



**ANEXO I**

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES  
LICITACIÓN PÚBLICA N°**

**EXPLOTACIÓN EN CONCESIÓN DE ISLA DE SERVICIOS LOS TOLDOS**

**ARTÍCULO 1º Objeto de licitación.** Llámese a Licitación Pública para la explotación en concesión del Predio denominado *“Isla de Servicios Los Toldos”* sito en la Av. Costanera López Osornio 200 entre La Porteña y Varela (Parque La Esperanza).-

**ARTÍCULO 2º: Valor del pliego licitatorio.** El valor del presente pliego se fija en la suma de quince mil (\$15.000). El mismo podrá ser consultado sin cargo en la Oficina de Compras de la Municipalidad de Chascomús y estará a la venta dentro del horario de Administración hasta las 13hs. del día hábil anterior a la apertura de las ofertas. El inicio de venta de los pliegos de bases y condiciones particulares será la que determine en la publicación del Edicto correspondiente.-

**ARTÍCULO 3º:- Base del Canon.** El canon mínimo e inicial a ofertar se establece en cuatro mil (4.000) módulos municipales anuales, que de acuerdo al valor actual implica la suma de Pesos Dieciséis Millones Ochocientos Setenta y Tres Mil (\$16.873.000) anuales. **Se tomará el módulo al momento de efectivizar el pago de la obligación por parte del concesionario.** El valor actual del módulo municipal (vigente mayo de 2025 es de Pesos Cuatro Mil Doscientos Dieciocho con 25/100 (\$4.218,25) y equivale al 1% del sueldo del empleado municipal categoría mínima -Ingresante C1 de 35 hs. de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente en el municipio de Chascomús.-

a. Los oferentes podrán, de acuerdo a la magnitud de las inversiones a realizar, incluir en la propuesta de canon, un período de gracia o exención del pago en la proporción que estime acorde a dichas inversiones y mejoras. El período de gracia no podrá exceder los veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del contrato de concesión.-

b. Las mensualidades que se establezcan podrán ser el resultado de dividir el monto anual en cuotas iguales o desiguales, a propuesta de los oferentes. El canon debe ofrecerse siempre sobre la base de módulos municipales.-

c. Será causal suficiente para rescindir el contrato, sin derecho a reclamar resarcimiento alguno por parte de **“EL CONCESIONARIO”**, adeudar en concepto de canon un monto equivalente al 20% del canon anual ofrecido. Los importes adeudados se liquidarán sin necesidad de intimación previa.

d. **“EL CONCESIONARIO”** y **“LA MUNICIPALIDAD”** convendrán la vía ejecutiva para el reclamo de cualquier suma de dinero.

**ARTÍCULO 4º: Destino de la Unidad.** La Unidad objeto de la presente licitación será destinada a la explotación de servicios de una “Isla de Servicios” (Proveeduría y Baños con acceso público) que reúna condiciones y elementos mínimos establecidos en este Pliego y las obras necesarias para el desarrollo de los mismos a cargo del concesionario como baños con acceso público, baños para personas con discapacidad, accesos adecuados, etc.-

**ARTÍCULO 5º: Plazo de Concesión y Prórroga.** El plazo de concesión será por el término de seis (6) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato y a su vencimiento podrá prorrogarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 231 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto Ley 6769/58).-

El concesionario deberá solicitar la prórroga con una anticipación no mayor a (1) un año del plazo de vencimiento del contrato ni menor a 180 días, obligando el Municipio a resolver la petición dentro de los 60 días hábiles de solicitada. La consideración del otorgamiento de la prórroga estará supeditada al acuerdo entre las partes y bajo la condición de que **“LA MUNICIPALIDAD”** considere que **“EL CONCESIONARIO”** ha cumplido fielmente con sus obligaciones y que los servicios se hayan prestado satisfactoriamente lo que será evaluado exclusivamente por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Turístico y Productivo, o el órgano que en el futuro la sustituya.

**ARTÍCULO 6º-: De las Obras:** Las mismas deberán ajustarse a las pautas establecidas en el Anexo II.-

**ARTÍCULO 7-: Control y Responsabilidades de Obras y Servicios:** El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al pliego de obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos. La inspección (a cargo del organismo municipal correspondiente) podrá exigir modificaciones en los trabajos en tanto no se aparten de las bases del pliego. El concesionario no podrá alegar como eximente, incumplimientos de quien fuera su contratista, no siendo la Municipalidad de Chascomús responsable de los incumplimientos del concesionario con el contratista.-

Concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar al organismo municipal competente la recepción de las mismas mediante el labrado del acta pertinente, la que se otorgará, previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los trabajos comprometidos y previa presentación de la documentación exigida.-

**ARTÍCULO 8º-: Situación Patrimonial de las Mejoras:** La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, como así también las instalaciones que en ellas fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión, pasarán, a la finalización del contrato, a ser propiedad de la Municipalidad de Chascomús, sin derecho a compensación o retribución alguna.-

Se consideran elementos no removibles del Bien: **las estructuras portantes; cerramientos** (mampuestos, papelería tipo Durlock o de madera); **carpinterías** (marcos, contramarcos,



ventanas, puertas, frentes de placards y/o alacenas y accesorios); **estructuras desmontables** tipo mamparas o separadores; **estructuras de techos y cubiertas**; **equipamiento de cocina** (mesadas, bachas, piletas, hornos empotrados, campanas y tirajes de expulsión de humos y gases, tirajes mecánicos, y demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **equipamiento de baños** (inodoros, bidets, lavabos individuales, mesadas con bachas, mamparas, grifería y demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **instalaciones** (equipos de calentamiento de agua, equipos de purificación y filtrado, equipos de ventilación y/o extracción de aire, equipos de energía alternativa (eólica, solar) tableros generales y parciales de corte, equipos de calefacción central y periféricos, demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **todas las instalaciones y tendidos de redes empotradas o a la vista; equipamiento mueble adherido a muros y/o pisos y todo otro elemento considerado inmueble por accesión.-**

**ARTÍCULO 9°-: De las condiciones:** La Unidad se entregará en las condiciones en que se encuentra, siendo por cuenta y cargo del adjudicatario las reparaciones que sean necesarias realizar.-

Al momento del reintegro de la Unidad al Municipio, ésta deberá encontrarse en óptimas condiciones generales de uso y funcionalidad, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones contractuales que correspondan.-

**Previo a su ejecución,** todo proyecto de obras que afecte la estructura edilicia existente, deberá ser solicitado por escrito y contar con la aprobación y consentimiento expreso por parte de la Municipalidad.-

El adjudicatario queda además obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del Predio como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.-

**ARTÍCULO 10°-: Obligaciones y Responsabilidades del Concesionario:** Serán obligaciones del concesionario durante la explotación las siguientes:

**a)** El Concesionario deberá velar por el cumplimiento de las normativas municipales, provinciales y nacionales en materia de seguridad, protección ambiental y toda otra norma relacionada con las actividades que se desarrollen dentro de las instalaciones de la Unidad, incluso aquellas de realización externa cuyo acceso fuere a través de la utilización de los servicios de la Unidad.-

**b)** El concesionario no podrá ceder el contrato de concesión total o parcialmente, salvo con autorización del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de la Autoridad de Aplicación.-

c) En caso que el concesionario decida no continuar con la Licitación otorgada, deberá solicitar a la autoridad de aplicación la rescisión del mismo, debiendo notificar por cualquier medio fehaciente a la Municipalidad de Chascomús, con una antelación mínima de 60 días.-

d) Contratar un seguro sobre las instalaciones que cubran los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado y otro sobre responsabilidad civil, que cubra a los usuarios de la unidad y personal en relación de dependencia, debiendo hacer endoso a favor de la Municipalidad de Chascomús y entrega de las pólizas respectivas al momento de la firma del contrato.-

d) Estar inscripto en el Registro de Expendedores de Bebidas Alcohólicas de la Provincia de Buenos Aires (ReBa), en el caso de vender bebidas alcohólicas.-

e) Deberá contar con un libro de quejas a disposición de los usuarios y del público en general. El concesionario deberá colocar un cartel indicador, a la vista señalando la existencia y disponibilidad de este libro de quejas, debiendo ser entregado a las autoridades municipales cada vez que las mismas lo soliciten.-

f) Deberá contar con botiquín de primeros auxilios. El Concesionario deberá contratar algún servicio de urgencias médicas, para la atención de situaciones de emergencia de sus clientes y/o personal del complejo.-

g) Deberá mantener en condiciones de uso, higiene y estética el espacio del predio concesionado. Solicitar al municipio el mantenimiento del corte de césped del predio cada vez que sea necesario.-

h) Deberá instalar cestos de separación de residuos respetando la línea estética que se recomienda en el punto de EQUIPAMIENTO en el predio que ocupa su concesión los cuales deberán estar en correctas condiciones higiénicas y con bolsas.

Instalar un contenedor (municipal) externo al predio, y organizar el retiro de los mismos con el sector de recolección de residuos municipal. (Ordenanza Grandes Generadores N°5446/19)

**.- (Normalizados DIN de 1100 litros, con tapa, aptos para elevación mecánica, con ruedas de 200 mm y freno en 2 ruedas, color Negro. Se le deberá colocar 2 cintas reflectivas homologadas, de al menos 5x15 centímetros en al menos dos caras del contenedor. Se le podrá colocar un vinilo de identificación, con diseño estandarizado a proveer por el Municipio, con el nombre del propietario.) -**

Deberá efectuar la separación en origen de los residuos sólidos urbanos en materiales reciclables, fracción orgánica compostables y residuos no reciclables. (Art 9 Ordenanza 5446).-

i) Está prohibido la delimitación del predio, imposibilitando el acceso y/o circulación en el mismo mediante cercos perimetrales u otros elementos fijos.-

j) El concesionario deberá establecer un horario de acceso al público todos los días (con la alternativa de establecer un día cerrado) a fin de garantizar el acceso de vecinos, visitantes,



turistas y contingentes, informando por escrito a la Subsecretaría de Desarrollo Turístico y Productivo, o el órgano que en el futuro la sustituya, horarios y días de atención. Deberá también remitir, datos y/o información que le solicite la misma a fines Estadísticos. En el caso particular de los baños, los mismos deben estar abiertos, en perfectas condiciones de higiene y disponibles para los usuarios todos los días del año.-

**k)** Para la ejecución de las obras se tomarán los siguientes seguros, en las formas y bajo las modalidades que la Municipalidad de Chascomús determine. Por cuenta y cargo del concesionario:

- **Seguro sobre las instalaciones.** Que cubra los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado.-
- **Seguro de responsabilidad civil.** El concesionario de la presente licitación deberá contar con un (1) seguro de responsabilidad civil contra terceros y cosas (en el que conste la Municipalidad de Chascomús como “asegurado adicional”, o endosado a favor de la Municipalidad de Chascomús por u\$s 30.000.- (dólares estadounidenses treinta mil), o su equivalente en pesos, a dólar oficial, vigente en el momento de la contratación, que cubra lesiones y/o muerte de terceras personas y daños a bienes de terceros, que pudieran producirse con motivo de la concesión contratada, ocasionados por personal del concesionario o de subcontratista/s siendo a suma asegurada complementaria al seguro de ART. La póliza deberá ser contratada en una compañía de seguros de primera línea y a satisfacción de la Municipalidad de Chascomús, la que deberá mantenerse vigente durante todo el período que fije el contrato, obligándose a endosar la póliza respectiva a favor de la Municipalidad de Chascomús y entregándose con una anticipación no menor a veinticuatro (24) horas antes de la firma del contrato.-
- **Seguro de Accidente de Riesgos de Trabajo.** El seguro suscrito por el concesionario de la presente licitación deberá prever las responsabilidades emergentes de accidentes, lesiones o muerte de su personal, y/o de sus subcontratistas si los hubiera, y de mantener dicho seguro mientras haya personal empleado o contratado por él para los fines o en relación con el contrato.

