



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

LICITACIÓN PÚBLICA

Golf del Anglo – Hotel del Golf – Urbanizaciones del Golf

Sistema Patrimonial Industrial Anglo - Patrimonio Nacional

Hacia su postulación como Patrimonio de la Humanidad – UNESCO

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

La Intendencia de Río Negro llama a licitación pública para la realización y explotación de la “Zona del Golf” correspondiente al Sistema Patrimonial Industrial – Anglo declarado Monumento Histórico Nacional que será presentado a la UNESCO para su designación como Patrimonio de la Humanidad Este llamado constituye la primera Fase “Zona del Golf” dentro del SPIA correspondiendo las siguientes a etapas posteriores a la realización del Plan Director.

EL MISMO CONSTA DE 3 PARTES, A SABER:

- ACUERDO CON EL CLUB DE GOLF DEL ANGLO “Fray Bentos Golf Club” DE CONCESION ONEROSA POR UN PLAZO DE 30 AÑOS DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL ACTUAL Y SU AMPLIACIÓN**
- VENTA DE DOS TERRENOS EN LA “ZONA DEL GOLF” PROPIEDAD DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE RÍO NEGRO, PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES Y CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL DE ALTO NIVEL en UNO DE ELLOS.**
- VENTA DE LOS TERRENOS EN LA “ZONA DEL GOLF” PROPIEDAD DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE RÍO NEGRO y URBANIZACIÓN BAJO EL MODELO URBANÍSTICO Y ARQUITECTONICO PATRIMONIAL DE BARRIO JARDÍN ABIERTO.**

CAPITULO I

Artículo 1º - OBJETO.

El presente proyecto se deberá desarrollar en el Sistema Patrimonial Industrial Anglo, declarado Patrimonio Histórico Nacional, en la Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental ZPA-Anglo cuyos límites y Zonificación general quedan definidos en el Plano N° 15 del Anteproyecto de **Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Micro región de Fray Bentos** como “Zona del Golf”, que fuera puesto de manifiesto en el Departamento de Río Negro entre el 26 de junio y el 1ero de setiembre de 2008 y actualmente en fases finales del proceso de elaboración.

El área objeto de esta licitación queda delimitada por los siguientes límites: Camino Stigliani, límite este del Padrón rural N°70, límite este del Padrón rural N° 5063, Camino Vecinal “Al Molino”, borde este de la “zona de Corrales” hasta la zona incluida actualmente como zona suburbana de la ciudad de Fray Bentos, y luego por el borde de ésta hasta la esquina de la misma con el mencionado Camino Stigliani.

La misma contiene los elementos patrimoniales descritos en el Plan (ver Plano N° 15 mencionado) y las áreas a proyectar: destinadas a hotelería y otro emprendimiento compatible (zonas altas) de 2 hás. y 1 Há respectivamente, haciendo un total de 3 Hás; y además dos áreas urbanizables, de 10 Hás y 4Hás cada una, conformando ambas un área total máxima urbanizable de 14 Hás.

Se adjunta plano del Ing. Agrimensor R. Benelli.

En el mismo se determina las mencionadas sub zonas de características específicas cada una, a saber: las zonas que se destinarán a los proyectos especiales, de 2Hás para el Hotel y 1Hás para otro proyecto especial compatible, además las zonas que se destinarán como áreas urbanizables, de 10Hás y 4 Hás conformando ambas un área total máxima de 14 Hás.; y la restante área no incluida en ninguna de las dos mencionadas anteriormente, e incluida en la zona del proyecto, será el área destinada a la ampliación del campo de golf, cuyo diseño y proyecto será libre y abierto para cada proponente.



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

Artículo 2º - CONDICIONES INELUDIBLES DEL OBJETO

Todos los aspectos de la propuesta deberán coadyuvar al objetivo intrínseco de la valorización patrimonial y ambiental de este Sistema de proyección internacional. El mismo se deberá concebir de manera integral, reafirmando el valor patrimonial de la zona, su vocación turística, recreativa y residencial del más alto nivel.

Las decisiones que afecten el patrimonio construido y vegetal, el medio biótico y antrópico deberán ser presentadas ante la Comisión de Gestión del Sistema Patrimonial Industrial Anglo y en su caso aprobadas por ésta y sin perjuicio de lo que establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Micro región de Fray Bentos, el Plan Director del Sistema Patrimonial Industrial Anglo y demás normativas departamentales y nacionales aplicables.

En su postulación ante la UNESCO serán aplicables todos aquellos requerimientos y exigencias que correspondan a dicho objetivo.

Artículo 3º - SON OBJETO DE LA PRESENTE LICITACIÓN

1 Club y Campo de Golf - Acuerdo con el “Fray Bentos Golf Club” de Concesión onerosa por un plazo de 30 años del campo de golf y ampliación del mismo, propiedad de la Intendencia Municipal de Río Negro y declarado Patrimonio Nacional: incluye el campo de golf municipal actual de 9 hoyos y la ampliación a realizar por cuenta del licitante a 18 hoyos.

Podrá incorporarse al diseño de ampliación de cancha de golf la “zona de la Cantera” con una justificación de uso y mantenimiento. En ese caso se deberá detener la extracción de tosca. **Como contrapartida el oferente se hará cargo de la restauración y puesta en valor de los bienes y del sector de los corrales y la balanza.**

Se deberá conformar una Comisión General del Club de Golf y un Reglamento. Dicha Comisión la integrará la IMRN, la Comisión del Golf y el oferente. La gestión y el mantenimiento de la Cancha de Golf y todas sus instalaciones será responsabilidad, de cuenta y cargo, de la Comisión del Golf y el oferente.

Respecto a la propiedad del suelo y del total de sus instalaciones actuales y de la ampliación del campo de golf, la Intendencia Municipal de Río Negro seguirá siendo su propietaria.

La Intendencia Municipal de Río Negro se reserva el area delimitada en el plano adjunto del Ing. Agrimensor R. Benelli de 5.027 mc. Para el desarrollo y la practica de los deportes de tenis y frontón. Ello sin perjuicio de los futuros acuerdos que para estos fines alcance con el Club de Tenis , o éste obtenga con el adjudicatario de esta licitación.

