso desde fuera y dentro del Parador.

c) El adjudicatario deberá colocar un cartel en el exterior del Parador indicando que los gabinetes higiénicos son de uso público.

d) Deberá instalarse duchas y lava pies en el exterior del Parador.

e) Se debe tener baños, duchas y lava pies externos y abiertos al uso público, exclusivos para uso de Playa, debiendo tener al menos uno accesible para personas con discapacidad física y uso familiar, independiente de los baños internos de uso del Parador.

f) Se deberá instalar un sistema de inhibición de rayos.

g) Será responsabilidad del concesionario la vigilancia del estacionamiento, en un entorno de 100m a cada lado del eje del parador, para lo cual deberá tener un sistema de monitoreo por cámaras, además del servicio de cuida coches correspondiente.

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 Medio Ambiente, el listado correspondiente, así como el contrato de seguro total con el Banco de Seguros del Estado a favor de la Intendencia Departamental, cuya renovación deberá presentarse cada año y previo a la eventual prórroga.

Art. 8.- Será de cargo y responsabilidad del adjudicatario obtener y presentar todos los años, la certificación de medidas contra incendio y la habilitación higiénica.

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 72 horas hábiles.

Art. 12.- La Dirección General de Higiene y Medio Ambiente 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 a 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 los requeridos 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 eventuales 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 de los servicios tanto la no ejecución 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.

e) Incumplimiento de lo establecido en art.29, inciso d. de la presente Memoria Descriptiva.

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 probado.

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 o compensaciones 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 debajo de la línea de ribera.

Se autorizará la instalación de un cartel con la denominación del Parador y Empresa o marca que licite. Este se podrá instalar en 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.

La fachada frontal del Parador podrá contar con publicidad, no excediendo el tercio de la superficie disponible. Dicha publicidad deberá expresarse con características de comunicación acorde a la categoría del Balneario.

Toda otra publicidad en el área de venta exclusiva del parador (200 metros) podrá ser ubicada en sombrillas, o en base de decks a una distancia no mayor a 20 metros hacia el mar.

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

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 forestada s.

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 única infracción 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.

Montos generales a aplicar de corresponder:

a) Cartelería excesiva o inadecuada: UR 10 p/ día y por bandera o por día y por m² de publicidad no autorizada.

b) Exceso de ocupación de franja costera: UR 1p/metro lineal de exceso.

c) Condiciones de higiene y/o mantenimiento o estado inadecuado de mobiliario de baños, cocinas o duchas: UR 20 p/día por constatación sin desmedro 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 M.S.P. de la violación al Decreto 268/05.

e) Comprobación por parte de INAU, Prefectura o Intendencia Departamental, de menores en eventos musicales y/o bailables no autorizados por INAU: UR 50 p/evento y la suspensión del próximo evento a realizarse en igual día de la semana.

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 y la suspensión por 30 días para la realización de eventos musicales y/o bailables.

g) Comprobación por parte de INAU, Prefectura o Intendencia Departamental de que se permita el acceso a menores en presumible estado de embriaguez y/o bajo el efecto de sustancias: UR 50 p/ evento y la suspensión del próximo evento a realizarse en igual día de la semana.

h) La reiteración de faltas dentro del año en curso implicará la automática duplicación de las sanciones originalmente aplicadas.

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. Asimismo, 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, a 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.

OBRAS A REALIZAR

Art. 29.- La obras a realizar para la prestación del servicio, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Los materiales deberán de ser livianos (madera, paja, vidrio) o bien modulares de forma que se facilite el montaje y desmontaje al finalizar el período de concesión, minimizando los impactos ambientales. Por este motivo no se autorizarán construcciones de mampostería ni hormigón armado.

b. El oferente deberá presentar como piezas mínimas: plantas, dos cortes y dos fachadas, plano de instalación sanitaria, todo firmado por un técnico (arquitecto o ingeniero) y por Técnico Sanitario registrados en la Intendencia Departamental de Maldonado. Se deberán regularizar las obras ante el BPS y se obtendrán los permisos correspondientes ante la Dirección Nacional de Bomberos.

La ubicación exacta del sitio de instalación de la obra, deberá ser acordada con la Dirección de Medio Ambiente de la Intendencia de Maldonado, utilizando el criterio de mínimo impacto ambiental.

b) trámites relativos a las obras:

b.1) Presentación de planos conforme a obra de todas la construcciones o modificaciones a realizar incluyendo las instalaciones actuales, en formato papel y archivos electrónicos .dwg.; ante la Dirección General de Higiene y Medio Ambiente, de la Intendencia Departamental de Maldonado. Planos a presentar: planta de ubicación, planta de albañilería, dos cortes y dos fachadas, plano de instalación sanitaria y render demostrativo.

b.2) Las obras a realizar deben ser gestionadas ante la Dirección de Control Edificio de la Intendencia Departamental de Maldonado, la Dirección de Bomberos y deberán presentarse los certificados de final de obra de BPS.

b.3) Presentación de habilitaciones de DINAMA y Dirección Nacional de Bomberos, para la realización de las obras y para el funcionamiento.

b.4) No obstante lo anterior, los interesados podrán evaluar la posibilidad de demoler las instalaciones actuales, si las hubiera y proponer obra nueva.

b.5) Queda expresamente establecido que todos los aportes y gastos ocasionados por las obras deberán ser realizados por el concesionario. Asimismo, todas las obras y mejoras realizadas, una vez finalizada la relación contractual quedan a beneficio de la Intendencia, sin derecho a indemnización alguna.

DE LA OFERTA

Art. 30.-

- 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 1º de diciembre de cada año, en pesos uruguayos.
- b) La Intendencia recibirá del adjudicatario, ante una posible prórroga, antes del Primero de diciembre de cada año, el mismo monto más el ajuste por IPC.
- c) Se deberá integrar a la oferta un programa de obras de mejora de las instalaciones, los estacionamientos y toda zona de influencia del Parador, las que estarán debidamente documentadas y serán evaluadas y aprobadas por la Intendencia.
- d) De no cumplir en su totalidad con el desarrollo del proyecto aprobado por la Dirección General de Higiene y Medio Ambiente de la Intendencia Departamental a la fecha exigida, el adjudicatario deberá abonar el 1% por cada día de incumplimiento del valor total del canon ofrecido.

Art.31.- Se estudiarán con particular deferencia las ofertas que incluyan actividades o agendas de eventos concretos 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. 32.-

- a) Oferta económica.
- b) Otras ofertas y/o propuestas.
- c) Naturaleza, descripción y variantes de los servicios a prestar.
- d) Obras propuestas para el Parador y lugares que le acceden (presentando planos, renders, fotos)
- e) Proyecto de sistema de inhibición de rayos a instalar, para lo cual la Intendencia se reserva el derecho de aprobar o solicitar cambio de tecnología.
- f) Antecedentes del oferente en el servicio licitado.
- g) Antecedentes del oferente en obras y/o inversiones y/o propuestas de explotación similares al servicio licitado.
- e) Todo tipo de documentación que evidencie los servicios y actividades a realizar

PONDERACIONES

Art. 33 Las propuestas serán evaluadas de la siguiente forma:

Propuesta 25 puntos Se asignarán

10 puntos a la propuesta edilicia,
10 puntos a la propuesta de servicio y
5 puntos a la innovación

Precio50 puntos

Antecedentes y experiencia25 puntos Se asignarán

10 puntos a la experiencia en el servicio licitado
10 puntos a los antecedentes con la Intendencia
5 puntos a antecedentes con la Intendencia en el servicio licitado