**l)** La Concesión de la Unidad Turística no lleva implícita la habilitación para desarrollar la actividad de la propuesta, por lo cual, deberá tramitarse (la Habilitación) de cada uno de los servicios brindados en la Unidad Total, de acuerdo a las normas vigentes en cada caso.-

**m)** Las unidades sanitarias de la Isla de Servicio, deberán permanecer habilitadas al público en general de forma obligatoria y gratuita según lo establecido en el Inciso j) del presente Artículo, en los horarios que se encuentre abierto al público las instalaciones de la concesión, presentar correctas condiciones higiénicas, de equipamiento y señalización correspondiente.-

n) La concesión, tendrá la obligación de presentar en el término de los primeros cuatro (4) años de concesión, una certificación de calidad o buenas prácticas avaladas por el Ministerio de Turismo de la Nación, o el organismo que lo reemplace en el futuro, o con competencia para establecer dichas certificaciones. (Ord. N° 5113/17).-

ñ) El concesionario deberá colaborar con las políticas implementadas por la Municipalidad en el sector que se ubique la concesión. En el caso que la concesión se encuentre alcanzada por el área de influencia del estacionamiento medido, deberá funcionar como boca de expendio.-

o) **GARANTÍA DEL CONTRATO:** Al inicio de la prestación del servicio objeto del presente contrato y durante la vigencia de la concesión, **“EL CONCESIONARIO”** constituirá una garantía de cumplimiento del Contrato, mediante póliza de seguro de caución u otro medio a satisfacción de **“EL CONCEDENTE”**, por un monto equivalente al total del 15% de cánones mensuales ofrecidos durante la vigencia del contrato de concesión o el 15% de la totalidad de la inversión propuesta, debiendo mantener el mismo actualizado durante toda la vigencia del contrato. La presente garantía podrá constituirse en efectivo, mediante seguro de caución, garantía bancaria y/o financiera, cada una de las cuales se obligará como deudora lisa, llana y principal pagadora, solidariamente con **“EL CONCESIONARIO”**.-

**“EL CONCESIONARIO”** deberá actualizar el monto del seguro caución anualmente, en consecuencia deberá presentar garantías anuales por el monto que surja del cálculo actualizado. La misma será devuelta una vez que **“EL CONCEDENTE”** tome posesión del inmueble ya sea judicial o extrajudicialmente.-

p) El concesionario tendrá en cuenta el sistema de búsqueda de empleo Municipal y los Programas dependiente de la Dirección de Desarrollo Productivo para puestos de trabajo en su concesión, incluyendo el porcentaje obligatorio de emplear personas con discapacidad que no debe ser menor al 4% del total de empleados, según lo establece la Ley 10.592.-

q) Mínimamente el cincuenta por ciento (50%) del personal contratado o empleado por el concesionario, deberá poseer domicilio real en nuestro distrito, con una antigüedad no inferior a dos (2) años.-

r) El concesionario no podrá realizar eventos musicales y bailables en el predio, siendo lo único autorizado lo establecido en la cláusula 4ª.-

s) Deberá presentar ante la autoridad de aplicación el Formulario F931 con el Listado de Empleados (cargas sociales) y su pago mensual por período vencido. La presentación de la documentación deberá realizarse semestralmente en los meses de marzo y septiembre durante el plazo de vigencia del contrato de concesión.-

t) Los únicos responsables del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y como así también de todas las normativas que sobre Buenas Prácticas se encuentren en vigencia serán en forma directa e indelegable los concesionarios en toda la extensión límite de la concesión



y la unidad concesionada durante todo el periodo de concesión. (CARTA DE INDEMNIDAD ANEXO 3)

**ARTÍCULO 11°-** El concesionario tendrá a su exclusivo cargo y bajo relación de dependencia a los empleados que con motivo de la presente licitación sean destinados para prestar servicio en el bien concesionado. Asimismo el mencionado personal se encuentra subordinado y recibe del concesionario las correspondientes órdenes de servicios, estando a su exclusivo cargo el pago a todo su personal de los importes correspondientes a remuneraciones, comisiones, horas extras, bonificaciones, vacaciones, SAC, aportes jubilatorios, a obras sociales, y/o sindicales y demás obligaciones y beneficios sociales establecidos o que se establezcan por leyes y/o convenios a favor del personal, cobertura de seguros de vida, ART, y los adicionales con que cuenta el concesionario para todo su personal, durante todo el tiempo que dure la relación contractual. Es decir asume todas las obligaciones laborales debiendo abonar las indemnizaciones que correspondan ya sean por despido, accidente, fallecimiento incapacidad permanente o temporaria, o sustitutiva del preaviso o cualquier otra que pudiera corresponder a su personal. En el caso de que este último inicie demanda administrativa o judicial contra la Municipalidad, deberá el concesionario dentro del plazo fijado para la contestación de la demanda, proveer al concedente de un seguro de caución o garantía equivalente al total de las sumas reclamadas, sus actualizaciones, intereses y costas estimadas al momento de su efectivo pago. El Municipio podrá exigir a El Concesionario la exhibición de los comprobantes de las obligaciones antes descritas, cuando lo estime necesario, en especial: 1- Libro especial Ley 20744. 2- Recibos de sueldos debidamente firmados. 3- Seguro de Vida obligatorio Dto. 1567/74. 4- Constancias de pago de aportes y contribuciones provisionales y a la seguridad social y ART. 5- Exámenes médicos legales.- Además mantendrá actualizado el listado del personal afectado, detallando apellido y nombres, N° y tipo de documento, domicilio y cargo o función que desempeña.-

**ARTÍCULO 12°-** **De las Tarifas:** El concesionario deberá comunicar a la Municipalidad a través del área de Turismo el importe de las tarifas que cobre por los distintos servicios que presta debiendo contar con su aprobación por escrito y lo mismo ocurrirá en caso de variaciones. El concesionario deberá tener vigente y exhibir una lista de precios de todos sus servicios, la que deberá encuadrarse en un promedio ponderado de los precios vigentes en la ciudad de Chascomús para servicios de similar tipo y calidad. La autoridad de aplicación tendrá que responder en un plazo de 7 días hábiles.-

***(Resolución 434/94 referida a Exhibición y publicidad de Precios de la Secretaría de Comercio de Inversiones. Art. N°4: La exhibición de precios deberá efectuarse por unidad, en forma clara, visible, horizontal y legible. Cuando se realice mediante listas, éstas deberán exponerse en los lugares de acceso a la vista del público, y en los lugares de venta o atención a disposición del mismo).***

**ARTÍCULO 13°-** **Abono de Tasas Municipales y Servicios:** El adjudicatario está obligado a abonar en tiempo y forma la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene, de la Habitación Comercial, Servicios Generales, tasa de Servicios Sanitarios y toda otra Tasa o Derecho Municipal que surja en virtud de la explotación o de las actividades que en la Unidad se realicen y ameriten gravámenes municipales. Se deben incluir las tasas de ABL y Red Vial.- El adjudicatario deberá tener a su nombre los servicios de energía eléctrica, y cualquier otro que resulte del uso del bien concesionado, obligándose a pagar a quien corresponda los servicios utilizados.-

Queda además, obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del edificio, como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.-

**ARTÍCULO 14°-** **Reserva de Derechos:** La Municipalidad se reserva el derecho, previo aviso al concesionario con diez (10) días corridos de anticipación, de la necesidad de utilizar las instalaciones y espacios a fin que, entidades sociales y/o deportivas autorizadas, y/o necesidades de la propia administración y quehacer del municipio, así lo requieran. La utilización a que refiere el presente artículo no demandará cargo al municipio y no podrá exceder del 50 % de la capacidad total de las instalaciones destinadas al uso del público, ni superar las tres (3) jornadas consecutivas o cuatro alternadas mensuales, salvo convenio de partes en sentido ampliatorio. La utilización a que refiere el presente artículo no incluye el servicio comercial brindado por el Concesionario ni las mercaderías en venta.-

**ARTÍCULO 15°-** **Fiscalización y Penalidades:** Cuando la infracción cometida fuera la falta de constitución y/o actualización de garantías, su complemento o integración en caso de haber sido afectadas, constitución de seguros fuera de término, como así también el pago de canon y sus intereses devengados o su pago parcial, y/o falta de pago de multas o sanciones impuestas: 1) Hasta Treinta días (30) corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Multa de Hasta el 5% del canon ; 2) Entre treinta y un día corrido (31) corridos y sesenta (60), contados a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Multa de hasta el 30% del monto del canon; y 3) Después de los sesenta y un días (61) corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Podrá “**EL CONCEDENTE**” disponer la caducidad del contrato y la pérdida de la garantía contractual.-

a. Cuando la infracción cometida fuera el no cumplimiento de los plazos determinados en el pliego o por “**EL CONCEDENTE**” para la presentación de documentación, planos, comprobantes, modificaciones o refacciones y en general la inobservancia de las obligaciones impuestas por este contrato o los pliegos y sus anexos, se aplicarán las siguientes sanciones: 1) Primera infracción: Multa de hasta el 5% del canon; 2) Segunda infracción: Multa de hasta el 20% del canon, 3) Tercera infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía.



b. Cuando se constatare I) La no prestación del servicio durante los días y horarios mínimos informados a **“EL CONCEDENTE”**; II) La prestación en forma defectuosa o en contravención en las reglamentaciones fijadas por el presente y demás normativa establecidas o a establecerse; III) Falta total o parcial de higiene en los locales y áreas explotadas, IV) Falta de mantenimiento de los sectores y su equipamiento; V) Faltas cometidas por **“EL CONCESIONARIO”**, o sus dependientes respecto de la excelencia de la prestación del servicio (Mala atención, falta de higiene del personal, etc) Cualquier otra acción u omisión que configure falta en la prestación del servicio o su prestación defectuosa a criterio de **“EL CONCEDENTE”**, se impondrán las siguientes sanciones: 1) Primera infracción: Multa de hasta el 20% del canon, 2) Segunda Infracción: Multa de hasta el 50% del canon, 3) tercera Infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía.

c. Corresponderá la caducidad importando ello la afectación de la garantía contractual oportunamente constituida en favor de **“EL CONCEDENTE”**: 1) Cuando **“EL CONCESIONARIO”** por su culpa o dolo produjera daños de entidad manifiesta de los locales y áreas explotadas; 2) Cuando transfiera el contrato sin autorización de **“EL CONCESIONARIO”**, 3) En caso de quiebra o concurso preventivo, fusión, escisión o transformación de la sociedad sin previa autorización de **“EL CONCEDENTE”**, 4) Dar otro destino a los locales o no ajustarse estrictamente al mismo; 5) El Falseamiento de datos o documentación presentada ante **“EL CONCEDENTE”**.