2 - Venta de dos terrenos – destinados a la construcción de un Hotel de alto nivel y un Proyecto especial compatible. Ambos terrenos se grafican en planos y serán de una superficie de 2Hás y 1Há, totalizando un área máxima de 3Hás, ambos dentro de la “Zona del Golf” propiedad de la Intendencia Municipal de Río Negro. El mayor de ellos consta de un área de 2Hás y el otro de un área de 1Há. Uno deberá tener como destino la construcción de un Hotel de alto nivel para su explotación por el adquirente y el otro deberá tener como destino la realización el él de un proyecto especial compatible con los programas contenidos en la presente licitación. En ambos el oferente deberá justificar el programa, su implantación, su diseño y será responsable de su ejecución. Será propietario totalmente como así también de su explotación.

En el diseño arquitectónico urbanístico deberá quedar definida y justificada la ubicación del Hotel, dentro de las áreas determinadas como “zonas altas” . En caso que la oferta cuente con la instalación de un casino la Intendencia Municipal de Rio Negro apoyará su tramitación frente al Ministerio de Economía y Finanzas.

3 - Venta de dos terrenos – destinados a una Urbanización bajo la modalidad de barrio jardín abierto, dentro de la “Zona del Golf” propiedad de la Intendencia Municipal de Río Negro.

El destino de estos terrenos será la realización de una urbanización bajo el modelo urbanístico y arquitectónico patrimonial de barrio jardín abierto. Los mismos cuentan con un área de 10Hás uno y 4Hás el otro. Ambos no podrán superar una superficie máxima de 14 Hás.

En el diseño urbanístico y arquitectónico deberá quedar definida y justificada la urbanización dentro de las áreas mencionadas.

Quedarán en propiedad del oferente los terrenos destinados a los lotes de uso residencial, pasando de pleno derecho y sin indemnización alguna al dominio público los demás espacios destinados a vías de



Rio Negro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

circulación y demás destinos de interés municipal, departamental o nacional. Todas las infraestructuras necesarias (vialidad, redes de agua potable y saneamiento, red de energía eléctrica y drenajes, etc.) se proyectarán y ejecutarán a costo del oferente.

Artículo 4° - VALOR BASE

"Zonas Altas" – Proyectos Especiales - Hotel

Los padrones que luego de deslindarse, se destinen a la realización de Proyectos especiales (construcción de un Hotel), en las denominadas "zonas altas", no podrá exceder una superficie de 1Há. cada uno y su valor de referencia será de 200.000 U\$\$/Há.

Urbanizaciones del Golf

El suelo destinado a las tres zonas de urbanizaciones del golf con destino residencial "barrio jardín abierto", tendrá un valor de referencia de 150.000 U\$\$/Há.

Campo de Golf

Por el usufructo en calidad de cesión onerosa de la cancha de golf existente y su ampliación la Intendencia Departamental de Río Negro percibirá un canon anual mínimo de 20.000 U\$\$/año, siendo parte de la oferta la mejora de dicho canon.

Artículo 5° - SERVICIOS.

Será de cargo del adjudicatario la obtención y el suministro de los servicios de saneamiento, agua potable, luz y teléfono.

El costo de las instalaciones necesarias y la operación de las mismas serán por cuenta y cargo del adjudicatario.

El oferente deberá detallar en forma gráfica y escrita el sistema de saneamiento que desarrollará en el área, para toda la propuesta. También el sistema de riego que tendrá la cancha de golf. **Todos estos estudios deberán estar respaldados con técnicos específicos en tales temas.**

La construcción y mantenimiento de la caminería que se utilice para el acceso a los nuevos predios será puesta en condiciones a cargo del oferente, la cual deberá asegurar una correcta transitabilidad

Artículo 6° - NORMAS APLICABLES

Los oferentes deberán ajustarse a las normas nacionales y departamentales vigentes.

Esta licitación como el contrato que en consecuencia se firme, se regirá por la ley Orgánica Municipal, por el TOCAF (Dto. 194/97) y modificativas, por el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales para Licitaciones Públicas (Dto. 53/93 del 28/01/93), por el presente Pliego de Condiciones, por las normas reglamentarias municipales vigentes en el Departamento de Río Negro en materia de construcción. Se deberá cumplir en todo lo expuesto por DINAMA, en arreglo al Decreto N° 349/005 (Ley de Impacto Ambiental).

Son de aplicación la Declaratoria de patrimonio del SPIA, La Ley 14.040, Ordenanza Ambiental Departamental, Ley de OT 18.308, Anteproyecto de Ordenanza Departamental, Anteproyecto del Plan Fray Bentos en su totalidad y en especial el Capítulo 7 : Orientaciones estratégicas para el Plan Director del Sistema Patrimonial Industrial Anglo, y por las disposiciones legales vigentes a la fecha de la apertura de la licitación.

Asimismo serán de aplicación aquellas normas que se requieran para su postulación ante la UNESCO El adjudicatario deberá brindar la información que le requiera la Intendencia Municipal de Río Negro con el fin de ajustarse al Sistema de Gestión Ambiental a implementarse según Norma ISO 14001..

El anteproyecto seleccionado se incorporará luego de la aprobación del Plan de Fray Bentos y su microrregión, en un programa de actuación integrada aplicándose todo lo dispuesto en la ley de OT 18.308 y demás legislación Nacional y departamental aplicable.

Se adjuntar al pliego el anteproyecto del plan y de la Ordenanza departamental junto con el plano claramente definido de la zonificación

CAPITULO II

Artículo 7° - CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

Las cotizaciones deberán hacerse en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (U\$S) y comprenderá:

- a) Precio de compra de los terrenos municipales objeto de la presente licitación , pagadero de acuerdo lo establecido en el artículo 19 y el canon anual para el usufructo de la cancha de golf .
 - b) El Proyecto de Hotel a construirse en 36 meses con el total de la inversión a realizar y el cronograma de avance de obras e inversiones conforme al programa de desarrollo de los trabajos.
 - c) El Proyecto de acondicionamiento de la actual cancha de golf (si el oferente lo creyera necesario) y el proyecto de la ampliación de la misma, a construirse en 36 meses con el total de la inversión a realizar y el cronograma de avance de obras e inversiones conforme al programa de desarrollo de los trabajos.
 - d) El Proyecto de desarrollo urbanístico del área en consideración.
 - e) Compromiso escrito del manejo y mantenimiento de los elementos patrimoniales involucrados
- El oferente deberá indicar y graficar claramente el detalle por el cual cotiza y presentar el anteproyecto de Hotel, anteproyecto urbanístico de “barrio jardín abierto” y de cancha de golf que construirá. La Intendencia proporcionará a los interesados los antecedentes informativos de que disponga respecto de los puntos antes señalados, sin asumir por ello obligación alguna en cuanto a la exactitud de los mismos - dado su carácter meramente informativo- siendo obligación del oferente realizar todas las verificaciones necesarias.

