



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES SITO EN LA AV. CONSTANERA TRISTÁN ACHAVAL RODRIGUEZ N°1353 (C21, S98, M59, OT t02), POR EL PLAZO DE CINCO (5) AÑOS.

INDICE

- ARTÍCULO 1º. - LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO.**
- ARTÍCULO 2.- USO PROPUESTO.**
- ARTÍCULO 3.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD.**
- ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD.**
- ARTÍCULO 5.- PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**
- ARTÍCULO 6.- PRESENTACIÓN DEL PLAN DE ADECUACIÓN, EQUIPAMIENTO Y MEJORAS (PROYECTO EJECUTIVO).**
- ARTÍCULO 7.- PLAZO DE TAREAS.**
- ARTÍCULO 8.- EXTERIORES.**
- ARTÍCULO 9.- PUBLICIDAD.**
- ARTÍCULO 10.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.**
- ARTÍCULO 11.- MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO.**
- ARTÍCULO 12.- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO.**
- ARTÍCULO 13.- LIMPIEZA**
- ARTÍCULO 14.-. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.**
- ARTÍCULO 15.- PARQUIZACIÓN.**
- ARTÍCULO 16.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
- ARTÍCULO 17.- ILUMINACIÓN.**
- ARTÍCULO 18.- INSTALACIÓN SANITARIA**
- ARTÍCULO 19.- NUCLEOS SANITARIOS.**
- ARTÍCULO 20.- INSTALACIÓN DE GAS.**
- ARTÍCULO 21.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO.**
- ARTÍCULO 22.- HABILITACIÓN.**
- ARTÍCULO 23.- MANTENIMIENTO.**
- ARTÍCULO 24.- SEGURIDAD Y VIGILANCIA**



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

ARTÍCULO 1.- UBICACIÓN Y SUPERFICIES

El predio objeto de la presente licitación se encuentra ubicado en Av. Costanera Tristán Achaval Rodríguez N° 1353 objeto territorial t02, dentro de la manzana con denominación catastral C21, S98, M59, delimitada por la calle Azucena Villaflor, Av. Costanera Tristán Achaval Rodríguez, Padre Mario Luís Migone y Av. Calabria, (Plazoleta Haroldo Conti) según plano adjunto.



La construcción existente es de valor patrimonial en su conjunto; obra del Arq. Andrés Kalnay construida en el año 1927. Por sus características estéticas e históricas debe ser preservada integralmente, no debiendo adosar nuevas construcciones que modifiquen la vinculación entre la obra y su sitio.

La construcción existente cuenta aproximadamente con una superficie cubierta de 293 m² en subsuelo, 350 m² en planta baja, 133 m² en entepiso y 115 m² en planta alta. La superficie de todo el predio es de 1770 m².

El predio se entregará en las condiciones en que se encuentra, quedando por cuenta del concesionario los costos que ocasionen las necesarias reparaciones edilicias, adecuación de instalaciones y equipamientos.

Es obligación mantener el predio en perfectas condiciones de higiene, conservación y seguridad durante la totalidad del plazo de tenencia del espacio; siendo responsable el



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

concesionario de cualquier deterioro o siniestro que se produzca en el mismo, inclusive en caso de destrucción parcial o total no cubiertos por los seguros requeridos.

ARTÍCULO 2.-USO PROPUESTO

El destino a desarrollar debe ser compatible con lo establecido en el Anexo B y la zonificación correspondiente a la zona (UP). El concesionario se obliga a suministrar el servicio cumpliendo con la normativa vigente.

La presentación de la propuesta deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones propuestas para su desarrollo.

A continuación, se deja constancia de lo informado por las áreas del GCABA:

- **Dirección General Interpretación Urbanística:**

Ha informado mediante IF-2022-32814670-GCABA-DGIUR que:

"1. Por los presentes actuados se consulta a esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo respecto de la localización del uso "(...)" y "2.1.14. Salón de Exposiciones (Salón de exposiciones, convenciones, fiestas, eventos recreativos y/o culturales)" en el predio sito en Av. Costanera Tristán Achával Rodríguez N° 1381, cuyos datos catastrales son: Sección 098, Manzana 059, Parcela 000, con una superficie a habilitar de 1770,00 m2.