d. Cuando la infracción cometida fuera: I) No asumir las responsabilidades respecto al personal, II) No asumir las responsabilidades civiles que le correspondan, se aplicarán las siguientes sanciones: a) primera infracción: Multa de hasta el 25% del canon, b) Segunda infracción: Multa de hasta el 50% del canon; c) tercer infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía contractual

e. Ante el fallecimiento e incapacidad de **“EL CONCESIONARIO”** , la no presentación de la documentación exigida a los herederos dentro del plazo otorgado al efecto, dará lugar a la caducidad del contrato y a la pérdida de la garantía contractual.-

f. Las Infracciones emergentes de los pliegos, su anexos, y/o el presente contrato que no estén expresamente previstas, se sancionará: 1) Primer infracción: Multa de hasta el 20% del canon, 2) Segunda infracción: Multa de hasta el 50% del canon, 3) Tercera infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía contractual. El canon que se tomará de base para cuantificar las sanciones establecidas será el mencionado en la cláusula cuarta del presente contrato actualizado al momento de la sanción.-

**ARTÍCULO 16°: Incumplimientos:** En caso de un incumplimiento total, parcial, defectuoso o fuera de término de cualquiera de los artículos que se establecen en el presente pliego de bases y condiciones, por parte del concesionario, la Municipalidad, previa intimación

efectuado por la autoridad de aplicación para regularizar la situación dentro del término que fije al efecto, podrá optar por:

- a. Demandar el cumplimiento del contrato, con una multa diaria del 1% sobre el monto del canon.-
- b. Declarar resuelto el contrato y ejecutar la garantía de cumplimiento de contrato sin que ello implique resarcimiento alguno por parte de la municipalidad. Se considera falta grave que la unidad, sea total o parcialmente utilizada con un destino distinto al establecido en el Art. 5 del presente Pliego de Base y Condiciones Particulares.-

En caso que el concesionario solicite la finalización del contrato antes que se venza su plazo estipulado de acuerdo al Pliego y al Contrato, o que luego de realizar acta de Inventario se constatan en el bien concesionado faltantes o destrozos en general, la Municipalidad deberá retener el depósito de la garantía del cumplimiento del contrato sin derecho a reclamar resarcimiento alguno por parte del concesionario.-

Asimismo, el concesionario que se la haya revocado el contrato de concesión por su exclusiva responsabilidad, se encontrará inhabilitado para participar en las licitaciones públicas y privadas del municipio de Chascomús por un lapso de cinco (5) años, así como quedara inhabilitado para desempeñarse como proveedor del municipio por el mismo lapso. Estas últimas penalidades serán aplicadas también a las personas jurídicas integradas por el concesionario responsable (Ord. N° 5113/17).-

**ARTÍCULO 17ª: Orden de Prelación:** En casos de discrepancia en la interpretación de lo establecido en la Licitación, se tendrá en cuenta el siguiente Orden de Prelación: Enmiendas y Circulares, Pliego de Bases y Condiciones Particulares, Pliego de Bases y Condiciones Generales y por último el Contrato de Concesión.-

## ANEXO II

### **PAUTAS PARA LA PUESTA EN VALOR Y FUNCIONAMIENTO DE LA “ISLA DE SERVICIO LOS TOLDOS”**



**Objeto:** Realización de una propuesta para la prestación de Servicios de la Unidad objeto de la presente licitación, que será destinada a la explotación del espacio como “Isla de Servicios”, la misma deberá incluir como mínimo, la puesta en valor del sector y de la construcción existente (Sanitarios, office/depósito, toilette y Oficina), la adaptación del espacio oficina a Proveeduría, y la suma de una unidad completa de sanitarios públicos que cuenten con 10 inodoros , baño accesible y que la misma sea de superficie igual o similar a la existente (127,29 m2) , se deberá organizar el espacio exterior , realizar mejoras y proponer nuevos servicios a incorporar, no pudiendo estos ser para eventos musicales ni bailables . La propuesta deberá tener en cuenta la utilización de las energías y/o procedimientos que contribuyan al Turismo Sustentable y la accesibilidad universal (Ord. Nº 5113/17).

**Requisitos a cumplimentar:**

La presentación del proyecto de inversión deberá contener un flujo de fondos por períodos anuales en donde se detalle el concepto de la inversión realizada en los diferentes sectores por etapas (ej. sector sanitario, sector de expendio, sectores a construir según propuesta, etc.). Esta información será importante para el conocimiento y evaluación de la propuesta, así como también en el caso de pedido, si lo hubiera, de exenciones de pago, controles de plazos, entre otros.-

El adjudicatario podrá solicitar prórroga por escrito del tiempo de ejecución de obras que deberá ser aprobada por la autoridad de aplicación . En el caso de que la demora en la ejecución del plan de obras e inversiones presentado oportunamente supere los 8 (ocho) meses se deberá tener la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-

La presentación de la propuesta arquitectónica / paisajística así como la posible ejecución de la misma deberá contar con profesionales a cargo de las obras como de cualquier estudio complementario necesario para la realización de estas.-

No se permitirá el inicio de los trabajos sin expediente con permiso de obra.-

**SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE A CONCESIONAR :**

Sup Cubierta existente 119.79 m2

Sup semicubierta existente 7.50 m2

Sup Total: 127.29

OFICINA sup.int : 39.74 m2

SANITARIOS MUJERES sup.int: 22.38 m2

SANITARIOS HOMBRES sup.int : 22.30 m2

SANITARIO ACCESIBLE : 3.82 m2

DEPÓSITO/OFFICE c/ TOILETTE: 7.95 mts

Hall interior 6.82 m2

HALL semicub:39.92 m2

La extensión de la concesión es de 25 mts lineales desde el límite de la platea de fundación de construcción existente (baños y oficina) hacia el lateral oeste, 25 mts lineales desde el límite de la platea de fundación de construcción existente ( baños y oficina) en dirección norte hacia la calle Ecuador (donde hay colocada bajo tierra un cámara de tratamiento cloacal), desde la construcción (muro lateral) hacia el límite construido (muro / columna) con el edificio de la bomba aprox. 8,25 mts (no pudiendo apoyar ninguna construcción contra este edificio, debiendo respetar la distancia que indique la Dirección de Planeamiento y obras privadas para cualquier intervención) y del límite construido (muro) del frente hasta el límite con la línea de palos que demarca el estacionamiento aproximadamente 4 mts.- Deberá respetar el nivel del edificio existente.

### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

A efectos de su puesta en valor y adecuación, se deberán ejecutar en el sector “**Predio Los Toldos**”, las obras mínimas detalladas en el presente Pliego. Las mismas consisten en la reorganización y mantenimiento generales del complejo edilicio existente, expansiones, accesos y espacios verdes, obras de infraestructura y equipamiento.-

Deberá efectuarse una propuesta de rehabilitación y mejoramiento general del sector a licitar, presentando un proyecto de bajo impacto ambiental, con servicios que cuenten con energías alternativas y accesibilidad universal para que todas las personas puedan disfrutar de los mismos, considerando la valoración arquitectónica-paisajística y ambiental del conjunto. A fin de adaptarlas a la nueva intervención.-

#### **Todas las obras a realizar, deberán:**

- a. respetar el encuadre conceptual de puesta en valor y mantenimiento.-
- b. ejecutar la obra edilicia, de infraestructura y/o equipamiento con materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.-
- c. prever áreas de uso público para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento sobre el sector concesionado y espacios verdes, asegurando su utilización durante todo el año. ( no pudiendo ser actividades musicales y bailables).-
- d. respetar las pautas y criterios que se enuncian en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo.-
- e. encuadrar los usos propuestos en el pliego dentro de normas vigentes que para cada caso rija según el rubro o especificidad (categorización gastronómica, salubridad, seguridad, accesibilidad, etc.).-
- f. Deberán contar con cálculos y estudios complementarios ( estructurales, de suelo, seguridad e higiene, etc) con firma de profesional pertinente.-
- g. Asimismo, deberá ofrecer franqueabilidad, accesibilidad a todos los espacios y usos existentes y propuestos de acuerdo a las normas de accesibilidad.-



h. Todas las obras a construir o remodelar deberán ser declaradas y aprobadas por la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas y los requerimientos que se establecen para una obra privada. Debiendo cumplir las normativas vigentes.-

### **PAUTAS PARA LA PROPUESTA DE OBRAS**

Las intervenciones que surjan tanto de la propuesta por parte del concesionario, como las exigidas, deberán respetar las pautas establecidas en el presente pliego y croquis de implantación y límites adjunto, no pudiendo alterar ni modificar las mismas sin autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad.-

#### **1. IMAGEN**

Deberá lograrse una imagen de conjunto que constituya un aporte a las cualidades ambientales del recurso natural, relacionando armónicamente los espacios construidos y no construidos. En tal sentido, deberá compatibilizarse la propuesta en todas sus características físicas, formales y funcionales, respetando y optimizando las condiciones del sector.-

#### **2. LEYES COMPOSITIVAS GENERALES**

El diseño de espacios exteriores e interiores deberá observar y respetar las leyes compositivas de generación del edificio existente, y las características tipológico-formales que lo constituyen, referidas a la proporción y ritmos de fachadas, articulación volumétrica, etc.-

#### **3. OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE**

Los usos a incorporar, exigidos en el presente pliego, que impliquen la construcción de obras de arquitectura y/o equipamiento, deberán respetar:

a. Los usos admitidos, e indicadores urbanísticos catastrales, serán de zonas aledañas a disponer por Planeamiento y Obras Privadas ya que esta zona no posee. Y una altura máxima de 4 mts (no pudiendo construir planta alta), solo podrán sobresalir tanques de agua y chimeneas.-

b. la localización de las instalaciones propuestas no deberá comprometer las cualidades del entorno ambiental, integrándose a él y considerando sus cualidades geográficas-paisajísticas.-

c. mantener la totalidad de la superficie verde libre de construcciones fijas, pudiendo instalar módulos desmontables y/o unidades de sombra, previa aprobación por parte de la Municipalidad de Chascomús.-

#### **4. EQUIPAMIENTO**

En el diseño del equipamiento para todo el sector que comprende la Unidad deberá considerarse el respeto por las cualidades generales del conjunto arquitectónico y las normas de accesibilidad. En tal sentido, deberán adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores que se integren armónicamente a los edificios y paseos impidiendo distorsiones o agresiones físicas y/o visuales de cualquier tipo. Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para

todos los elementos que integren el equipamiento del sector, tales como: señalización, publicidad, artefactos de iluminación, asientos, cestos de basura, pérgolas, etc.-

## **5. OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR**

El concesionario deberá ejecutar en el sector las obras que sean parte de la propuesta detallada en dicho capítulo y en el legajo técnico correspondiente. Deberán ejecutarse observando las pautas y criterios enunciados en los artículos precedentes de este Capítulo, y el Reglamento General de Construcciones.-

Por otra parte los usos propuestos sugeridos en el presente pliego, como los planteados en la oferta, deberán encuadrarse, en todos los casos, en las normativas vigentes que para cada uno rija según el rubro o especificidad.-

A afecto de su puesta en valor y adecuación las obras mínimas a llevarse a cabo serán la refacción y mantenimiento general del complejo edilicio existente, expansiones, accesos y espacios verdes, obras de infraestructura y equipamiento debiendo considerar que La Isla de Servicios Los Toldos debe encuadrarse en **accesible y sustentable**.-

El complejo edilicio Los Toldos cuenta en la actualidad con oficina, sanitarios de hombres, sanitarios de mujeres, sanitario accesible, sector depósito/office toilette. Se estipula en este capítulo y planos adjuntos, mantener el diseño y estructura arquitectónica original, agregar una superficie igual o similar () que sume como mínimo 10 sanitarios de hombres, mujeres y uno accesible.-

Se deberá mejorar lo existente, debiendo transformar la superficie de oficina en proveeduría.- La mejora y mantención de lo existente, e inclusión de usos recreativos, culturales, gastronómicos, y de equipamiento. No se pueden agregar usos que impliquen eventos musicales y bailables.