Artículo 8º - RECEPCIÓN DE OFERTA.-

Las ofertas se presentarán redactadas en Idioma Español, en la Unidad Asesora Jurídica Notarial de la Intendencia Municipal de Río Negro, en 25 de Mayo N°3242, Palacio Municipal Fray Bentos, hasta el día **30 DE ABRIL DE 2010** a la hora 13:00 -

Se deberán adjuntar a la oferta:

- a) El certificado de haber depositado la Garantía de Mantenimiento de Oferta y la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.
- b) Recibo de adquisición del Pliego de Condiciones.
- c) Toda la información requerida en este pliego.
- d) Comprobantes legales:
 - Acta constitutiva de la empresa.
 - Poder o carta poder de representación.
 - Comprobante de intención de formar consorcio, (si se aplica).
 - Comprobante del cumplimiento fiscal (solo para empresas establecidas en el Uruguay referido a DGI y BPS).
 - Para el caso de las Oferentes que tengan intención de realizar un consorcio se deberá incluir en esta sección la Carta de Intención correspondiente o una copia del Acta de constitución del Consorcio.
- e) Capacidad financiera:
 - Índices de situación financiera de los últimos dos años (Estados de Situación Patrimonial, Estados de Resultados y Anexos) certificado por Contador Público.
 - Referencias bancarias (mínimo dos) de Bancos de reconocido prestigio nacional o internacional
 - Juicios pendientes de la empresa con impacto del 50% sobre los activos.
 - Acreditación de que la oferente tiene una línea de crédito de instituciones bancarias de primera línea, que acrediten la posibilidad de ejecución total del objeto del llamado.
- f) Antecedentes de la empresa:
 - Documentos que acrediten la experiencia general de la empresa.
 - Documentos que acrediten la experiencia general de la empresa en licitaciones similares.
 - Acreditación de disponibilidad del personal clave permanente que asegure la adecuada supervisión y calidad de los trabajos.
 - Documentos que acrediten la inexistencia de embargos y/o inhabilitaciones.
- g) Capacidad técnica de la empresa:
 - Capacidad instalada para el cumplimiento de las obras proyectadas.
 - Una descripción detallada de las obras a realizar y el cronograma de las mismas.
- h) Lista de los principales emprendimientos turísticos desarrollados y/o explotados en los últimos quince años con especial mención de aquellos de naturaleza similar a la comprendida en esta licitación.
- i) El licitante deberá preparar un (1) original y tres (3) copias de los juegos completos de la oferta.



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

j) El Oferente presentará en el acto de apertura, un sobre exterior o paquete conteniendo en su interior el sobre original, con sus respectivas copias. Deberá presentar cada original y cada copia de la oferta en sobres cerrados separados, que identificará como "ORIGINAL" y "COPIA" respectivamente

Artículo 9º - LO QUE DEBE CONTENER LA OFERTA. - Junto con la oferta se proporcionarán los siguientes datos:

- 1) **PERSONA FÍSICA:** Las personas físicas deberán aportar sus datos personales completos: número de documento de identidad, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge, en su caso profesión y domicilio real y legal, teléfono, dirección postal y firmar la propuesta.
 - 2) **PERSONAS JURÍDICAS:** Las sociedades deberán indicar por certificado notarial los nombres completos y demás datos personales de los integrantes del Directorio u Órgano Ejecutivo equivalente, debiendo adjuntar y/o certificar debidamente:
 - a) Copias certificadas por Escribano Público del contrato social o estatuto.
 - b) Acta de directorio o acta de asamblea de donde surja la decisión social de presentarse a la licitación si correspondiere; vigencia de la sociedad y de los cargos.
 - c) En todos los casos, los representantes de las sociedades deberán acreditar su personería de forma legal y poder suficiente para actos de esta naturaleza; en caso de ser sociedad extranjera el poder extranjero deberá ser debidamente traducido y legalizado.
 - d) Domicilio legal del oferente y su número de teléfono, dirección postal y fax.
 - e) Se deberá indicar, además, el capital autorizado e integrado a la fecha de confección del último balance.
 - 3) **FIGURA CONSORCIAL:** Si las propuestas son formuladas por dos o más empresas en unión transitoria, deberán establecer los siguientes datos y requisitos:
 - a. Cada miembro del consorcio deberá proporcionar por separado toda la información requerida en esta cláusula y la documentación legal de cada una de las empresas según artículo 7o. Punto 2).
 - b. La oferta, y en caso de adjudicación, el contrato, serán firmados de manera de comprometer legalmente a todos los miembros del consorcio.
 - c. Uno de los miembros será designado como representante del consorcio. La designación del representante será acreditada por poder otorgado por todos los miembros del consorcio debidamente traducido y legalizado.
 - d. El representante del consorcio estará autorizado para asumir compromisos y obligar a cualquiera de los miembros del consorcio, para la completa ejecución del contrato.
 - e. Los pagos, se harán por la Administración exclusivamente a través del representante.
 - f. Todas las empresas que integren el consorcio deberán responder solidaria e ilimitadamente por la totalidad de las obligaciones asumidas por el consorcio respecto a la ejecución del contrato, de acuerdo a los términos del mismo y a lo que resulte de la aplicación del principio de buena fe en la ejecución contractual. La responsabilidad solidaria constará expresamente en la autorización mencionada en c) así como en el Formulario de presentación de Oferta.
 - g. Conjuntamente con la oferta se presentará copia del documento de constitución del consorcio, o carta intención, donde constará:
 - Denominación
 - Domicilio legal único
 - participación de cada empresa
 - administración y representación
 - representante técnico
 - declaración de solidaridad
 - h. Declaración suscripta por todos los interesados del consorcio, en caso de resultar adjudicatario, con el compromiso irrevocable de construir la unión transitoria de empresas en el plazo de sesenta días hábiles, contados a partir de la notificación de la adjudicación y la responsabilidad solidaria y mancomunada por todas las obligaciones emergentes del contrato en todos sus aspectos, con la cláusula expresa que la quiebra o falencia de uno de los integrantes del consorcio no afectará el curso de la adjudicación, la que será continuada por los restantes miembros.
- B) Constituir domicilio en Fray Bentos a todos sus efectos.
- C) Plazo de mantenimiento de la oferta por 150 días a partir de la apertura.
- D) Certificado de Registro Nacional de Actos Personales de todas sus secciones y Registro General de Comercio (ley 17.904).



