

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DE UN ESPACIO UBICADO DENTRO DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES SITO EN JUNÍN N° 1930 (C19 - S11 - M40 - P1) CORRESPONDIENTE AL CENTRO CULTURAL RECOLETA EDIFICIO DENOMINADO “CRONOPIOS”, POR EL PLAZO DE CINCO (5) AÑOS.**

## **ÍNDICE**

**Artículo 1. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIES**

**Artículo 2. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL ESPACIO**

**Artículo 3. PROYECTO GENERAL**

**Artículo 4. TAREAS A REALIZAR PREVIO AL INICIO DE ACTIVIDADES**

**Artículo 5. ANTEPROYECTO**

**Artículo 6. PROYECTO EJECUTIVO**

**Artículo 7. EJECUCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO**

**Artículo 8. COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS**

**Artículo 9. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES. SOLADOS Y DESAGÜES**

**Artículo 10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

**Artículo 11. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

**Artículo 12. MANTENIMIENTO INTEGRAL EDIFICIO, LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y CONTROL DE PLAGAS**

**Artículo 13. MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL ASCENSOR**

**Artículo 14. PRESENTACIONES**

**Artículo 15. SEGURIDAD**

**Artículo 16. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO**

**Artículo 17. PRÁCTICAS SUSTENTABLES**

## **Artículo 1. - LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIES**

El espacio objeto de la presente licitación se encuentra ubicado dentro del bien inmueble del dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sito en la calle Junín N° 1930 (C19 - S11 - M40 - P1) correspondiente al Centro Cultural Recoleta edificio denominado "Cronopios", conforme se identifica en el Anexo A del PBCP y posee una superficie total de 877,34 m2 y se encuentra bajo la órbita de la Dirección General del Centro Cultural Recoleta.

## **Artículo 2. - ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL ESPACIO**

El presente llamado a licitación pública tiene por objeto la concesión de ocupación, uso y explotación del espacio en cuestión con destino al funcionamiento de un espacio de entretenimiento interactivo, que incluye la obligación de efectuar tareas de adecuación, mejoras e instalación de equipamiento, de conformidad con lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y el presente Pliego de Especificaciones Técnicas. Las actividades deberán desarrollarse únicamente en las superficies determinadas en el Anexo A del PBCP, y circunscribirse estrictamente a los límites allí establecidos.

El adjudicatario deberá proceder a la remodelación del espacio, de forma tal que refleje una actualización y modernización de la propuesta museística actual, en base a parámetros o temáticas actuales y atractivas para el público. En este sentido, las ofertas deberán describir con precisión no sólo las adecuaciones y restauraciones edilicias sino la propuesta de las actividades a desarrollar en cada uno de los espacios, el equipamiento y las instalaciones necesarias para su desarrollo. Se valorará la presentación de propuestas innovadoras que complementen las actividades culturales que se llevan a cabo actualmente en el Centro Cultural Recoleta.

## **Artículo 3. - PROYECTO GENERAL**

Se considera para este proyecto la caja arquitectónica original. En este espacio se desarrollarán las experiencias formativas, interactivas y participativas que los Oferentes deberán incluir detalladamente en su propuesta. En ese marco, estará a cargo del concesionario la puesta en valor del espacio en relación con el entorno, como atractivo de innovación, conocimiento y talento. También estará a cargo del concesionario la instalación de los equipamientos, estructuras y mobiliario necesarios para las experiencias a desarrollar en el espacio. Con carácter previo a la presentación de sus propuestas, los Oferentes deberán realizar y cumplir con la visita obligatoria del art. 9 del PBCP.

## **Artículo 4. - TAREAS A REALIZAR PREVIO AL INICIO DE ACTIVIDADES**

Previo al inicio de sus actividades, el concesionario deberá realizar a su exclusivo cargo las siguientes tareas en el espacio:

- **4.1 Desocupación:** desocupación y limpieza del espacio. En caso de existir muebles, equipos u otros elementos de propiedad del GCBA o del tenedor

anterior, estará a cargo del concesionario la coordinación para su retiro, conservación u otra posibilidad que considere oportuna.