La modificación y/o ampliación de las instalaciones existentes, se deberá presentar mediante una propuesta detallada según lo exigido en dicho capítulo. Deberá contar con el legajo técnico correspondiente firmado por profesionales según su incumbencia (memoria de propuesta, memoria técnica, planos y estudios complementarios, propuesta económica, propuesta de seguridad e higiene, etc.).-

Deberá realizar la presentación de los planos de las obras en conjunto con lo existente y sus modificaciones, en el área del municipio correspondiente.-

Teniendo en cuenta, que los usos propuestos o sugeridos en el presente pliego, como los planteados en la oferta, deberán encuadrarse, en todos los casos, en las normativas vigentes que para cada uno rija según el rubro o especificidad.-

La propuesta deberá garantizar la accesibilidad universal, la sustentabilidad y calidad en la totalidad del espacio concesionado (por ejemplo, senderos con guía o baldosas podotáctiles, vados, señalización accesible a todos los espacios acompañados de pictogramas ,



accesibilidad a la información mediante QR, braille, espacios de regulación, baños accesibles, entre otros) (ver ANEXO 4).-

Garantizar y señalar en forma clara e inequívoca la existencia de sanitarios de uso público, libre y gratuito.-

Modificar el baño accesible, para su correcto funcionamiento, reubicando el inodoro para poder garantizar como mínimo una transferencia lateral y otra desde el frente, colocando equipamiento que responda a medidas universales. (inodoro, lavatorio accesible), accesorios barandas rebatibles y fijas. La puerta deberá abrir hacia afuera.-

Todos los espacios de sanitarios deberán poseer equipamiento para el cambio de pañales.- Deberá colocar accesorios para la higiene de manos y del tipo (baranda sobre pared) en los receptáculos para garantizar baños adaptados.-

Se deberá realizar playón exterior y/o veredas, acceso a la Isla de Servicio, incluyendo veredas con materiales antideslizantes, expansión u alero semicubierto. Éste se realizará en materiales acordes al edificio y respetando la arquitectura existente.-

Deberá realizar las obras de mantenimiento correspondientes en las instalaciones durante todo el período de concesión.-

Verificar el correcto funcionamiento de la instalación cloacal y el correcto funcionamiento del agua potable.-

Todo el sistema eléctrico que se incorpore deberá incluir energía alternativa (como la solar por ejemplo) y deberá presentar la documentación y certificaciones necesarias de las instalaciones ante el área que corresponda.-

Dentro de los estudios complementarios se deberá realizar para la obra nueva estudio de suelo, cálculos estructurales y deberá tener un plan de seguridad e higiene aprobado.-

### **OBRAS A INCORPORAR (sup: igual/ similar existente)**

Sup Cubierta existente 119.79 m<sup>2</sup>

Sup semicubierta existente 7.50 m<sup>2</sup>

### **Usos específicos y superficies exigidas:**

#### **OBRAS**

Construcción unidad completa de sanitarios de acceso público mixtos que cuenten con 10 inodoros.

Construcción de 1 baño accesible que deberá contar con dimensiones y equipamiento reglamentario para tal propósito (inodoro, lavatorio accesible), accesorios barandas rebatibles y fijas entre otros. La puerta deberá abrir hacia afuera.-

Respetando la superficie exigida se podrá agregar un uso en los m<sup>2</sup> que en el otro módulo corresponden a oficina, office/ depósito.-

Realización de fundaciones.-

Realización de muros.-

Realización de revoques fino y grueso interiores y exteriores.-

Realización de la instalación eléctrica.-

Embutido de la totalidad de cableados e instalaciones con provisión y colocación de artefactos y accesorios de iluminación interiores y exteriores.-

Realización de instalación sanitaria, agua y desagües.-

Provisión y colocación de artefactos, accesorios, grifería y dispositivos de descarga.-

Todos los espacios de sanitarios deberán poseer equipamiento para el cambio de pañales.-

Colocación de revestimientos en sanitarios.-

Colocación de solado antideslizante.-

Realización de instalación de gas si fuera necesario.-

Verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones de agua, de gas, eléctricas y desagües (primarios, secundarios, pluviales, especiales).-

Provisión, de piezas de carpinterías, vidrios y herrajes, para su cerramiento.-

Provisión de accesorios necesarios, barandas, etc.-

Pintura exterior e interior.-

## **2. OBRAS DE MEJORAMIENTO**

Mejoras y puesta en valor de sanitarios existentes hombres, mujeres, y módulo sanitarios accesible, office/depósito con sanitario. Y transformación de oficina en proveeduría.-

Realizar los arreglos necesarios para la puesta en valor del edificio existente, teniendo en cuenta el antecedente constructivo (edificio asentado sobre una platea de fundación con pilotines, posee estructura de hormigón, muros dobles ladrillo común hacia el exterior cámara de aire y ladrillo hueco hacia interior con revoque fino y grueso, cubierta metálica y un sector de losa de ladrillones con viguetas y viga tipo T de hierro, las instalaciones originales se encuentran embutidas, posee instalaciones de agua fría originalmente con tanque luego se le agregó una cisterna con bomba, cloaca y eléctrica, la instalación cloacal primaria está realizada bajo platea, a cámara de inspección, cámara de rejillas y cámara de tratamiento (tipo sertec) ubicada sobre el lado norte del edificio, se desconoce el estado, ya que el edificio actualmente se encuentra conectado a red cloacal. No posee instalación de gas).-

Puesta en valor general del edificio, transformación de uso en sector oficina.-

Verificación del correcto funcionamiento de instalaciones de agua, y desagües (primarios, secundarios, pluviales, especiales).-

Provisión y colocación de artefactos, accesorios, grifería, espejos y dispositivos de descarga en baños, faltantes.-

Pintura exterior e interior.-

Verificación del correcto funcionamiento de instalación eléctrica (ampliación de la misma si fuera necesario) y colocación de energías alternativas.-



Embutido de la totalidad del cableado e instalaciones expuestas en interiores y exteriores, provisión y colocación de artefactos y accesorios de iluminación en interiores y exteriores.-

Colocación de revestimientos en sanitarios faltantes.-

Puesta en valor y arreglo de carpinterías.-

Arreglo de revoques y/o alguna otra cuestión constructiva.-

### **3. PLAYÓN EXTERIOR- ACCESO A SALÓN- EXPANSIÓN/SEMICUBIERTO.**

Deberá construir un playón de acceso que termine de armar el sector, este deberá comunicar todos los espacios, garantizando accesibilidad plena a estos.-

Deberá ser de solado antideslizante o carpeta rayada.-

Deberá poseer sendero podotáctil o guía.-

Barandas en donde sea necesario.-

### **4. ESCALERAS Y RAMPAS**

Nivelación de escalones, realizando el dimensionado de ancho de tramo, alzadas y pedadas de acuerdo a estándar del Reglamento de Construcciones. Lo mismo sucederá con las pendientes y desarrollo de rampas.-

Construcción de rampas, con pendiente reglamentaria para discapacitados, realizadas en Hº Aº, con revestimiento antideslizante hasta el nivel de piso, de conformidad con las especificaciones técnicas reglamentarias.-

Realización de barandas y muretes, privilegiando el criterio de accesibilidad y seguridad, de acuerdo a los sectores donde las mismas se encuentren ubicadas (estacionamiento, accesos, circulaciones verticales, expansiones y/o terrazas).-

### **5. PARQUIZACIÓN-PAISAJE**

Se deberá presentar una propuesta paisajística, que incluya detalle de forestación, parquización, circulaciones y con accesibilidad desde el estacionamiento hasta las instalaciones, sectores de esparcimiento y expansiones, sean estos semicubiertos y descubiertos. Se tendrá en cuenta la adecuada planificación de especies vegetales, clasificando el tipo y distribución, su forma de mantenimiento y reforestación, propuesta que será certificada por profesional competente.-

### **6. TANQUES DE AGUA**

El concesionario deberá prever la estructura destinada a la provisión de agua potable garantizando el correcto funcionamiento del servicio. A tal fin deberá realizar las siguientes tareas:

Construcción de estructura en lugar a determinar y/o utilización de estructura existente (previo estudio estructural), con presentación de estudio de niveles para asegurar una correcta presión en la totalidad de las instalaciones y con utilización de materiales adecuados.-

Las características estructurales y constructivas asegurarán la adecuada integración formal a la imagen del conjunto, conforme a las pautas previstas en el presente pliego.-

## **7. INSTALACIONES Y DESAGÜES**

El concesionario realizará, a su exclusivo cargo, todas las obras de infraestructura necesarias para la habilitación de los edificios. Las tareas a ejecutar de desagües cloacales y pluviales, como las instalaciones de agua potable, electricidad serán las siguientes:

Realización de las instalaciones correspondientes en el nuevo módulo a construir.-

Suma de energías alternativas.-

Remoción de las instalaciones actuales, que se encuentren en estado precario, procediendo a su sustitución por instalaciones nuevas.-

Conexión a las redes correspondientes.-

Deberá verificar el correcto funcionamiento de las instalaciones de agua, eléctricas y desagües (primarios, secundarios, pluviales, especiales) y contar con proyecto aprobado por electricista matriculado y gasista matriculado.-

No se permitirán cañerías ni cableados expuestos.-

La profundidad de cada red, los materiales, terminaciones y dimensiones de cañerías y demás elementos que componen la instalación, y los porcentajes de las pendientes en los casos de los desagües serán los que especifique el Reglamento de Construcciones y la dependencia competente en cada caso. No se permitirán cañerías ni cableados expuestos.-

## **8. DESTINO FINAL DE LÍQUIDOS CLOCALES**

El concesionario garantizará el correcto tratamiento y destino de líquidos cloacales a la red cloacal. En cualquier caso la propuesta deberá ser previamente aprobada por el organismo competente y observar las normas vigentes.-

## **9. ILUMINACIÓN**

El concesionario será responsable de la iluminación del sector concesionado. Deberá contemplar, además, el detalle del tendido de cableado alimentador debiendo respetar las siguientes pautas:

El tendido de cables alimentadores se realizará en forma subterránea, utilizando cable tipo subterráneo, de sección acorde a la carga, protegidos con losetas o ladrillos comunes.-

Se deberá separar los circuitos de iluminación, prever un sistema de iluminación alternado el cual permita manejar la intensidad lumínica de acuerdo a los diferentes períodos de explotación evitando que la zona quede totalmente a oscuras.-

Los tableros se instalarán en lugar a determinar por el el profesional responsable de la obra constarán de los siguientes elementos: un gabinete estanco, de dimensiones adecuadas para alojar un seccionador, interruptores, diyuntores, contactores, etc.-



Las luminarias responderán al diseño integral del conjunto debiendo reemplazar aquellas farolas que no se adapten al mismo.-

El sistema de iluminación deberá ser provisto completo (columnas y artefactos). Poseerán caja de Inspección para alojar el fusible de protección. Cada columna contará con puesta a tierra.