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

- E) Declaración jurada del o los oferentes de no estar excluidos del Registro de Proveedores del Estado por haber incumplido contratos anteriores con el Estado u otras personas públicas.
- F) Declaración sobre si los fondos para la realización de las obras serán propios o se obtendrán mediante crédito y en este caso carta intención de las entidades de intermediación financiera que proyecten proporcionar los fondos, con detalle de sus flujos y todo otro elemento que acredite la seriedad de la oferta.
- G) Estado de situación patrimonial activo y pasivo- del o los oferentes sean personas físicas o jurídicas certificado por Contador Público.
- I) Currículo del o de los técnicos proyectistas.
- J) Antecedentes y referencias.
- K) Declaración de que la formulación de oferta en esta licitación implica conocer y aceptar expresamente todas las condiciones y términos de la misma, así como someterse a la legislación nacional.

Artículo 10° - CONSULTA.-

La Comisión Asesora de Adjudicaciones recepcionará las consultas que se planteen, las que se evacuarán hasta 30 días corridos antes de la fecha de apertura.

Las respuestas serán proporcionadas luego de consultas vinculantes a la Comisión de Gestión del SPIA. En caso que un eventual proponente solicite aclaraciones referente al pliego de condiciones, él mismo deberá formular dicha solicitud dentro del mismo plazo y por escrito o por vía fax al (056) 23261, hasta el **30 DE MARZO DE 2010**, inclusive.

Vencido dicho plazo no se dará trámite a ninguna solicitud de aclaraciones.

La Administración podrá, por cualquier causa y en cualquier momento antes de que venza el plazo para la presentación de ofertas, modificar este pliego y los documentos de licitación mediante enmienda, ya sea por iniciativa propia o en atención a una aclaración solicitada por un posible oferente.

Todos los posibles oferentes que hayan adquirido el pliego serán notificados por escrito o mediante telégrafo, télex o fax de las enmiendas.

Artículo 11° - SOLICITUD DE PRORROGA.-

Un eventual proponente, que haya adquirido pliego, podrá solicitar prórroga de la fecha de apertura de esta licitación.

La solicitud deberá ser presentada por escrito ante la Oficina de Obras de la Intendencia Municipal de Río Negro hasta diez días corridos antes de la fecha prevista por el Art. 26 de este pliego.

La prórroga será resuelta por la Comisión Asesora de Adjudicaciones según su exclusiva conveniencia.

En caso que corresponda la prórroga tendrá carácter general y se comunicará por escrito a todas las firmas que hubiesen adquirido el pliego, sin perjuicio de las publicaciones oficiales.

Artículo 12° - DEPOSITO DE GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.-

Simultáneamente con la presentación de la oferta, deberá exhibirse la constancia de la Tesorería Municipal de haber depositado, como garantía de mantenimiento de oferta, un 1% (uno por ciento) del monto de la inversión. El depósito será devuelto a los oferentes cuyas ofertas no sean aceptadas.

CAPITULO III

CONDICIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 13° - CRITERIOS DE ACEPTACIÓN

Serán **aceptables**

- Las que cumpla con las normas mencionadas en el **art.Nº6 “Normas aplicables”**
- Las que contengan compromisos explícitos sobre el mantenimiento, manejo y valorización de los elementos Patrimoniales del sistema relacionados con el área objeto de esta licitación

Se considerarán **subsanables**

- las cuestiones de carácter formal del anteproyecto que puedan ajustarse.

Artículo 14° - PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO Y CULMINACIÓN DE LAS OBRAS.



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

Una vez adjudicado el anteproyecto, el adjudicatario dispondrá de 90 días corridos contados desde la notificación para la presentación del proyecto definitivo y del Programa de Actuación Integrada correspondiente.

La Comisión de Gestión del SPIA tendrá un plazo de 60 días corridos para su estudio y aprobación. El proyecto definitivo incluirá un Plan de desarrollo de los trabajos (PDT) en el que consten los métodos generales, procedimientos, secuencia y calendario de ejecución de todas las actividades relativas a las obras.

Deberán establecerse plazos parciales dentro de los cuales el adjudicatario estará obligado a ejecutar determinados montos de inversión o clases de obras que se especificarán en cada caso.

El Proyecto definitivo y el PDT deberán ajustarse a los requerimientos y observaciones que le sean formuladas por la Comisión de Gestión SPIA o por las oficinas competentes de la Intendencia de Río Negro y aquellas de orden Nacional que estime pertinentes y oportuno consultar (CPCN-MEC, DINOT-DINAMA-MVOTMA, MGAP, Ministerio de Turismo)

Para la presentación del Permiso de Construcción se dispondrá de un plazo de 45 días corridos contados a partir de la firma del contrato. Las obras se deberán iniciar en un plazo no mayor a 150 días corridos a partir de la notificación de aprobación del Proyecto definitivo.

La adjudicataria deberá terminar la totalidad de las obras dentro del plazo máximo de 36 meses contados desde la suscripción del contrato y deberá construir e instalar las obras de conformidad con las especificaciones y los planos, ejecutándolas con arreglo al Programa de desarrollo de los trabajos (PDT) que hubiera presentado y con las actualizaciones aprobadas oportunamente.

El adjudicatario indicará la empresa que tendrá a cargo la ejecución de las obras y deberá presentar el certificado de capacidad expedido por el M.T.O.P., certificado de estar al día en BPS y DGI, como así también sus antecedentes.

Artículo 15º - COMPROMISO DE COMPRAVENTA INSCRIPTO

Incluirá la obligación de construir el Hotel, ampliar la cancha de golf y urbanizar el área según proyecto; de los gastos y honorarios; de la escritura de compraventa definitiva; del costo total de las obras; de la tramitación y habilitación final.

Serán de cargo del adjudicatario, los gastos y honorarios de los compromisos de compraventa, los cuales se inscribirán en el Registro de la Propiedad, de las escrituras de compraventa y los impuestos que la ley pone a su cargo.