2. El inmueble en cuestión se encuentra emplazado en una Urbanización Parque (UP) de acuerdo a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6099, sancionado con fecha 06/12/2018 y promulgada por Decreto 449/18 el 27 de diciembre de igual año y su modificación aprobada por Ley N° 6361 sancionada el 26 de Noviembre de 2020 y promulgada por Decreto 444/20 el 17 de Diciembre de igual año.

3. Respecto con la normativa que resulta de aplicación, se informa:

a. El artículo 3.1. Usos del Suelo Urbano y su Clasificación del Código Urbanístico establece: "...Los Usos del Suelo se orientan por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental. Los Usos se clasifican y nomenclan según su mixtura en cuatro Áreas de Mixturas de Usos. El grado de Mixtura de Usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad establecidas en el Título 6 del presente Código. La intensidad de usos se regula en función de los metros cuadrados y de las características del entorno. En relación a las características del área de localización, conjuntamente con los organismos competentes, se debe regular la saturación de usos. (...) En el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 se consignan las Categorías, Descripciones y Rubros, así como las restricciones que condicionan los mismos y a los



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

requerimientos de estacionamiento, bicicleta, carga y descarga, según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo en que se subdivide la Ciudad...".

b. El artículo 7.2.4. Urbanización Parque (UP) del Código Urbanístico establece: "...Las Urbanizaciones Parque son áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos. En estas Áreas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque...".

c. El párrafo 9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia del Código Urbanístico, establece: "...b) Protección estructural: se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen...".

d. El art. 3.6. Usos complementarios y usos accesorios del Código Urbanístico establece: "La previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios, entendiendo a éstos como los necesarios destinados a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones para el desarrollo del uso principal. La superficie total de los usos complementarios no puede superar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la unidad de uso. La autorización de actividades complementarias impone la necesidad de cumplir con la normativa ambiental, de edificación y de habilitaciones.

e. El artículo 3.8. Superposición de usos en una misma parcela indica: "...Para la aplicación de varios usos en una misma parcela, deben definirse los espacios de aplicación de cada uno y no deben considerarse incompatibles. Dicha incompatibilidad debe ser definida con carácter general por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

La superficie de usos máxima permitida en el Cuadro de Usos N° 3.3 se fija en relación a la unidad de uso. Cuando en una misma unidad de uso se desarrollan dos o más usos permitidos, se adopta para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada uno de los usos cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada uno de ellos."

3. De la documentación incorporada obrante en: IF-2022-22328345-GCABA-SSGU (Formulario de ubicación); IF-2022-22327615-GCABA-SSGU (Relevamiento fotográfico); IF-2022-22327766-GCABA-SSGU (Informe de dominio); PLANO-2022-22327497-GCABA-SSGU (Plano de la propuesta); IF-2022-22327197- GCABA-SSGU (Formulario de Consulta



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

de Usos); IF-2022-22328006-GCABA-SSGU (Otra documentación); IF-2022-22327960-GCABA-SSGU (Otra documentación); IF-2022-22327381-GCABA-SSGU (Memoria descriptiva) y del análisis realizado por esta Gerencia Operativa se informa que:

a. Respecto a la parcela motivo de la consulta:

-Se trata de la Plazoleta Haroldo Conti de aproximadamente 30.000,00 m2 de superficie (no tiene alta catastral aun), circunscripta entre la Avenida Costanera Doctor Tristán Achaval Rodríguez y las calles Azucena Villaflor, Calabria y Padre Mario Luis Migone en el barrio de Puerto Madero;

-En dicho predio cuyos datos catastrales son: Sección 098, Manzana 059, Parcela 000, en su interior funciona un local gastronómico, del cual se pretende la concesión de uso y explotación de carácter oneroso de actividades que complementen y no alteren el carácter del predio;

-La misma no se encuentra/se encuentra contemplada dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas de prevención de Riesgo Hídrico en el Anexo III del Código urbanístico

a. Respecto del área de emplazamiento:

-Se encuentra emplazado en un Area Urbanización Parque (UP) de acuerdo a la Plancheta de Edificabilidad y Usos contemplado en el Anexo IV del Código Urbanístico;