Deberá colocar fotocélulas, paneles solares y utilizar a la vez energías renovables.-

## **10. OBRAS GENERALES**

### **PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el presente capítulo, realizando el legajo técnico de obra correspondiente y su debida aprobación, en el área municipal que corresponda.-

Deberá realizar el total de las obras enunciadas en un plazo máximo de 12 meses a partir de la firma del contrato de concesión.-

Al momento de la toma de posesión, el concesionario podrá iniciar los trabajos previos a la obra, correspondientes a la limpieza y desmalezamiento, mensura, nivelación, obrador, replanteos, provisión de electricidad de obra, etc.-

En el flujo de inversión y plan de obras se deberá contemplar la ejecución, como mínimo y en primer término, de las obras relacionadas a la adaptación de un espacio del edificio existente (oficina), luego la puesta en funcionamiento y mejora de lo existente (pintura y arreglos que fueran necesarios). Por último la construcción del módulo de Sanitarios, y el alumbrado exterior del predio, expansión y áreas recreativas.-

La Municipalidad por solicitud y por los motivos expuestos por el oferente, estará facultada para conceder un plazo mayor o distinto del mencionado, dependiendo de las circunstancias extraordinarias que pudieran acontecer.-

En caso de incumplimiento de los plazos sin causa debidamente justificada, la autoridad competente, sin perjuicio de aplicar la sanciones correspondientes podrá resolver no hacer lugar a la solicitud.-

### **MATERIALES**

Los materiales a utilizar deberán ser similares a los correspondientes a la construcción del edificio existente.-

La totalidad de los materiales, artefactos, accesorios, elementos de equipamiento e infraestructura y técnicas a utilizar que se empleen en la obra deberán ser de la mejor calidad de existencia en plaza.-

No serán admitidos materiales defectuosos o de calidad inferior ni los de buena calidad puestos en desacuerdo con las reglas del arte. La verificación de su inclusión en la obra, determinará su inmediato reemplazo por parte del concesionario, corriendo a su cargo los gastos que demanden la sustitución.-

Para el caso de obras de refuncionalización, remodelación y/o recambio de materiales ya existentes, se deberá proveer de materiales de primera calidad . Los sectores reemplazados no deberán observar parches o diferencias de calidad con lo existente por lo que, de verificarse dicha situación, el concesionario estará obligado al reemplazo total de las obras comprometidas.-

Cuando algún material propuesto por el Concesionario, en opinión de la autoridad competente, no reúna los requerimientos necesarios para la aplicación especificada, el concesionario deberá reemplazarlo conforme a las especificaciones técnicas.-

En caso de comprobar errores, defectos o deterioros en los trabajos a causa de negligencia del concesionario, la autoridad competente podrá exigir que los mismos sean inmediatamente reparados por el concesionario. El costo de los trabajos será por cuenta del concesionario y su ejecución no dará derecho a prórrogas de los plazos asignados.-

Aunque los planos y/o especificaciones no enunciaron todos los elementos precisos al efecto, se deberán ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra quede perfectamente acabada y cumpla con su fin.-

**ANEXO III**  
**ANEXO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**  
**CARTA DE INDEMNIDAD**

Nos dirigimos a Ud. en nuestro carácter de Concesionarios para la explotación del predio denominado ....., de su propiedad.-

En razón de ello y dentro del marco de colaboración habido entre los adjudicatarios de la mencionada concesión conforme Decreto N°....., en adelante **“EL CONCESIONARIO”** y la Municipalidad de Chascomús, en adelante **“LA MUNICIPALIDAD”**, les hacemos saber que nos obligamos solidariamente, por la presente a dar cumplimiento con todas las obligaciones –tanto legales como reglamentarias, contractuales y convencionales– civiles, comerciales, laborales, previsionales, fiscales e impositivas que nos corresponden o por nuestros



dependientes, en nuestro carácter de empleador y/o contratante de los recursos humanos que realicen tareas inherentes, vinculadas o relacionadas con la concesión adjudicada.-

Por tal motivo, **“EL CONCESIONARIO”** se obliga a mantener completamente indemne a **“LA MUNICIPALIDAD”** y a reembolsar cualquier suma que deba ser eventualmente abonada por ésta, respecto de cualquier acción judicial y/o extrajudicial, costos, pérdidas, accesorias legales y/o procesales, honorarios profesionales, intereses y/o daños y perjuicios provenientes de reclamos originados por individuos o grupos de individuos que prestan, hayan prestado o presten en el futuro servicios para **“EL CONCESIONARIO”** y/o para algún contratista y/o subcontratista de este último, ya sea en relación de dependencia o de alguna forma relacionados y/o contratados por **“EL CONCESIONARIO”** y/o por algún contratista y/o subcontratista de este último, por incumplimientos legales, reglamentarios, convencionales y contractuales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivos, etc.) de **“EL CONCESIONARIO”** y/o de algún contratista y/o subcontratista de este último, sea que tales reclamos se motiven en la invocación por parte de los reclamantes de una relación directa con **“LA MUNICIPALIDAD”** o por solidaridad que derive de lo dispuesto en los artículos 14, 26, 29, 29 bis, 30, 31, 225 a 229 y concordantes de la Ley de Contrato de Trabajo (Nº 20.744, t.o. 1976 y sus modificatorias) o de cualquier otra norma legal, reglamentaria, convencional y contractual. Se deja constancia que la presente indemnidad alcanza también a los reclamos por accidentes de trabajo, enfermedades profesionales y daños y perjuicios (incluyendo daño moral) fundados, tanto en normas laborales y previsionales, como en disposiciones de derecho común (Código Civil y Comercial).-

La indemnidad otorgada en el párrafo precedente se extiende también a todo reclamo (judicial o extrajudicial) proveniente del Estado Nacional y provincial (y/o a través de sus entes y organismos centralizados y descentralizados), de la AFIP, de la ANSES, del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, sindicatos, uniones, federaciones y confederaciones de trabajadores, obras sociales y/o proveniente de cualquier otro ente y/u organismo y que tenga origen, causa o fundamento en incumplimientos de las obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) correspondientes a **“EL CONCESIONARIO”** y/o a algún contratista y/o subcontratista de este último, en su calidad de empleadores o contratantes, según el caso.-

Al efecto, **“EL CONCESIONARIO”** faculta a **“LA MUNICIPALIDAD”** a auditar y/o controlar en cualquier momento y circunstancia, previo aviso fehaciente de cuarenta y ocho (48) horas hábiles de anticipación, los documentos e instrumentos que evidencien acabadamente el oportuno, íntegro y correcto cumplimiento por parte de **“EL CONCESIONARIO”** de la totalidad de sus obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) sin que la falta de

ello acarree ningún tipo de responsabilidad por parte de **“LA MUNICIPALIDAD”**.-

Asimismo, pongo en vuestro conocimiento que en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso (que, por ejemplo, motive algún reclamo formal contra **“LA MUNICIPALIDAD”**) de las obligaciones asumidas en la presente por parte de **“EL CONCESIONARIO”** y/o de algún contratista y/o sub-contratista de este último, **“EL CONCESIONARIO”** faculta a **“LA MUNICIPALIDAD”** a suspender la concesión hasta tanto **“EL CONCESIONARIO”** cumpla adecuadamente con las mencionadas obligaciones.-

Del mismo modo, les hago saber a Uds. que el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones asumidas por la presente por **“EL CONCESIONARIO”** podrá ser considerado por **“LA MUNICIPALIDAD”** como una falta grave que facultará a **“LA MUNICIPALIDAD”** a decidir la inmediata rescisión del contrato que vincula a **“LA MUNICIPALIDAD”** y a **“EL CONCESIONARIO”** sin necesidad de aviso previo de ninguna naturaleza y sin que origine derecho a indemnización alguna para **“EL CONCESIONARIO”**. Por el contrario, éste se obliga a resarcir a **“LA MUNICIPALIDAD”** por todos los daños y perjuicios, costos de cualquier índole y pérdidas que se le originen con tal motivo.-

A los fines de poder dar efectivo cumplimiento a la indemnidad total otorgada en la presente **“EL CONCESIONARIO”** faculta a **“LA MUNICIPALIDAD”** a requerirlo para afrontar todo tipo de erogación que **“LA MUNICIPALIDAD”** deba hacer por causa de reclamos judiciales y/o extrajudiciales provenientes, originados o causados en incumplimientos de las obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) ya sean causados por acción u omisión correspondientes a **“EL CONCESIONARIO”** y/o a algún contratista y/o subcontratista de este último, en sus calidades de empleadores o contratantes, según el caso.-

Igualmente, **“EL CONCESIONARIO”** se obliga irrevocablemente mediante la presente a sustituir a **“LA MUNICIPALIDAD”** en cualquier embargo y/o en cualquier tipo de medida cautelar que se trabe contra esta última por cualquier concepto relacionado con la presente Concesión.-

Por último, dejamos constancia que el presente compromiso de indemnidad total otorgado por **“EL CONCESIONARIO”** a **“LA MUNICIPALIDAD”** se mantendrá vigente aún después de la finalización de mi prestación de servicios y hasta tanto **“LA MUNICIPALIDAD”** tome posesión del inmueble ya sea judicial o extrajudicialmente.-

En prueba de conformidad, y para su fiel cumplimiento, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Chascomús a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2025.-



Sin más, saludo a Uds. muy atentamente.

FIRMA:

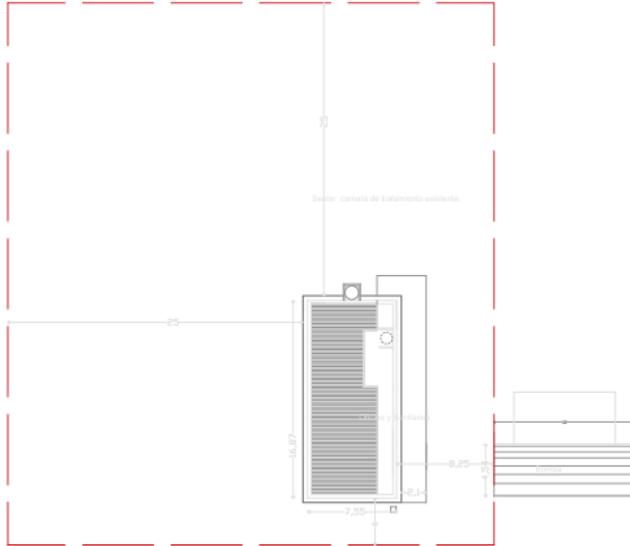
ACLARACIÓN:

DOCUMENTO:

*Representante Legal de la Concesionaria.*

**ANEXO IV**

## PLANO LÍMITE CONCESIÓN



LIMITE DE LA CONCESION

CALLE COSTANERA LOPEZ OSORNIO



## **ANEXO V**

### **DIRECTRICES ACCESIBILIDAD**

#### **I - ACCESIBILIDAD ARQUITECTÓNICA**

##### **1. ENTORNO INMEDIATO DE UN ESTABLECIMIENTO ACCESIBLE**

###### **1.1 Entorno Inmediato**

Se entiende como entorno inmediato a aquel que rodea al o los edificios, y que debe ser transitado para llegar a los diferentes sectores del establecimiento.

Un entorno accesible es aquel al que se puede acceder sin ningún tipo de limitaciones arquitectónicas. Una vez allí, se debe poder acceder y luego utilizar las instalaciones existentes.

El concesionario debería:

- Evitar y/o resolver la presencia de obstáculos o peligros que puedan impedir la circulación horizontal en los recorridos del predio.
- Salvar el desnivel de cordón mediante el rebaje del mismo, para poder generar un nexo accesible entre la vereda y la calle.
- Garantizar un espacio libre, en estos recorridos, mínimo de 0.90m de ancho y 2.00m de altura en establecimientos ya existentes, y contemplar un espacio libre mínimo de 1.50m de ancho y 2.20m de altura en nuevos proyectos.
- Contemplar que las veredas sean antideslizantes y sin desniveles.
- Evaluar que las rejillas, bocas de registro, etc. estén a nivel de la vereda.
- Evitar la utilización de gravas, arenas, tierras sueltas, tierra compactada, césped y cualquier otro material que pueda provocar deslizamiento en el recorrido hasta el ingreso principal del Alojamiento Turístico. En itinerarios extensos es conveniente instalar asientos con intervalos no mayores a 50 m.