El compromiso de compraventa incluirá la obligación de construir el Hotel en el término de 36 meses, la cancha de golf en el término de 36 meses y la urbanización en el término de 36 meses. Las ventas quedarán sujetas a la condición resolutoria de que el adjudicatario ejecute el total de las obras proyectadas, en el tiempo y en las condiciones estipuladas. En caso de incumplimiento de dicha obligación la Intendencia tendrá la opción de obligar a la adjudicataria a la ejecución de la convención o a declarar resueltos (rescindido) los compromisos de compraventa, más los daños y perjuicios. Conjuntamente a la suscripción de los compromisos de compraventa se entregará la posesión del padrón y terrenos objeto del mismo.

Los Títulos de propiedad y demás antecedentes se encuentran para su consulta en la Oficina de Escribanía de la Intendencia.

El padrón que se adquiera para la construcción del hotel quedará gravado por los tributos de contribución inmobiliaria urbana y tasa general de servicios vigentes a partir del momento en que el adjudicatario adquiera la calidad de propietario. Igualmente luego del deslinde definitivo, los padrones destinados a la urbanización y cuyo destino sea el residencial de uso privado, quedarán gravados por los tributos de contribución inmobiliaria urbana y tasa general de servicios vigentes a partir del momento en que el adjudicatario adquiera la calidad de propietario de tales nuevos padrones.

Todas las obras se realizarán a cargo íntegro y exclusivo del Adjudicatario de acuerdo con los planos definitivos y debidamente aprobados por la Intendencia, siendo de conformidad de la Comisión de Gestión del SPIA y conforme al Pliego de Condiciones Particulares y memorias descriptivas correspondientes y al contrato celebrado, siendo de cargo del oferente todos los gastos que se originen hasta su habilitación final.

Queda especialmente establecido que serán de cargo del adjudicatario todos los importes que deban abonarse por concepto de obligaciones laborales, cargas sociales, obligaciones de seguridad social y accidentes de trabajo, de acuerdo con la normativa vigente para la industria de la construcción o la



Rio Negro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

que la sustituya o Consejo de Salarios o normativa que corresponda, respecto de todas las obras que construya y de todos los servicios que contrate.

ARTICULO 16º - CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.-

La presentación de propuestas no dará derecho alguno a los proponentes, pudiendo la Comisión Asesora de Adjudicaciones trabajando en consulta con la Comisión de Gestión del SPIA aceptar la que juzgue más conveniente. **La Intendencia de Río Negro**, se reserva la facultad de rechazar las propuestas que se presenten, cuando no haya habido competencia efectiva o se den otras condiciones que tornen inconveniente la adjudicación. Pudiendo declararla desierta

La selección de la oferta se cumplirá teniendo en cuenta la oferta técnica y la oferta económica. La adjudicación será realizada por la Comisión Asesora de Adjudicaciones en consulta con la Comisión de Gestión del SPIA quedando a criterio de esta última lo referente a temas que comprometan los Objetivos del Plan.

Serán principios inspiradores de la adjudicación, en el orden de prelación y con los puntajes máximos por componente, los siguientes:

A) 30 puntos: la consideración de las soluciones técnicas arquitectónicas y urbanísticas del proyecto global; el ajuste y grado de compromiso con el Plan de Fray Bentos y en especial con el Capítulo 7: Orientaciones estratégicas para el Plan Director del SPIA, el respeto a las cuencas visuales de la zona, el calidad del tratamiento del paisaje, la óptima resolución de temas tales como las pluviales, el saneamiento, la calidad de las vías públicas, de los espacios públicos, los criterios elegidos de inserción al entorno patrimonial, la categoría del hotel (decreto 384/97), la categoría de la construcción, la cantidad de camas que se prevén, los servicios adicionales que ofrecerá el hotel, el diseño de la ampliación del Campo de Golf actual, las medidas tendientes a la recuperación del campo actual según el diseño original del mismo, la recuperación y puesta en valor de elementos arquitectónico patrimoniales, el compromiso y establecimiento de pautas de manejo del elemento patrimonial.

B) 20 puntos: el monto de la inversión a realizar.-

C) 30 puntos: Valoración económica de los objetos de esta licitación (terreno en zonas altas, terrenos urbanizables, canon)

D) 10 puntos: Grado de Compromiso en el manejo, mantenimiento y puesta en valor de los elementos patrimoniales del SPIA, la adaptación y participación en las actividades referidas a la postulación ante la UNESCO

E) 5 puntos: la mano de obra local (Dpto. Río Negro) que se comprometa a utilizar.-

F) 5 puntos: el plazo de culminación de las obras planificadas en el proyecto (en relación al máximo establecido en este pliego).-

CAPITULO IV

Artículo 17º - EL SUELO

El suelo en cuestión se entregará en las condiciones en que se encuentra y el oferente por la sola circunstancia de la presentación en esta licitación declara conocer todos los detalles y aceptar dichas condiciones sin reserva alguna. Se considerará que el oferente ha inspeccionado y examinado el emplazamiento y sus alrededores y la información disponible si la hubiere y que se ha asegurado, antes de presentar su propuesta, de la estructura y naturaleza del emplazamiento, inclusive de las condiciones del subsuelo, las condiciones hidrológicas y climatológicas, la extensión y naturaleza del trabajo y de los materiales necesarios para llevar a cabo las obras, así como los medios de acceso al emplazamiento, el alojamiento que podrá necesitar y en general, deberá considerarse que ha obtenido toda la información necesaria en lo relativo a los riesgos, contingencias y todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar su propuesta.

Artículo 18º - CESIÓN DE CONTRATO.-

El adjudicatario no podrá ceder el contrato o transferir, total o parcialmente sus derechos y obligaciones, sin la previa y expresa autorización por escrito de la Intendencia Municipal de Río Negro.

La cesión de los subcontratos que se hubiesen suscrito o que se suscriban para el cumplimiento del objeto del contrato, se podrán realizar sólo con el consentimiento escrito de la Intendencia.

En caso de cesión de contrato, el cesionario debe constituir las mismas garantías que el cedente.



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

Artículo 19º - PAGO DEL PRECIO.-

La integración del precio de los terrenos en venta es en un solo acto y al contado en el momento de la firma del contrato ,a los 10 días de la adjudicación .

Artículo 20º - DE INICIACIÓN DE LAS OBRAS.-

Las obras se iniciarán en un plazo no mayor a 150 días corridos a partir de la notificación de aprobación del Proyecto definitivo. Sujeto a la presentación del Plan para su aprobación

Artículo 21º - FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.-

El cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el adjudicatario y en especial los avances de obra, serán controlados por la Intendencia Municipal de Río Negro, mediante la realización de inspecciones de obra e instalaciones, auditorias, solicitud de informes y todo otro procedimiento que estime conveniente.