-Las Urbanizaciones Parque (UP) corresponden a las áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público;

a. Respecto de la unidad de uso/inmueble:

-Se trata de un sector emplazado dentro de la citada plazoleta que tiene una construcción existente de tres (3) plantas de valor Patrimonial que por sus características estéticas e históricas debe ser preservada integralmente, no debiendo adosar nuevas construcciones que modifiquen la vinculación entre la obra y su sitio, según lo manifiesta el interesado;

-Dicho edificio construido en el año 1927, es obra del Arquitecto Andres Kalnay y resulta afectado por la Ley 3056 de Edificios anteriores a 1941, catalogado con nivel de protección ESTRUCTURAL por Ley Firme N° 5095 de fecha 02/10/2014, publicado en el Boletín Oficial N° 4576 de fecha 09/12/15 según consta en el sistema Parcela Digital Inteligente (PDI);

-La superficie que se pretende habilitar sería de 1770,00 m2 según lo declarado por el interesado, contando la construcción existente con una superficie cubierta de 293,00 m2 en subsuelo, 350,00 m2 en planta baja, 133,00 m2 en entrepiso y 115,00 m2 en planta alta, las que deberán ser verificados previo al trámite de habilitación;

-En la memoria descriptiva se adjunta el Pliego de especificaciones técnicas para el llamado a licitación pública para la concesión de uso y explotación del local gastronómico ubicado en



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

la Avenida Costanera Tristán Achaval Rodríguez N°1381 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de cinco (5) años.

Respecto del uso propuesto, el destino a desarrollar puede ser compatible con lo establecido en el Anexo B y la zonificación correspondiente a la zona (UP). El concesionario se obliga a suministrar el servicio cumpliendo lo establecido por el Código Alimentario Argentino y las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo. La presentación de la propuesta deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones propuestas para su desarrollo

a. Respecto del relevamiento fotográfico y el análisis del entorno:

-Se trata de un área de alta densidad edificable mayoritariamente consolidada;

-Predomina el uso de esparcimiento y recreación con áreas de Urbanizaciones Parque (UP), Equipamientos especiales como ARE (Área Reserva Ecológica) y Urbanizaciones determinadas como el U11 (Puerto Madero), U73 (Ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors), U62 (Barrio Rodrigo Bueno), etc.

-Se encuentra sobre la Avenida Costanera Tristán Achaval Rodríguez en frente de la Reserva Ecológica Costanera Sur a la altura del dique 2, a unos 500 m de la Avenida Alicia Moreau de Justo y a unos 700 m de la Avenida Paseo Colon y del Metrobus que circula por dicha avenida;

-El nivel de ruido en la cuadra resulta mas bien bajo;

a. Respecto de los usos solicitados de "Alimentación en general y gastronomía)" y "2.1.14. Salón de Exposiciones" y la normativa prevista en el Código Urbanístico:

- En el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. del Código Urbanístico, los usos relacionados con (...) uso "2.1.14. Salón de Exposiciones", el mismo se encuentra contemplado en la categoría "2 Diversiones públicas, cultura, culto y recreación", en la descripción "2.1 Local de Representación" y se indica con la referencia "200" (Superficie máxima 200 m²) y "500" (Superficie máxima 500 m²) en las áreas de mixtura 1 y 2 respectivamente y "SI" (Permitido) en las áreas de mixtura 3 y 4, con la referencia "12" de estacionamiento vehicular, la referencia "n" de estacionamiento de bicicletas y la referencia "Illa" de carga y descarga;

-En relación a lo establecido en el Art.3.8. Superposición de usos en una misma parcela, esta Gerencia Operativa opina que los usos solicitados no resultan incompatibles entre si, ni con el entorno inmediato;

-Según el cuadro de categorización contemplado en el anexo I de la Resolución N°67/APRA/2021, los rubros solicitados (...) y "2.1.14. Salón de Exposiciones" resultan categorizados con "SRE", es decir "Sin Relevante Efecto" respecto de la normativa de evaluación de impacto ambiental;



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

f. Respecto del análisis de toda la documentación adjunta:

-Los rubros solicitado de "Alimentación en general y gastronomía)" y "2.1.14. Salón de Exposiciones" no originan un impacto urbanístico relevante en el carácter y en la dinámica del área de emplazamiento ni en el edificio en cuestión, teniendo en cuenta además que de acuerdo a los antecedentes adjuntos de la parcela en cuestión, acredita la preexistencia del rubro gastronómico. Dichos usos tampoco se consideran incompatibles entre si, ni se encuentran saturados con usos similares en la cuadra, acera frentista, ni en el entorno inmediato;

-Se aclara que, toda vez que se no se adjunta Planos de Obra registrados, deberá regularizar las mismas ante el Organismo Competente, cumpliendo progresivamente según corresponda con la normativa respecto del compromiso ambiental establecido en el Art. 7.2.8 Compromiso Ambiental del Código Urbanístico con el fin de promover la sustentabilidad urbana y la calidad ambiental del hábitat construido adaptándola a la ciudad y mitigando los efectos del cambio climático;

-La conformidad prestada por el presente, no puede interpretarse como eximición del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y condiciones establecidos por los Códigos Urbanístico, de la Edificación, de Habilitaciones y Verificaciones, Ley N° 123, sus modificatorias y Decretos reglamentarios, que no hayan sido expresamente considerados en el presente informe;

5. Respecto de lo solicitado, esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo informa, en el marco de sus competencias, que en primera instancia resulta factible acceder a la localización de los usos (...) "2.1.14. Salón de Exposiciones (Salón de exposiciones, convenciones, fiestas, eventos recreativos y/o culturales)" en el predio sito en Av. Costanera Tristán Achával Rodríguez N° 1381, cuyos datos catastrales son: Sección 098, Manzana 059, Parcela 000, con una superficie a habilitar de 1770,00 m2, dejando expresamente aclarado que luego del proceso de licitación y previo a la habilitación, el concesionario deberá realizar la "Consulta de Usos" ante la Dirección General de Interpretación Urbanística. (...)"

Ha informado mediante Disposición N° 2041/GCABA-DGIUR/22 que:

"(...) LA DIRECTORA GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA DISPONE:

Artículo 1°.- Autorízase, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial y en el marco de la licitación pública, la localización de los usos (...) "2.1.14. Salón de Exposiciones (Salón de exposiciones, convenciones, fiestas, eventos recreativos y/o culturales)" en el predio sito en Av. Costanera Tristán Achával Rodríguez N° 1381, (Sección 098, Manzana 059, Parcela



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

000), con una superficie a habilitar de 1770,00 m² (mil setecientos setenta metros cuadrados), debiendo asimismo cumplir con la normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la presente.

Artículo 2°.- La presente Disposición tiene un plazo de vigencia de 180 días y una prórroga automática de 180 días contados a partir del día hábil siguiente al término de la vigencia de la emergencia sanitaria, en referencia al COVID 19. Dentro de este plazo el peticionante deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes. (...)."

- **Dirección General Evaluación Ambiental:**

Ha informado mediante NO-2022- 25769455-GCABA-DGEVA que:

"(...) De la documentación suministrada, se observa que se trata de una Licitación Pública para el otorgamiento del uso y explotación del inmueble anteriormente mencionado, ubicado dentro de la manzana con denominación catastral C21, S98, M59, delimitada por la calle Azucena Villaflor, Av. Costanera Tristán Achaval Rodríguez, Padre Mario Luís Migone y Av. Calabria, (Plazoleta Haroldo Conti).

Se desprende que los usos a concesionar serán:

(...)

- Salón de exposiciones, convenciones, fiestas y/o,
- Salón de eventos recreativos y/o culturales.

(...) se informa que según la normativa vigente la mismas podría encuadrarse en los rubros que se detallan a continuación:

"2.1.14. Salón de exposiciones"

El cual resulta categorizado, según Anexo I - Cuadro de Categorización, de la Resolución N° 67-APRA/21 como de impacto ambiental Sin Relevante Efecto Ambiental hasta una superficie de 10.000 m²

"2.4.2. Casa o local de fiestas privadas"

El cual resulta categorizado, según Anexo I - Cuadro de Categorización, de la Resolución N° 67-APRA/21 como de impacto ambiental Sin Relevante Efecto Ambiental hasta una superficie de 2.500 m²

"2.4. Local de fiesta o diversión"

El cual resulta categorizado, según Anexo I - Cuadro de Categorización, de la Resolución N° 67-APRA/21 Sujeto a Categorización.