###### **1.2 Estacionamiento**

Los lugares destinados al estacionamiento de vehículos que trasladan personas con discapacidad deben ubicarse lo más próximo posible a los ingresos accesibles de los espacios construidos, a una distancia máxima de 30m y al mismo nivel.

El concesionario debería:

- Establecer que la zona de estacionamiento esté ubicada tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, debiendo tener reducción de cordón o rampa.
- Implementar la señalización horizontal y vertical con el símbolo internacional de discapacidad. (Ver Directriz11.).
- Prever como mínimo un módulo de estacionamiento reservado para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, cada 50 habitaciones.

- Prever que el módulo de estacionamiento para personas con discapacidad y/o movilidad reducida debe tener las medidas de un módulo y medio de los convencionales, para el descenso de las mismas.

## **2 . ACCESO A LA CONCESIÓN**

### **2.1 Entrada**

La entrada principal será accesible, debiendo tener en cuenta las dimensiones, materiales y herrajes de las puertas de ingreso así como también los desniveles que pudieran existir.

La Dirección debería:

- Prever que las puertas sean accesibles (Ver Directriz 5.2. ).
- Prever que las escaleras sean accesibles. (Ver Directriz 4.1. ).
- Prever que las rampas sean accesibles (Ver Directriz 4.2. ).
- Evitar la colocación de puertas giratorias, ya que no pueden ser utilizadas por personas con movilidad reducida. En caso de existir, será necesario habilitar un acceso alternativo accesible próximo a la misma.
- Incorporar, en caso de ser puertas de vidrio, dos bandas horizontales de 0.20m de ancho que ocupen toda la extensión de la puerta contrastadas visualmente a una altura de 1.00m y 1.50m.
- Facilitar la percepción visual de la puerta de acceso mediante la utilización de marcos y/o puertas que contrasten con las paredes circundantes, y a su vez iluminación que destaque la misma.

## **3 - ZONAS DE RECEPCIÓN y ATENCIÓN AL PÚBLICO ACCESIBLES**

Atención al público

### **3.1 Hall de ingreso / Lobby**

Las dimensiones del hall deben permitir el desplazamiento de una persona con movilidad reducida, es decir, debe ser de tal medida que pueda inscribirse un círculo de 1.50m de diámetro libre de obstáculos. Se deben evaluar las características de los pisos, solados, las áreas y mostradores de recepción, las puertas interiores y los pasillos, etc.

El concesionario debería:

- Prever señalización accesible (Ver Directriz 11. Señalización Accesible).
- Prever que los pisos tengan carácter antideslizante, sin resaltos ni elementos sobresalientes que ocasionen el tropiezo de personas con bastones o interrumpan el paso de personas en sillas de ruedas.
- Prever la instalación del sistema de aros magnéticos para usuarios con prótesis auditivas.
- Disponer de asientos firmes y de una altura aproximada de 0,50m. para facilitar la incorporación de las personas.

### **3.2 Mostradores**



Los mostradores deben estar diseñados de manera que faciliten la interacción del usuario con el personal.

El concesionario debería:

- Prever un sector del mostrador con una altura de 0.70m. libre bajo la superficie de apoyo, de forma que permita una correcta aproximación por parte de personas en sillas de ruedas y/o de baja estatura.; y otro sector de 0.90m.
- Prever equipamiento y/o ayudas técnicas para personas con disminución visual e hipoacúsicas.
- Establecer una iluminación uniforme y difusa (Ver Directriz 10) y que el mostrador contraste para poder ser detectado con facilidad por personas disminuidas visuales.

#### **4 – CIRCULACIÓN VERTICAL ACCESIBLE**

La circulación vertical es la que permite la conexión entre los distintos niveles y/o pisos. Las escaleras y rampas son algunos de los elementos utilizados para superar este obstáculo, pero para que estos elementos sean válidos para todos deben estar construidos de forma adecuada. Es imprescindible que cuando existan escalones se disponga de rampas u otros dispositivos para desplazarse.

##### 4.1 Escaleras

Principalmente, las escaleras no deberán tener huecos en sus alzadas. Además, el ancho mínimo de escalera de medios exigidos de salida es de 0,90 m. libre.

El concesionario debería:

- Contemplar que las escaleras principales estén provistas de barandas a ambos lados siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos, con una forma de fijación que no interrumpa la continuidad del deslizamiento de la mano y con anclaje firme.
- Prever que los escalones sean antideslizantes. Caso contrario, colocar bandas de prevención texturadas.
- Prever en caso de tener escaleras con derrame lateral libre (vacío), además de las barandas, la colocación en el o los lados, de un bordillo o zócalo de 0.10m de altura.
- Contemplar que al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se coloque un piso con textura en relieve y color contrastante con respecto a los escalones y al piso del local. (baldosa alerta)
- Destacar la unión entre la alzada y la pedada de los escalones, mediante la incorporación de pintura o pegado de bandas.
- Incorporar a las barandas una señal sensible al tacto (braille) que indique la proximidad de los límites de la escalera, así como información y guía hacia lugares significativos.

- Señalizar las escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto hasta la altura de paso, mediante cambio de piso con textura y con color contrastante.

#### 4.2 Rampas

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento necesario de una escalera o escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. La misma se debe de incorporar cuando el desnivel supere los 0.01m.

La concesión debería:

- Cumplir con las leyes y/o normas vigentes con respecto a las medidas de las pendientes de rampas interiores y/o exteriores. Se recomienda consultar las pendientes máximas para rampas interiores y/o exteriores.
- Contemplar al principio y fin de la rampa una superficie libre que debe permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m.
- Instalar en las rampas, barandas a ambos lados, siendo continuas y dobles (dos diferentes alturas, a 0.75 y 0.90m). Además la forma de fijación no interrumpirá la continuidad del deslizamiento de la mano y su anclaje será firme.
- En caso de tener rampas con derrame lateral libre (vacío), prever, además de las barandas, la colocación en el o los lados de un bordillo, o zócalo de 0.10m de altura (Ver Directriz 4.1).
- Prever señal sensible al tacto (braille) en barandas. (Ver Directriz 4.1). En aquellos casos que no sea posible la construcción de una rampa, podría ser factible el uso de rampa móvil para salvar un nivel de no más de 2 escalones.

### **5. CIRCULACIÓN HORIZONTAL ACCESIBLE**

Se entiende por circulación horizontal la movilidad entre diferentes espacios al mismo nivel. Los pasillos y puertas resultan de gran importancia para garantizar la accesibilidad de la circulación. Un inadecuado diseño de puertas en las áreas comunes y habitaciones accesibles puede representar un insalvable obstáculo para las personas con discapacidad motriz.

#### 5.1 Pasillos

El concesionario debería:

- Contemplar que las circulaciones interiores permitan el paso adecuado de una persona en silla de ruedas, siendo el ancho mínimo de 0.90m para las construcciones preexistentes y siendo deseable para obra nueva la medida de 1.20m.
- Resolver los desniveles que existieren a través de plataformas, rebajes o rampas de pendientes adecuados (ver Directriz 4.2. Circulación Vertical accesible)
- Contemplar que no existan obstáculos (aquellos que no son detectados mediante el uso del bastón) en los pasillos a una altura inferior a 2.10m, permitiendo una mejor circulación de las personas con limitación visual. Ejemplos: lámparas colgantes,



carteles, parlantes, estantes, etc. Sino fuera posible, se colocarán elementos que impidan el paso por debajo del obstáculo, y que sean detectables en forma visual y táctil.

- Disponer cada 10 m, como mínimo, de espacios en los que se pueda permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m, para así facilitar el cambio de sentido de la marcha.
- Prever la colocación de pasamanos a una altura de 0,90m que acompañen la circulación a habitaciones y/o espacios accesibles (Ver directriz 4.1. Circulación Vertical Accesible-Escaleras).
- Prever franjas guías. (Ver Directriz 11.4. Señalización Accesible - Franja Guía).

### 5.2 Puertas de áreas comunes y habitaciones accesibles.

El concesionario debería:

- Contemplar que las puertas tengan un ancho libre de 0.90m mínimo.
- Señalizar las puertas de vidrio con dos bandas horizontales de 0.20m de ancho, que ocupen toda la extensión de la puerta, contrastadas visualmente, a una altura de 1.00m y 1.50m respectivamente.
- Prever un espacio de aproximación libre anterior y posterior a las puertas de 1,20m. d. Evitar que las puertas invadan los espacios de circulación. En caso de no poder evitar que se invadan los espacios de circulación deberán disponer de mecanismos de retorno de cierre automático de lenta operatividad y que no ofrezca resistencia en su apertura.
- Evitar la colocación de picaportes esféricos, en caso de existir reemplazarlos por herrajes de accionamiento tipo manijas.
- Prever que las puertas de los sanitarios accesibles abran hacia fuera y con un ángulo mínimo de 90°. g. Contemplar que las puertas se diferencien cromáticamente y que a su vez contrasten suficientemente de los elementos a su alrededor. (Ver Directriz 10.2. Iluminación Accesible- Contraste)
- En las puertas de las habitaciones contemplar el uso de señalización en sistema braille, números en relieve y colores contrastantes para la numeración de las mismas. Se aconseja la utilización de sistemas de apertura de puertas mediante el uso de tarjetas magnéticas y en braille, ya que son cómodas y facilitan su uso. También se sugiere el uso de cerrojos desbloqueables desde el exterior.

### 5.3 Ventanas

El concesionario debería:

- Contemplar que sean de fácil apertura y deslizamiento, y que no invadan las áreas de circulación. El sistema de ventanas de hojas corredizas facilita su apertura.
- Contemplar que el herraje de accionamiento sea tipo manija, debe evitarse especialmente las de tipo esféricas.

- Disponer los herrajes a una altura no mayor de 1 m. d. Contemplar que el herraje debe contrastar de las hojas de la ventana.
- Evitar anteponer elementos que impidan la posibilidad de alcance y control manual. (Por ejemplo: escritorios, maceteros, mesas ratoneras, etc.)
- En caso de existencia de cortinas o doble cortinado, prever que las mismas sean de fácil deslizamiento.

#### 5.4 Solado / Piso

El concesionario debería:

- Prever tanto en solados interiores o exteriores, el uso de materiales antideslizantes, sin resaltos ni elementos que provoquen el tropiezo de personas con discapacidad y/o movilidad reducida.
- Prever que los solados exteriores tengan una pendiente lateral al sendero del 2% para el escurrimiento del agua.
- En las áreas comunes y en las dependencias accesibles, se evitará la colocación de alfombras. En caso de existir, deben ser de pelo cortado a fin de que puedan transitar sin inconvenientes las personas en sillas de ruedas y/o con movilidad reducida. Las alfombras movibles deberán ser fijadas al suelo con una red antideslizante de goma o con cinta adhesiva de doble cara.

### **7 – SANITARIOS ACCESIBLES**

El sanitario es un espacio imprescindible. Este espacio debe permitir el acceso, la movilidad interior y su uso por todas las personas. En los sanitarios de espacios comunes, al menos uno deberá ser accesible.