El concesionario deberá facilitar el acceso a los predios y a todas las instalaciones y edificios a construir, en cualquier momento que se solicite, sin poder formular objeciones, ni plantear inconvenientes de ninguna naturaleza.

La IMRN realizará periódicamente inventarios de los bienes existentes y realizará inspecciones con el fin de controlar el estado de la construcción, así como del equipamiento afectado. Las visitas de constatación se realizarán en presencia de representantes del adjudicatario y de la IMRN

El adjudicatario y la empresa constructora deberán cumplir y subsanar todas las observaciones de la Intendencia que se ajusten al contrato y la ley aplicable.

El adjudicatario deberá designar un Representante Técnico que se encargará de todas las cuestiones de carácter técnico y administrativo que se planteen durante la ejecución de la obra, así como de todas las gestiones con respecto a la obra. Cada vez que la Intendencia lo considere necesario se dirigirá a dicho representante, a los efectos de realizar cualquier comunicación de carácter técnico y/o administrativo que deba hacerse al adjudicatario. La designación del representante técnico deberá ser aprobada por escrito por la Intendencia. Si durante la ejecución de las obras la Intendencia considera necesario requerir del adjudicatario la sustitución del Representante Técnico, podrá hacerlo y desde ese momento se entenderá que ha cesado en aquel cargo la persona que lo ocupaba, debiendo el adjudicatario designar de inmediato otro en su lugar, previa aprobación de la Intendencia.

La responsabilidad de Adjudicatario no se extingue por la mera tolerancia de la Administración mientras se ejecuta la obra.

Al vencer los plazos previstos para la construcción del las obras, si las mismas no se encontrasen ejecutadas con arreglo al contrato, se hará constar así en el acta, y se aplicará el art. 24

El plazo acordado no exime al adjudicatario de las responsabilidades y multas en que pueda haber incurrido por no haber terminado en forma las obras en el tiempo fijado en el contrato.

La Administración, podrá exigir en cualquier momento al adjudicatario la documentación que acredite el pago de salarios y demás rubros emergentes de las relaciones laborales emergentes de la ejecución de la obra, así como los recaudos que justifiquen estar al día con el pago de la póliza contra accidentes de trabajos y contribuciones de seguridad social. Las empresas deberán aportar los datos de los trabajadores afectados a la contratación a los efectos de que se puedan realizar los controles correspondientes.

En caso de incumplimiento la Administración podrá retener de la garantía de cumplimiento del contrato, lo que corresponda por pago de salarios, pólizas y contribuciones de seguridad social a los que tengan derecho los trabajadores de las empresas (Ley 18.098 - Decreto 475/005 de 14 de noviembre de 2005).

Si la Intendencia considera que el adjudicatario y/o las empresas afectadas a la obra han incurrido en infracción a las normas, laudos o convenios colectivos vigentes dará cuenta a la Inspección General de Trabajo y de la Seguridad Social a efectos de que se realicen las inspecciones correspondientes, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieren aplicarse en virtud de la contratación.

Artículo 22º - DEPOSITO DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.-

El adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del contrato con un depósito que ascenderá al 20% (veinte por ciento) del monto de la inversión.

Esta garantía podrá ser ejecutada en caso de que el adjudicatario no de cumplimiento a las condiciones contractuales o haya sido declarado en quiebra, liquidación judicial, concurso o concordato.



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

El depósito de cumplimiento del contrato será devuelto una vez finalizadas las obras y cumplido el contrato.

Artículo 23° - FORMA DE LAS GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Las garantías deberán ser depositadas antes de la hora estipulada para la apertura de las ofertas, en la Tesorería de la Intendencia Municipal de Río Negro, y copias de la constancia del depósito de las mismas deberá estar junto con la oferta en el momento de la apertura.

La garantía deberá constituirse a la orden de la Contratante, utilizando cualquiera de los procedimientos indicados a continuación, previa aceptación a discreción de la misma:

- Efectivo en Dólares Estadounidenses.
- Títulos de Deuda Pública emitidos en Dólares Estadounidenses por el Banco Central del Uruguay (Bonos del Tesoro o Letras de Tesorería), consignados a favor de la Contratante.
- Obligaciones hipotecarias reajustables del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), depositadas en el Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), a la orden de la Contratante.
- Fianza o Aval bancario, establecido en Dólares Estadounidenses por un Banco de Plaza de primera línea, que deberá ser de aceptación de la Contratante. Ante el incumplimiento del Oferente bastará el solo requerimiento de la Contratante para que la Institución Bancaria abone la indemnización correspondiente.
- Fianza establecida en Dólares Estadounidenses por un Banco extranjero que deberá ser de aceptación de la Contratante y avalado por un Banco de Plaza de primera línea, sea casa matriz o sucursal del mismo, que será responsable directo de incumplimientos de cualquier índole. El Banco Extranjero deberá acreditar de manera fiel que el proponente constituyó el aval de fianza. Ante el incumplimiento del Oferente bastará el solo requerimiento de la Administración para que la Institución Bancaria abone la indemnización correspondiente.
- Póliza de seguro de fianza emitida por el Banco de Seguros del Estado.
- Carta de crédito irrevocable emitida por un banco establecido en el país o en el extranjero y aceptable para la Intendencia Municipal de Río Negro (IMRN)

La garantía estará incondicionalmente a disposición de la IMRN y no demandará ningún trámite especial ni discusión para hacer efectivo su total o parcial cobro, dentro de las 24 (veinticuatro) horas en que éste fuera solicitado por la IMRN. El importe será utilizado para cubrir los costos correspondientes a daños causados a la IMRN, resultantes de obligaciones del Oferente.

El costo resultante de la garantía será totalmente de cuenta del Oferente.

Artículo 24° - INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.-

En caso de incumplimiento del contrato emergente de la licitación el adjudicatario perderá todos los derechos establecidos en el mismo y el depósito de garantía de cumplimiento de contrato, quedando la obra que hubiere realizado en posesión inmediata del Municipio, sin que asista al adjudicatario derecho de reclamo alguno, ni indemnización por ningún concepto.