"2.1.9. Centro de exposiciones/ centro de eventos"



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

El cual resulta Con Relevante Efecto Ambiental según Anexo I - Cuadro de Categorización, de la Resolución N° 67- APRA/21, debiendo ser discutido en Audiencia Pública.

Asimismo, se hace saber que las actividades resultan catalogadas como potencialmente contaminante por ruido y vibraciones, debiendo presentar un Informe de Evaluación de Impacto Acústico según Ley N° 1540, su Decreto Reglamentario N° 740/07 y complementarias.

En virtud de lo expuesto, se cumple en informar que el Certificado de Aptitud Ambiental se solicita y tramita de forma exclusiva vía internet, a través de la Plataforma de Tramitación a Distancia (TAD), o la que en un futuro la reemplace, conforme lo establecido en el Anexo II de la Resolución Resolución N° 67- APRA/21.

Se comunica además que, en caso de realizar demoliciones y detectar la presencia de material con contenido de asbestos, deberá solicitar la autorización de retiro de los mismos mediante un operador in situ bajo la Ley N° 2.214 de Residuos Peligrosos, previo a la remoción de materiales, asegurando una gestión adecuada de los mismos (...)."

ARTÍCULO 3.-DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones y todas las tareas realizadas, como los elementos colocados aún más allá de la obra obligatoria, quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades organizadas durante la concesión.

De existir en el sector de expansión muros perimetrales, canteros o cerramientos, se deberán demoler o eliminar los mismos, dejando la respectiva superficie descubierta libre de toda construcción, construyendo un nuevo solado sobre la misma, acorde a su entorno.

La vajilla, mantelería y demás enseres serán de buena calidad, como así también todo otro elemento que sea necesario para la prestación del servicio, los que serán provistos por el concesionario a su cargo. La vajilla y cualquier otro elemento que provea el concesionario pueden ser retirados por él, al vencimiento de la concesión.

Los precios de los productos que expendan el concesionario, de conformidad al rubro comercial de que se trata, serán impresos en la "carta" la que deberá colocarse en cada una de las mesas o en lugares visibles, según corresponda.

El horario de funcionamiento del local será el que fijen las normas vigentes o en su defecto el que establezcan los usos y costumbres.



ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

La desocupación, limpieza integral y pintura del espacio a concesionar, en caso de considerarla necesaria previa al inicio de la actividad, estará a cargo del concesionario.

El Concesionario deberá realizar a su propio costo todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del local, por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia. Los costos que demanden las tareas a realizar o las gestiones requeridas, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego no son excluyentes y será responsabilidad del concesionario el desarrollo y cumplimiento de todas las acciones necesarias y la total adecuación del espacio para el cumplimiento del uso a desarrollar.

Las mismas deberán realizarse cumpliendo en su totalidad las especificaciones establecidas en la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y aquellas propias de las compañías prestatarias y entes de regulación para las instalaciones correspondientes a los suministros. Las obras a efectuar, deberán ser aprobadas por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismo que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 5.- PRESENTACION DE PROPUESTA

El oferente presentará junto con la oferta, su propuesta de uso, a que deberá describir las actividades y usos que se propone desarrollar en el inmueble, las instalaciones complementarias al mismo y el equipamiento fijo y móvil a utilizar. Se presentará en soporte digital, a través del Sistema Buenos Aires Compras (BAC) y deberá contar como mínimo con la siguiente documentación:

- Planos de las plantas con equipamiento con medidas, nombres y referencias. (Escala 1:100 como mínimo).
- Vistas de todos los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones. (Escala 1:100 como mínimo).
- Memoria descriptiva con las mejoras a realizar.
- Propuesta estética para la totalidad del espacio. Deberá incluir lo relativo a la decoración, *packaging*, vajilla, mantelería, y todos los accesorios necesarios para la prestación del servicio, según corresponda.
- Logística de servicios, circulaciones funcionales.
- Propuesta de servicio.
- Propuesta de plan de promoción y publicidad.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

- Render con la propuesta y una memoria descriptiva con la descripción de mobiliario y equipamiento fijo y móvil que se proyecta instalar.
- Propuesta de sistema de cámaras de seguridad.
- Propuesta de prácticas sustentables.
- Propuesta de limpieza y mantenimiento.
- Listado de equipos y maquinarias destinados al funcionamiento de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.