#### 7.1 Generalidades

El concesionario debería:

##### 7.1.1. En relación a los accesos de los sanitarios

- Contemplar que el recorrido hasta los mismos sea accesible. (Ver Directriz 5.1)
- Prever que no existan desniveles de piso o escalones en los accesos ni dentro de los mismos.
- Prever un espacio de aproximación anterior y posterior a las puertas de 1,20m. (Ver Directriz 5.2).

##### 7.1.2. En relación a las puertas de ingreso

- Prever que las puertas sean accesibles. (Ver Directriz 5.2).
- Contemplar en todos los casos que abran hacia afuera o sean corredizas.
- Contar con un ancho libre mínimo de 0.90m. Tener en cuenta que una puerta corrediza requerirá siempre menos espacio. La posibilidad de instalar ayudas técnicas mediante sistemas removibles es otra interesante opción que no debe descartarse.

##### 7.1.3. En relación a los solados/pisos



- Contemplar que sean antideslizantes. (Ver el Directriz 5.4).
- 7.1.4. En relación a las dimensiones interiores
- Permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m. libre de obstáculos y fuera del área de apertura de la puerta.
- 7.1.5. En relación a los interruptores
- Prever que los interruptores sean del tipo presión, de gran superficie, evitándose los de giro o palanca.
  - Diferenciar cromáticamente de la superficie donde se sitúen. (Ver Directriz 10.2).
    - Con respecto a la iluminación, no es recomendable accionarla con temporizador; se sugiere colocar interruptores de fácil manipulación y ubicarlos dentro de la longitud de alcance de las personas con sillas de ruedas (altura recomendable entre 0.80m y 1.00m), junto a la puerta de acceso, del lado opuesto al eje de giro de la puerta, de manera que permita un cómodo accionamiento.
- 7.1.6. En relación al inodoro
- Inodoro de dimensiones accesibles/ universal.
  - Permitir la transferencia al inodoro dejando como mínimo en uno de los laterales un espacio libre de 0.85m para poder acceder desde una silla de ruedas.
  - Colocar el plano del asiento del inodoro a una altura de 0.50m.
  - Prever que el accionamiento del depósito sea mediante pulsador de gran superficie o palanca, que no requiere esfuerzo físico para su accionamiento. La altura máxima de ubicación será de 1.10m.
- Las fijaciones al piso deberán ser reforzadas a los efectos de poder soportar los esfuerzos laterales de traslado de la persona, desde la silla de ruedas al inodoro. Por su parte, las tapas de los inodoros deberán ser de madera y con fijaciones metálicas.
- 7.1.7. En relación al lavatorio
- Instalar lavatorios empotrados a las paredes (tipo ménsula), evitando el empleo de columnas para el soporte del mismo.
  - Contemplar una profundidad máxima de 0.60m.
  - Contemplar que el espacio libre frente al lavatorio sea igual o mayor a 0.90m Tener en cuenta que la altura máxima del lavatorio no supere los 0.90m y que la parte inferior del mismo sea de 0.65m (mínimo), de manera que permita realizar cómodamente el acercamiento frontal y el radio de giro de la silla de ruedas por debajo del artefacto. Las dimensiones señaladas son aplicables para aquellos lavatorios encastrados en una mesada. Los lavatorios esquineros son una buena alternativa para poder ganar espacio dentro del sanitario para el radio de giro de una silla de ruedas.
- 7.1.8. En relación a la grifería

- Considerar que la grifería de los artefactos sanitarios (lavatorios, duchas, bidet, inodoros, migitorios), sea de fácil accionamiento por parte del usuario. Es recomendable el uso de dispositivos de llave en cruz, palanca con una rótula (monocomando) o de accionamiento automático o por presión, evitando la grifería de tipo esférica que dificulte su manipulación. También es conveniente que la grifería tenga control termostático de la temperatura del agua, el cual se podrá incorporar al grifo o a la instalación, para evitar problemas de quemaduras.

- Tener en cuenta que la cañería del desagüe del lavado sea de material aislante. Quienes tienen baja sensibilidad en miembros inferiores corren riesgo de quemaduras en las piernas al aproximarse con sillas de ruedas.

#### 7.1.9. En relación a los barrales

- En el artefacto inodoro:
  1. Colocar un barral fijo horizontal sobre el lateral del inodoro. (de 1.10m de longitud, a 0.70m o 0.75m de altura y a 0.35m del eje del inodoro).
  2. Colocar un barral abatible en el otro lateral del inodoro, del lado donde se deja el espacio para poder acceder desde una silla de ruedas. En el caso que la transferencia se realice desde ambos lados, las dos barras serán abatibles.

- En la ducha:
  1. Colocar un barral fijo en posición vertical, del lado que se realiza la transferencia, a una altura de 0.90m.
  2. Colocar un barral fijo en la pared lateral en posición horizontal a 0.90m, teniendo continuidad con un barral vertical (en forma de "L") que se inicia a 0.90m y alcanza 1.80m.

- En la bañera:
  1. Colocar un barral fijo en posición vertical, del lado que se realiza la transferencia a una altura de 0.20m desde el plano superior de la misma.
  2. Colocar un barral fijo en la pared lateral de la bañera en posición horizontal teniendo continuidad con un barral vertical (en forma de "L") a 0.20m del plano superior de la misma.

Es recomendable que los barrales sean los comercializados en el mercado (de sección redonda y constante, de superficie lisa y con una terminación en pintura poliuretánica, con una sección de entre 3cm y 5cm de diámetro). Sus extremos deben ser curvados y embutidos rígidamente al muro.

#### 7.1.10. En relación a la seguridad

Colocar un timbre conectado a las áreas de recepción y offices, accesible que tendrá como fin solicitar asistencia de otras personas por eventual necesidad del usuario. La ubicación será a una altura de 0.50m.

#### 7.1.11. En relación a los accesorios

- Disponer de una jabonera o expendedor de jabón colocado a una altura no mayor a 1.20m.



- Prever la colocación de toallero, secador o distribuidor de papel, situadas a una altura no mayor a 1.20m. c. Colocar un porta rollo en la pared más próxima al inodoro y a una altura de 0.50m.
- Colocar percheros de pared a una altura no mayor a 1.20m.
- Disponer de un espejo cuya ubicación permita que tanto una persona sentada como una persona de pie puedan verse en él. Cuando la parte inferior del espejo este ubicado a una altura mayor a 0.90m, el mismo presentará una inclinación de hasta 10°, para que la persona sentada pueda verse en el mismo.

### 7.2 Sanitarios de acceso público

Consideraremos sanitario de acceso público aquel al que se puede acceder desde las áreas comunes, ya sea vestíbulo, pasillo, sala, bar, restaurante, etc. Habitualmente este tipo de sanitarios suelen agruparse según sexos. Muy a menudo encontramos una tercera puerta que corresponde al sanitario accesible. Siempre que sea posible se aconseja la incorporación de un sanitario accesible para cada sexo integrado en los grupos sanitarios generales.

El concesionario debería:

- Contemplar las generalidades de sanitarios accesibles. (Ver Directriz 7.1)
- Prever la señalización correspondiente con el símbolo internacional de discapacidad.
- De existir mingitorios. Prever que al menos un mingitorio esté a una altura entre 0.30 /0.40 m permitiendo su utilización a los niños y a personas de talla baja.
- También proveer inodoros para niños.

### 7.3 Vestuarios

El diseño de los vestuarios debe garantizar su utilización segura y cómoda por parte de cualquier persona.

La Dirección debería:

- Contemplar las generalidades de sanitarios accesibles. (Ver Directriz 7.1)
- Acceder al vestuario desde un itinerario accesible. (Ver el Directriz 5.4. Circulación horizontal accesible-Solado/Piso)
- Prever la señalización correspondiente con el símbolo internacional de discapacidad.
- En caso de contar con vestuarios individuales deberán medir al menos 1.50mx1.80m y contar con un asiento rebatible, barras de apoyo rebatibles, espejo y perchero. Tener en cuenta que en los vestuarios colectivos pueden instalarse cabinas individuales con las medidas adecuadas para el uso de personas con discapacidad y/o movilidad reducida. (Ver Directriz 7.1)
- Dentro del vestuario existirá un espacio mínimo de paso de 0.90m con lugares de giro de 1.50m de diámetro.
- Disponer, tanto en las puertas de los vestuarios individuales y de las cabinas de los vestuarios colectivos, cerrojos desbloqueables desde el exterior.

- Considerar en relación a los bancos, que sean estables y de color contrastado, con una superficie de apoyo mínima de 0.50 m. Deberán contar con un espacio libre para que permita realizar una transferencia desde una silla de ruedas.
- Colocar percheros de pared a una altura no mayor a 1.20m. y el acercamiento a los mismos debe estar libre de obstáculos.
- Prever lockers alcanzables por una persona en posición sentada. Tener en cuenta que algunos lockers dispongan de cerrojos fácilmente manejables y estén numerados con macrocaracteres contrastados en relieve y en braille. Los mismos tendrán prioridad de uso para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

## **8 . ESPACIOS COMUNES ACCESIBLES**

### 8.1 Salas de conferencias /eventos

Los lugares donde se dicten conferencias, seminarios o se realizan eventos han de ser accesibles desde los ingresos y desde los distintos niveles que se hallan en el interior del predio.

El concesionario debería:

- Contar con una zona reservada, señalizada y adaptada para el uso de personas con silla de ruedas, con solado sin pendientes y próxima a la salida de emergencia. Es aconsejable disponer de algunas butacas/sillas más anchas que las comunes o con apoyabrazos que se puedan sacar o levantar para que las personas con silla de ruedas puedan transferirse a esos asientos o para que personas obesas se puedan sentar más cómodas.
- Contemplar que las circulaciones verticales y horizontales, los sectores de recepción al salón, los sanitarios para ambos sexos, y los teléfonos que se ubiquen en el área del salón de eventos sean accesibles.
- Capacitar al personal para la atención a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

### 8.2 Restaurantes, bares, cafeterías

Se ha de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida de manera que puedan participar en eventos que se celebren en los restaurantes o bares y cafeterías que se ubiquen en el interior del Alojamiento Turístico, para lograr su mayor inclusión.

El concesionario debería:

- Prever que las circulaciones verticales sean accesibles. (Ver Directriz 4)
- Considerar que las circulaciones horizontales sean accesibles. (Ver Directriz 5)
- Contemplar que la iluminación sea uniforme y difusa. (Ver Directriz 10).



- Disponer de un área con mobiliario para que los usuarios en silla de ruedas y/o con movilidad reducida puedan aproximarse y hacer uso del mismo; evitando las sillas pesadas y las mesas con apoyo central y/o fijadas al piso.
- Disponer de algunas mesas con una altura libre interior de 0,75m. y una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65m. y de alcance de la persona sentada de 0,70m.
- Prever que algún sector de la barra tenga una altura de 0.70m. de forma que permita una correcta aproximación por parte de personas en sillas de ruedas y/o de baja estatura y otro sector de 0.90m.
- Considerar la disponibilidad de teléfonos accesibles.
- Contemplar la accesibilidad a la comunicación en la carta de menú.

#### 8.4 Instalaciones deportivas y/o recreativas

Los lugares que permitan realizar una actividad deportiva o recreativa han de contemplar que los entornos sean accesibles y dispongan de elementos que permitan la autonomía y la utilización por parte de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

##### 8.4.1. Actividades deportivas y/o recreativas

- Capacitar al personal que dirija las actividades para que pueda brindar orientación a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida en el uso de las instalaciones. Los espacios donde se desarrolle la actividad deportiva y/o recreativa, así como las áreas de observación destinadas al público, han de poder ser utilizadas por las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

##### 8.4.2. -Sanitarios y vestuarios

- Contemplar la accesibilidad de los mismos.