La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el adjudicatario podrá dar mérito a la aplicación de las siguientes sanciones, no siendo las mismas excluyentes y pudiéndose dar en forma conjunta con otro tipo de sanciones o multas:

- Apercibimiento.
- Multas por atraso
- Inclusión en el registro de la Intendencia como empresa incumplidora.
- Ejecución de las garantías de fiel cumplimiento del contrato.
- Rescisión del contrato
- Demanda por daños y perjuicios.

La mora operará automáticamente, de pleno derecho, por el vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Multas por atraso:

Si el adjudicatario no cumpliera las prescripciones establecidas con respecto al plazo de iniciación de las obras, se aplicará una multa, por cada día hábil de atraso, cuyo monto se determina en U\$S 300 (trescientos dólares americanos).



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

Si el atraso llegara a noventa (90) días hábiles la Intendencia, sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna, podrá considerar rescindido el contrato con pérdida total de la garantía de cumplimiento depositada.-

Si el adjudicatario no cumpliera lo establecido con respecto a los plazos parciales se le podrá aplicar una multa por cada día hábil de atraso, cuyo monto será de U\$S 200 (doscientos dólares americanos).

Por el incumplimiento de la ejecución total de la obra dentro del plazo de terminación estipulado la Intendencia aplicará una multa de U\$S 500 (Quinientos dólares americanos) diarios.

Rescisión del contrato:

La Intendencia sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna podrá declarar la rescisión del contrato si la otra parte incurriese en incumplimiento grave del contrato.

A título de ejemplo se consideran incumplimientos graves:

- a) cuando el adjudicatario suspenda los trabajos por 45 días sin la autorización de la Intendencia, en circunstancias que el Plan de desarrollo de los trabajos vigente no prevé suspensión de los mismos;
- b) cuando el adjudicatario fuera declarado en concurso, liquidación, quiebra o concordato;
- c) si el adjudicatario haya demorado la terminación de las obras por 90 días;
- d) si el adjudicatario ha empleado prácticas corruptas o fraudulentas al competir por o en la ejecución del contrato. Para los propósitos de esta cláusula: "práctica corrupta" significa el ofrecer, dar, recibir o solicitar cualquier cosa de valor con el fin de influir en la actuación de un funcionario afectado al proceso de contratación o en la ejecución del contrato; y "práctica fraudulenta" significa una tergiversación de los hechos con el fin de influenciar un proceso de contratación o la ejecución de un contrato en detrimento de la Intendencia, e incluye prácticas colusorias entre
- a) Licitantes (antes o después de la presentación de ofertas), con el fin de establecer precios de oferta a niveles artificiales, no competitivos, y privar así a la Intendencia de los beneficios de una competencia libre y abierta.
- e) si el adjudicatario acumulara sanciones que denotan un alto grado de incumplimiento de sus obligaciones.
- f) cuando el adjudicatario no cumpliera con los pagos de precio estipulados en este Pliego o en el contrato, sin causa justificada;
- g) cuando el adjudicatario se apartare del proyecto definitivo aprobado.

Cuando el incumplimiento del adjudicatario fuera por una causa diferente a las indicadas en la cláusula, la Intendencia deberá determinar de acuerdo a principios de razonabilidad si el incumplimiento es grave o no.

Cuando la rescisión del Contrato fuera por incumplimiento del adjudicatario, sin perjuicio de las multas que correspondan de acuerdo a las disposiciones del contrato, el adjudicatario responderá con la garantía de fiel cumplimiento de contrato y por todos los daños y perjuicios causados.

Si el contrato fuere rescindido, el adjudicatario deberá suspender de inmediato los trabajos, disponer las medidas de seguridad necesarias en la zona de las obras y retirarse del lugar tan pronto como sea razonablemente posible.

Si el adjudicatario falleciera o se incapacitara legalmente, la Intendencia podrá declarar rescindido el contrato, o exigir su cumplimiento, o si lo juzga conveniente, aceptar las propuestas que le hagan los herederos de aquél o sus causahabientes para tomar a su cargo la continuación de las obras. En ninguno de estos casos el adjudicatario o sus herederos o causahabientes tendrán derecho a indemnización de especie alguna.

Artículo 25° - JURISDICCIÓN COMPETENTE.-

Por el solo hecho de presentarse a licitación, se entenderá que el oferente hace expreso reconocimiento y manifiesta su voluntad de someterse a las Leyes y Tribunales de la República Oriental del Uruguay, con exclusión de todo otro recurso.

Artículo 26° - APERTURA.-

Las propuestas serán abiertas en la Secretaría General de la Intendencia Municipal de Río Negro – "Sala Ruggia", en Calle 25 de Mayo esq. 18 de Julio de la ciudad de Fray Bentos, en presencia de los oferentes o sus representantes que deseen asistir el día **30 DE ABRIL DE 2010** a la hora 13:00. Plazo: Luego de la presentación para su aprobación del Plan de Fray Bentos.

Artículo 27° - COSTO DEL PLIEGO



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

COSTO DEL PLIEGO: U\$S 5000 (CINCO mil dólares americanos)

CAPITULO V

CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 28º - ANTEPROYECTO.

Todos estos estudios que se realicen deberán estar respaldados con técnicos específicos en los respectivos temas.

1 - HOTEL DEL GOLF

El oferente tendrá libertad para proyectar el hotel teniendo en cuenta lo establecido en el Capítulo 7 : Orientaciones estratégicas para el Plan Director del SPIA y lo establecido en los siguientes criterios:

- a) El Hotel deberá encuadrarse dentro en las Categorías dispuestas en el decreto 384/97 Categorización Hotelera del Poder Ejecutivo, respondiendo a las más altas categorías
- b) Las características constructivas deberán ser las correspondientes a la máxima categoría,
- c) Deberá lograr su integración total y armónica con los valores patrimoniales y naturales del SPI-Anglo
- d) El plazo de ejecución para la construcción y puesta en funcionamiento no podrá exceder los 36 meses a partir de la firma del contrato.
- e) Se podrá prever la instalación y funcionamiento de restaurantes, espacios destinados a deportes, servicios de piscina, centro de recuperación física y de embellecimiento, estructura de apoyo, y en general todas las actividades complementarias que se consideren como una mejora al proyecto y a la puesta en valor de los elementos patrimoniales del SPIA.
- f) Deberá tener en cuenta y poner en valor la relación visual con el núcleo histórico y respetar las cuencas visuales generadas por la nivelación del suelo
- g) Deberá contar con un estudio y aprobación específica del tema patrimonial