ARTÍCULO 6.- PRESENTACION DEL PLAN DE ADECUACION, EQUIPAMIENTO Y MEJORAS (PROYECTO EJECUTIVO)

Previo al inicio de las tareas de readecuación y mejoras de los espacios, en un plazo de veinte (20) días corridos desde la fecha del Acta de Entrega de Inmueble, el concesionario deberá presentar los planos y esquemas de funcionamiento e instalación de la totalidad de las, instalaciones y equipamiento involucrados.

Esta presentación deberá realizarse ante la DGCOYP para su aprobación por parte de las áreas pertinentes del GCABA al correo electrónico canon2000@buenosaires.gob.ar en formato PDF y DWG, ajustándose a toda la reglamentación vigente y en perfecta concordancia con la propuesta que acompañó oportunamente la oferta.

Acorde a la propuesta ofertada y respetando el plazo allí establecido, deberá contar como mínimo, con los siguientes ítems:

- Plano de plantas con con instalaciones, equipamiento y mobiliario y equipamiento fijo y móvil.
- Plan de trabajos completo con su correspondiente presupuesto y listado de la totalidad de tareas
- Diagrama de Gantt con determinación de tiempos parciales y acumulados en semanas.

ARTÍCULO 7.- PLAZO DE TAREAS

Los plazos para la ejecución de las mejoras y demás obligaciones requeridas son los indicados en el PBCP, contados a partir de la aprobación de las aprobaciones por parte de las áreas que forman parte de la SECDU.

La no conclusión de las mejoras y demás obligaciones estipuladas en el plazo máximo fijado, dará lugar a la aplicación de las penalidades descritas en el artículo del PBCP.

El Concesionario deberá designar un Representante Técnico dentro del plazo de diez (10) días contados desde la firma del respectivo Contrato de Concesión, que deberá ser arquitecto o ingeniero civil, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, debiendo



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

contar específicamente en ambas profesiones con la acreditación respectiva de estar en condiciones de ejercer la profesión, y se encargará de cada uno de estos trámites y gestiones, siendo a su vez el nexo con las Empresas Prestatarias y con las entidades del Gobierno de la Ciudad.

ARTÍCULO 8.- EXTERIORES

En la zona exterior incluida dentro del espacio a concesionar se reacondicionarán veredas, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas aquellas reparaciones o trabajos que fueran necesarios para recuperar estos espacios exteriores y de circulación.

No podrán realizarse cerramientos exteriores, ni colocar toldos, marquesinas en espacios descubiertos o semicubiertos. Las expansiones no podrán ser invadidas, ni rodeadas por muros o cualquier tipo de cerramientos, no se podrán usar los espacios exteriores como depósitos de cualquier tipo, en ellos solo se podrán colocar mesas, sombrillas y sillas.

Los espacios parquizados serán de exclusivo carácter peatonal. Quedara excluido asimismo el ingreso de vehículos para carga y descarga.

ARTÍCULO 9.- PUBLICIDAD

La provisión de cartelera de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo otro cartel necesario para cumplir las diversas reglamentaciones vigentes será provista por el Concesionario a su cuenta y cargo. El Concesionario deberá presentar para la previa aprobación un sistema de Identificación de los espacios.

Colocará carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente.

Se podrá realizar publicidad en el interior y en la vestimenta del personal. Dicha publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la reglamentación vigente y deberá contar asimismo con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

Colocará carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

En el exterior, toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación. No se permitirá otro tipo de anuncio o explotación publicitaria.

ARTÍCULO 10.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el predio concesionado sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones y Permisos (DGCOYP) con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro, la Dirección General de Interpretación Urbanística y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna a favor del concesionario.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso, al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Vencido el plazo que a este efecto otorgue la DGCOYP sin que el concesionario haya restituido el bien a su estado anterior o adecuado el mismo, se procederá a declarar la caducidad del permiso y proceder a la desocupación administrativa del espacio.