## **II - COMUNICACIÓN, ILUMINACIÓN y SEÑALIZACIÓN ACCESIBLE**

### **9. COMUNICACIÓN ACCESIBLE**

La comunicación es el proceso a través del cual las personas intercambiamos información. Poseemos la comunicación oral, la comunicación escrita, la comunicación aumentativa, comunicación alternativa y también usamos la comunicación basada en la tecnología: los teléfonos y las computadoras, por ejemplo. Las personas con dificultades para el habla buscan distintas formas de comunicarse.

#### 9.1 Documento impreso

El material impreso es un recurso básico, indispensable, muy difundido y de uso común, pero los documentos impresos pueden ser considerados accesibles o no para determinadas personas dependiendo de cómo estén diseñados.

El concesionario debería:

- Prever que de cada material impreso tenga por lo menos 2 ejemplares que sean accesibles. Por ejemplo: Todo material impreso que sea de manejo para el usuario, como los folletos de

servicio y/o información, carta de recomendaciones de la habitación, las cartas en restaurant, etc. se considerarán accesibles cuando estén escritos en braille y en formato aumentativo para personas de baja visión.

En estos materiales impresos, considerar las siguientes Directrices:

1. Papel. Deberá utilizarse papel no deslizante, no brillante ni plastificado y con un gramaje que no se transparente lo escrito en la otra cara.
2. Contraste. Deberá ser alto entre el color del papel y la letra. El fondo del texto debe ser liso. (Ver Directriz 10.2)
3. Letra. Tamaño grande (recomendable: 14; mínimo: 12), fuente legible (Verdana, Arial, Helvética o Universal). La cursiva no es recomendable para lecturas continuadas. Los encabezados deben ser claramente diferentes (negrita, mayor tamaño, etc.).
4. Información gráfica. Es recomendable que los dibujos y fotografías sean claros y sencillos.
5. Lenguaje. Crear frases cortas, directas y claras.
6. Sistemas de transmisión de información alternativos al impreso. Resulta siempre conveniente contemplar la posibilidad de que la información se entregue también en otros formatos complementarios o sustitutivos del impreso como el electrónico, el táctil (braille), o aumentativo.

### 9.2 Teléfono

Los teléfonos son un dispositivo esencial en la comunicación actual. Ellos requieren en su instalación elementos que faciliten su uso a las personas con discapacidad.

Prever teléfonos accesibles dependiendo de los distintos tipos de discapacidad.

#### Características Generales:

##### Teléfono móvil:

Disponer de un teléfono móvil de línea en la recepción que pueda recibir mensajes de texto o whatsapp. Brindar el número a la población concurrente.

Disponer de wifi libre para una mayor accesibilidad a la comunicación para la gente que posee móviles particulares.

### 9.3 Comunicación Aumentativa

El término comunicación aumentativa describe las formas que usan las personas para comunicarse cuando no pueden hablar suficientemente claro para que les entiendan los que les rodean; mientras que comunicación alternativa se refiere a métodos de comunicación usados para suplantar totalmente el habla. Tipos de comunicación aumentativa Usualmente se habla de dos tipos de comunicación aumentativa: la comunicación sin ayuda (por ejemplo la lectura labial) y la comunicación con ayuda (por ejemplo libro de imágenes, letras y palabras)

### 9.4 Comunicación alternativa:



Lenguaje de señas El lenguaje de señas es la lengua natural de las personas sordas signantes. Esta lengua consiste en desarrollar una serie de signos gestuales articulados con las manos y acompañados de expresiones faciales, mirada intencional y movimientos corporales, dotados de función comunicativa. El lenguaje de señas y la lengua oral son complementarias. No se trata de una lengua fija sino que va cambiando y creando nuevos signos. Hay que tener siempre presente que el lenguaje de señas no es universal, cada país ha desarrollado su propio lenguaje.

El concesionario debería:

- Capacitar al menos a 1 persona por turnos en lenguaje de señas.

## **10. ILUMINACIÓN ACCESIBLE**

La visión se relaciona, en primer lugar, con la presencia de la luz, pero también depende de la estimulación que recibe el sistema visual y de las características que cada persona presenta. En este caso, abarcaremos tres áreas: la iluminación propiamente dicha, el contraste y el color.

### 10.1 Iluminación

Al considerar en términos generales la iluminación, se recomienda a la hora de diseñar o adecuar los espacios y su respectiva iluminación, tener en cuenta las diversas variables que intervienen, como por ejemplo contrastes de colores, el tipo de luz (solar o artificial), dimensiones de los espacios, tamaño de objetos/equipamiento/ mobiliario, elección y ubicación y tipo de artefactos de iluminación, a fin de que se favorezca la accesibilidad para todo tipo de usuario.

El concesionario debería:

- Diseñar e instalar una iluminación general uniforme y difusa, que proceda de varias direcciones y que acompañe al usuario con disminución visual en el recorrido por todo el predio.
- Diseñar e instalar una iluminación, que se distinga de la iluminación general, que resalte aquellos detalles que sean de interés, como escaleras, mostradores, carteles indicadores, números, señalizaciones visuales etc., utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos, con el objeto de facilitar la visibilidad y localización de los mismos

### 10.2 Contraste

Para la visión es tan importante, el nivel general de la iluminación, como el contraste que se produce entre los objetos y/o elementos visuales y sus correspondientes fondos.

El concesionario debería:

- Procurar enfatizar los contrastes en todo aquello que se relacione a detalles y/o elementos que sean de interés destacar, como por ejemplo cartelera informativa, ubicaciones de locales, acceso a escaleras, salidas de emergencias, etc., mediante el uso de los colores y resaltando

con la iluminación directa, pero evitando reflejos o molestias visuales. La elección de los colores más adecuada para enfatizar los contrastes son las siguientes: en carteles indicadores fondo de color oscuro, y letras y/o números con colores claros (ej.: azul oscuro/blanco, verde/blanco, negro/blanco, rojo/blanco, negro/amarillo, marrón/blanco).

### 10.3 Color

La percepción del color depende de diversas variables, pero entre ellas, cabe señalar como significativas, la relación con la iluminación circundante (natural y/o artificial), el estado de adaptación del observador (luz- oscuridad /contrastes de color), el o los colores de las superficies del entorno inmediato (paredes, cielorrasos, puertas).

El concesionario debería:

- Establecer colores para indicar señales de carácter significativo, como por ejemplo: color verde para seguridad, color amarillo para peligro, color rojo para emergencias. Tener en cuenta que para personas con deficiencia visual se recomiendan los colores cuyos valores grisáceos sean detectables; pues aquellas personas pueden no distinguir los colores, pero si diferenciar distintos tonos de grises.

## **11 - SEÑALIZACIÓN ACCESIBLE**

La señalización es una parte de la comunicación en la que se establecen las relaciones funcionales entre los signos de orientación en el espacio y los comportamientos de las personas. Cumple la función de informar, prevenir y orientar. Hay que recordar que, para el desplazamiento de todos los usuarios, es necesario brindar los elementos de información que permitan acceder a los diferentes servicios.

### 11.1 Señalización e información visual

Son aquellas que permiten al usuario su orientación espacial. Es decir, el conocimiento de su posición física en relación a los objetos y/o espacios de su entorno, permitiendo un mapa cognitivo del lugar para situarse en el mismo. La señalización y los paneles informativos proporcionarán información diversa sobre el interior del edificio, como, por ejemplo, localización de determinados lugares, las condiciones de accesibilidad, la advertencia de determinados peligros, normas de seguridad, la celebración de determinados eventos, etc.

Las condiciones de accesibilidad del predio serán señalizadas mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad. El uso de este símbolo indica dos cosas: la primera, la prioridad de acceso a personas con discapacidad o movilidad reducida, y por otro lado la señalización y ubicación de Accesibilidad.

El concesionario debería:

- Proveer de una señalización visual accesible al predio desde tres zonas:
  1. Las áreas exteriores adyacentes al acceso principal.
  2. Los recorridos interiores que conducen a los diferentes espacios.



3. Las comunicaciones verticales que vinculan el acceso principal con las distintas plantas del edificio (escaleras, ascensores, rampas).

- Mejorar la accesibilidad en la información visual a través de:
  1. Información clara, visible y comprensible (palabras cortas y simples).
  2. El color de las letras y/o símbolos deben contrastar suficientemente con el del fondo y éste, a su vez con el entorno. La elección de los colores más adecuada para enfatizar los contrastes son las siguientes: en carteles indicadores fondo de color oscuro y letras y/o números con colores claros (ej.: azul oscuro/blanco, verde/ blanco, negro/blanco, rojo/blanco, negro/amarillo, marrón/blanco).
- Prever que los soportes de carteles, elementos salientes y/u otros dispositivos de información no se conviertan en un obstáculo para la libre circulación.

#### 11.2 Señalización e información táctil

La señalización e información táctil es aquella que permite facilitar a las personas no videntes o con disminución visual, su desplazamiento, ubicación y recepción de mensajes para su conocimiento y mejor comprensión. La citada señalización se materializará en pisos, paneles informativos, paredes, pasamanos, ascensores, etc., que en su conjunto constituya una cadena de señalización para que el usuario pueda desplazarse por el predio.

El concesionario debería:

- Realizar las señales táctiles en relieves salientes, suficientemente contrastado, no lacerante, para el elemento que las pueda detectar: dedos, pies o bastón.
- b. Prever que las señales de percepción manual que se ubiquen en paredes estén a 1,20m de altura.
- Contemplar que, en los carteles de lectura visual y táctil, las letras, los números y los símbolos, estén en relieve, y se completará con la respectiva información en braille.
- Prever la colocación de señales en braille en barandas de escaleras y rampas, para la información y guía hacia los lugares significativos del predio.
- Prever la realización de franjas guías en superficies y/o sectores de pisos adecuados a las características edilicias y funcionales del predio. (Ver Directriz 11.4). Se sugiere tener en cuenta que una maqueta o un plano en relieve pueden resultar muy útiles para el reconocimiento táctil y la comprensión general de la organización y estructura del predio.

#### 11.3 Señalización e información sonora

La señalización e información sonora, que complementa a la visual y táctil, se diseñará de forma tal que no imposibilite la comunicación oral.

El concesionario debería:

- Considerar que las señales sonoras se han de amplificar mediante aros magnéticos en la recepción y los salones de eventos/conferencias para usuarios de prótesis auditivas

(audífonos e implantes cocleares), facilitando la percepción de información por parte de las personas con limitaciones para la audición.

- Indicar con el símbolo internacional la existencia de aros magnéticos.

#### 11.4 Franja Guía La franja-guía

Se utiliza para ofrecer a la persona con deficiencia visual una posibilidad de dirección dentro del entorno que lo rodea, cuando dicha persona no puede extraer información del mismo mediante la utilización de otras percepciones sensoriales. La franja-guía crea un itinerario orientativo por el que la persona se puede desplazar hacia los lugares significativos. Deberá tener un solado/piso táctil de acanaladura, ubicada paralela a la dirección de la marcha, debiendo ser antideslizantes. La sección de la acanaladura debe ser fácilmente percibida con los pies y mediante el uso de un bastón de movilidad.

El concesionario debería:

- Considerar la opción de incorporar franjas-guías en los recorridos hacia los lugares significativos del predio. (utilizando baldosas podotáctiles guía y de alerta, o canales guía)
- La baldosa de alerta se debe colocar en los cambios de dirección o ante alguna situación de riesgo, o cuestión significativa espacial (ej. accesos).