2 - URBANIZACIONES DEL GOLF

El oferente deberá ajustar su propuesta urbanística a las normas mencionadas, al Capítulo 7: Orientaciones estratégicas para el Plan Director del Sistema Patrimonial Industrial Anglo, al Texto "Re pensar el Anglo", Patrimonio – Paisaje – Desarrollo, y a las disposiciones específicas que se detallan a continuación:

- a) A todos los efectos la urbanización será abierta.
- b) Las nuevas calles que se generen, serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público. Ancho de las calles no podrá ser menor de 17 metros.
- c) El tamaño mínimo de los lotes será de 1000mc, y del total de los lotes nuevos que se generen, deberá haber un 15% que supere los 1700mc. El frente mínimo será de 20 metros y los lotes deberán mantener la proporción entre los lados de 1:1 a 1:3, siendo 1 el frente y 3 el fondo.
- d) El uso del suelo será exclusivamente residencial, las edificaciones que allí se instalen deberán integrarse al entorno natural paisajístico del sitio, respetando las visuales hacia el golf y la los elementos patrimoniales de su entorno, en especial al área núcleo.
- e) Las tipologías, calidad y diseño de construcción, no imitarán al elemento patrimonial y su elección deberá estar fundamentada
- f) El factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 20%, factor de ocupación total no mayor al 30%, no pudiendo construir más de una unidad de habitación por lote y factor de impermeabilidad del suelo de áreas exteriores no mayor al 5%.
- g) Se fija un retiro frontal mínimo de 7 m para todos los predios.
- h) Se fija un retiro bilateral obligatorio de 3 m.
- i) No se permitirán construcciones en ninguno de los retiros.
- j) Tamaño mínimo de las construcciones será de 150 m² por unidad de habitación
- k) Los espacios verdes públicos y privados deberán cumplir con lo establecido el Programa de espacios verdes del Anteproyecto del Plan de OT para Fray Bentos y en el Capítulo 7: Orientaciones estratégicas para el Plan Director del SPIA, y deberá ajustarse a los criterios que se establezcan conjuntamente con la Comisión del Gestión del SPIA.
- l) La disposición final de los efluentes domiciliarios será a la red de saneamiento conectado a la ciudad. Se deberá presentar una propuesta de la misma



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

3 - CANCHA DE GOLF patrimonial y ampliación

El oferente deberá presentar conjuntamente con su propuesta de ampliación del campo de golf, lo siguiente:

- a) Un plano original del diseño de Mackenzi y el plan para llevar el campo de golf actual lo más posible a su estado original según ese diseñador.
- b) Una argumentación teórica de las razones tácticas y deportivas que justifican el diseño de la ampliación de la actual cancha a 18 hoyos.
- c) Un compromiso escrito de manejo y puesta en valor del camino de tropas que atraviesa la zona de la posible ampliación.**

El proyecto deberá ajustarse a las normas antes mencionadas y a las disposiciones específicas que se detallan a continuación:

- Deberá respetar en su totalidad el diseño original del campo de Golf del famoso diseñador Makenzi.
- Todos los elementos, arquitectónicos, vegetales, viales, etc., que dentro del área sean de valor histórico patrimonial, deberán integrarse al proyecto en forma respetuosa. Será objetivo primordial en la actuación sobre los mismos su recuperación, puesta en valor y preservación.

ARTÍCULO 29º - PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

- a) Fundamentos de la propuesta
- b) Memoria descriptiva del programa con las principales componentes y condicionantes de proyecto. Detalle de los elementos a tener en cuenta a los efectos de su categorización hotelera (Dec. 384/97)
- c) Determinación del **área mínima de intervención necesaria para una correcta implantación** y funcionamiento del emprendimiento.
- d) Descripción de los **procedimientos constructivos** a ser utilizados: movimientos de tierra, sistema de cimentación, y todos aquellos que puedan afectar al bien patrimonial.
- e) Se podrá solicitar un Informe Arqueológico del sitio donde se realizan los movimientos de tierra.
- f) Cronograma de las obras propuestas (Diagrama de Gantt).
- g) Presupuesto detallado por rubro de los trabajos

Artículo 30º - DOCUMENTOS GRÁFICOS

Los mismos estarán debidamente acotados y en rótulo especificará técnico responsable de la propuesta, escala, fecha. Se indicara en planta, cortes y fachadas los principales materiales de: pavimentos, terminaciones, techos, estructura, etc.

Se deberá graficar el diseño de las calles, (siendo las mínimas necesarias), retiros, diseño de terrenos a generar, sus áreas, desagüe de pluviales, espacios públicos, servidumbres obligatorias

Ubicación:

- a) planta general de la propuesta a escala 1:500 / 1:250 incluyendo los elementos patrimoniales existentes mas próximos. Si la planta general de la propuesta escala 1:500 no permitiera abarcar los elementos patrimoniales mas próximos se sustituirá por una escala que lo permita.
- b) Foto aérea de la zona indicando el área de la intervención.
- c) Relevamientos:
 - De las construcciones existentes y/o el área de acción (esc. 1:100)
 - De las especies vegetales existentes en el área de la propuesta en particular de aquellos ejemplares que puedan ser afectados por la propuesta.
 - Fotográfico de las construcciones existentes y/o el área de actuación.

Propuesta:

- a) Plantas de la edificación cada nivel a escala 1/100.
- b) C) Tres cortes (longitudinales y/o transversales) que permitan el estudio y comprensión, a escala 1/100.
- c) D) Dos fachadas 1/100.
- d) E) Una perspectiva aérea (cuadro libre)
- e) plantas, cortes (2 como mínimo y en forma perpendicular) y fachadas esc. 1:100, de la intervención propuesta.
- f) Todo elemento gráfico que permita la mejor comprensión del anteproyecto

Propuesta integral de:



RioNegro

GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Dirección General de Ordenamiento, Planificación Territorial y Urbanística – Unidad de Gestión Territorial

- a) Saneamiento
- b) abastecimiento de agua potable,
- c) red eléctrica y alumbrado.

Artículo 31° OBRADORES

La localización final de los obradores deberá contemplar el máximo la preservación del lugar debiendo quedar establecida en los documentos gráficos. Dicha localización podrá ser reubicada conjuntamente con la Comisión de Gestión del SPIA

Dichas instalaciones deberán tener carácter transitorio no pudiendo bajo ningún concepto quedar luego de terminadas las obras.