ARTÍCULO 11.- MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en los depósitos destinados al efecto. El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

ARTÍCULO 12.- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

ARTÍCULO 13.- LIMPIEZA

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio. Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos y/o mercadería fuera del espacio físico destinado a tal fin.

La batería de baños públicos y de personal, deberán encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento, sin desperfectos ni roturas, resultando absoluta responsabilidad del concesionario la reparación o reposición a su exclusivo costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello la incorrecta utilización del lugar ni el daño causado por parte del público usuario.

El Concesionario tendrá también por responsabilidad la permanente desobstrucción de los ramales de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El Concesionario a su exclusivo cargo deberá proveer a su personal todos los insumos y herramientas de limpieza necesarios a los efectos del mantenimiento y la limpieza de la batería de baños, los cuales deberán hallarse permanentemente disponibles a esos efectos en el depósito del local.

ARTÍCULO 14.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Los cargos por conexión a la red y el uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias, (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, se encontrará exclusivamente a cargo del Concesionario, quien deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos si se encontraron compartidos con otras parcelas o sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

Los costos que demanden las obras a realizar o las gestiones requeridas, no se consideraran en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

ARTÍCULO 15.- PARQUIZACIÓN

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes de la superficie concesionada. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la DGCOYP.



ARTÍCULO 16.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Iram, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las instalaciones cumplirán con lo establecido por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la AAE (Última edición) en este orden. El Contratista dará cumplimiento a todas las ordenanzas y leyes municipales, provinciales y nacionales, sobre presentación de planos, planillas, y cálculos, previa autorización

Una vez terminadas las instalaciones, obtendrá la habilitación o conformidad de las autoridades competentes (Energía Eléctrica, Municipalidad, etc.)

ARTÍCULO 17.- ILUMINACIÓN

Las luminarias existentes, deberán ser reemplazadas en su totalidad por artefactos de LEDs, de primera marca.

Estará a cargo del concesionario, la iluminación de la totalidad de los espacios, cubiertos, descubiertos, áreas de acceso y fachadas exteriores. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 18.- INSTALACIÓN SANITARIA

Si fuera necesario, el concesionario reparará la instalación existente, con terminaciones acordes a las reglas del arte. Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios.

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con el apartado 3.9.8 del Código de Edificación (Ley N° 6.100), la Ley N° 962 de Accesibilidad, los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, sus Entes regulatorios y de estas especificaciones. El Concesionario deberá corregir toda instalación sanitaria que no cumpla con lo establecido por norma.

El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes, tendientes a dotar al espacio objeto de la presente licitación de



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

acometidas y sistemas de medición independientes para el suministro de agua y desagües pluviales y cloacales.

Se considera que la provisión de agua actual es adecuada para su consumo; no obstante, se deberá analizar y comprobar la calidad del agua, presentando los análisis y certificados correspondientes.

El Concesionario deberá realizar un relevamiento completo de las instalaciones sanitaria (agua, cloacal y pluvial) y procederá a la limpieza, desobstrucción y puesta a punto de la totalidad de las redes de provisión y descarga de fluidos. La reparación, provisión, reemplazo de todos los artefactos, accesorios y la anulación o remoción de partes desafectadas, estará a costo y cargo del Concesionario.

Durante el plazo de ejecución de las obras, el Concesionario verificará que las llaves de paso existentes queden perfectamente cerradas y obturará provisoriamente los desagües a fin de impedir que se tapen, asumiendo la total responsabilidad por los inconvenientes que pudieran producirse durante la realización de tareas o después de la misma, tales como pérdidas, obstrucciones, etc., debiendo subsanar a su costa los mismos, así como los daños que hubieren ocasionado.

El Concesionario efectuará todas las pruebas hidráulicas, de funcionamiento de equipos y del sistema que sean necesarias para dejar en perfecto estado de funcionamiento la totalidad de las instalaciones. Los equipos de bombas, presurizadores, válvulas motorizadas, griferías mecánicas y eléctricas, termotanques, calderas y cualquier otro equipo que sea parte de las instalaciones, serán calibrados previos a la prueba de funcionamiento, las cuales se realizarán comprobando arranque y parada manual o automática, presiones, caudales, etc.

Una vez realizadas las pruebas parciales de todos los componentes de las instalaciones, se deberá proceder a la ejecución de una prueba general de funcionamiento. La instalación se pondrá efectivamente en funcionamiento, una vez comprobado el funcionamiento individual de todos los elementos constitutivos de la misma.

Todas las provisiones, tanto en materiales, ensambles y diseños, deben cumplir con las siguientes normas, teniendo como prioridad la más exigente: ASTM American Society for Testing Materiales, ANSI American National Standard Institute, IRAM Instituto Argentino de Racionalización de Materiales, Ley Nacional 19.587, NFPA, FM, Normas ISO. Las marcas utilizadas no podrán, en ningún caso, apartarse de la normativa vigente.

ARTÍCULO 19.- NÚCLEOS SANITARIOS



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

El local deberá contar en su interior con una batería de baños, conformada por una unidad doble para el público, y una unidad doble para el personal, con servicios de agua y de cloacas conectados a la red.

La batería de baños deberá encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento, sin desperfectos o roturas, resultando absoluta responsabilidad del Concesionario la reparación o reposición a su exclusivo costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello tanto la incorrecta utilización del lugar como el daño causado por parte del público usuario.

La batería de baños deberá someterse a limpiezas periódicas e integrales, para lo cual el Concesionario deberá contar con una persona afectada a dichas tareas, encargada de efectuar y mantener permanentemente el aseo y el control del estado de las unidades.

El Concesionario a su exclusivo cargo deberá proveer a su personal todos los insumos y herramientas de limpieza necesarios a los efectos del mantenimiento y la limpieza de la batería de baños, los cuales deberán hallarse permanentemente disponibles a esos efectos.

El Concesionario a su exclusivo cargo deberá asegurar en la batería de baños, la provisión permanente de jabón de tocador, toallas para el secado de manos y papel higiénico.

Los baños para uso público en ningún caso podrán encontrarse cerrados mientras se encuentre abierto el local.

ARTÍCULO 20.- INSTALACIÓN DE GAS

El concesionario tendrá a su cargo los trámites y pago derechos correspondientes de conexión y aprobación ante la compañía prestataria y los entes de regulación correspondientes.

Todos los elementos que conformen la instalación, medidores, cañerías, accesorios, artefactos y otros, serán nuevos, de primera calidad, cumplir con las reglamentaciones específicas y contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan el servicio.

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos.

ARTÍCULO 21.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Previo al inicio de la actividad, deberá adecuarse de existir o ejecutar a nuevo, la instalación contra incendio que corresponda a la actividad a desarrollar en el espacio concesionado.

Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

El concesionario tendrá a su cuenta y cargo la revisión, reparación o reemplazo de los elementos que componen la instalación contra incendio, cuyas características funcionales deberán cumplir lo establecido en el apartado 3.9.9 del Código de Edificación y las reglamentaciones vigentes.

El responsable a cargo de la instalación, deberá estar inscripto en el Registro de Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendio y cumplir con los permisos y toda normativa vigente.

Se deberá proyectar y exhibir esquema de plan de evacuación, según los términos de la Ley N° 5920. Dto. Reglamentario 51/18.

ARTÍCULO 22.- HABILITACIÓN

Previo al inicio del uso y explotación del espacio, el concesionario debe gestionar la habilitación de las instalaciones ante las autoridades del Gobierno correspondientes, de conformidad a la normativa vigente.

ARTÍCULO 23.- MANTENIMIENTO

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante toda la duración de la concesión otorgada.

Se encontrará también a cargo del concesionario el mantenimiento integral y la limpieza permanente de canteros, estacionamientos y veredas linderas.

ARTÍCULO 24.- SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Se deberá implementar un sistema de vigilancia con cámaras de seguridad, que alcance los espacios interiores cubiertos, y la totalidad del perímetro exterior.

El oferente deberá acompañar en su oferta una propuesta de ubicación de cámaras de seguridad, que deberán cumplir con lo previsto en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.347).



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

**Hoja Adicional de Firmas
Pliego**

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET Tristan 1353

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.