- **4.2 Pintura:** Arenado, lijado y/o hidrolavado en todos los sectores ya sea en muros, cielorrasos, columnas, carpinterías, rejas, rejillas, etc. Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el espacio concesionado. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por el CCR. Los trabajos de pintura incluirán la totalidad de las superficies de muros, cielorrasos y carpinterías. Previamente, todas las superficies deberán limpiarse prolijamente, aplicando el tratamiento acorde a la composición de las mismas, para la posterior preparación en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura, bajo la aprobación y supervisión de la CCR.

- **4.3 Readecuación integral de la instalación eléctrica, y cámaras de seguridad:** el concesionario deberá reparar, a su cuenta y cargo, todas las instalaciones existentes en los espacios a concesionar. Todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con lo establecido en el Capítulo 3.9.2 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley Nº 6.100), 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, tendidos eléctricos, irán canalizadas, separando debidamente las corrientes débiles, los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así también la puesta a tierra de toda la instalación a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática, respetando la Resolución 900/2015 y la normativa correspondiente a la Asociación Electrotécnica Argentina validando los registros de resistividad para comprobar que se encuentren encuadrados dentro de valores aceptados como normales para la instalación planteada.

Esta instalación deberá constar de un tablero general del local y tableros seccionales con llaves termo magnético y disyuntores diferenciales nuevos en las medidas y cantidades que los circuitos requieran según potencia eléctrica declarada en planos. No se permitirá la existencia de instalaciones con cableados exteriores a la vista, todas las distribuciones deberán realizarse en canalizaciones exteriores perfectamente protegidas. Los Tableros Principales se instalarán a una distancia no mayor a los 2 m del correspondiente gabinete de medición.

El gabinete de medición deberá contener un medidor de consumo eléctrico digital trifásico en 80 Amper para riel din con conexión directa no reseteable. Los consumos eléctricos serán registrados por el medidor para que, todos los meses sean realizados los pagos correspondientes a los Kilowatts / horas utilizados. Los tableros, deberán ser de aislación clase II, normalizados y certificados y deberán ser montados y armados respetando los criterios de doble aislación. Están equipados con un interruptor general y protecciones de características definidas por Edesur para cada tipo de tarifa.

Los Tableros Seccionales serán instalados en el interior de cada edificio y/o sector del edificio al cual alimenta, según lo indicado en el proyecto de arquitectura a incluir en el Anteproyecto y Proyecto Ejecutivo y uso para cada edificio en particular. Todo tablero seccional contará con llave de corte principal y protección; mediante interruptor termomagnético y diferencial. El acceso y maniobra de todo TS deberá poder realizarse sin cortar la llave general respectiva del TP. Para aspectos no indicados, regirá lo establecido en las Reglamentaciones de la Asociación Electrotécnica Argentina: AEA 95150 "Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas de Suministro y Medición en Baja Tensión, y AEA 90364 "Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles, en sus ediciones 2007 y 2006 respectivamente o posterior vigente, conforme a la evolución de los requisitos de seguridad eléctrica y a las nuevas prácticas tecnológicas.

- **4.4 Readecuación del sistema de iluminación:** los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 6.100), alcanzados mediante el uso de artefactos y luminarias de bajo consumo. El tipo de iluminación interior debe ser 100% LED (Light Emitting Diode) preferentemente cálida. Se exigirá a la concesión un nivel mínimo de eficiencia energética según las normas IRAM 62406. Por otra parte, las instalaciones deberán contar con un sistema de iluminación de emergencias para garantizar que, ante la falta de suministro eléctrico los 970m2 concesionados cuenten un nivel de iluminación necesario que permita la evacuación de los ocupantes del lugar sin necesidad de sistemas portátiles de iluminación. Por otra parte, todas las indicaciones de salida de emergencias deberán contar con un equipo autónomo de iluminación de emergencias para que, ante la falta de energía eléctrica en predio, la indicación de salida cuente con baterías autónomas. Todos los equipos y sistemas de iluminación de emergencias al igual que las baterías de los equipos de indicación de salidas de emergencias, deberán ser indicadas en planos de instalaciones eléctricas e incluidas en plan de mantenimiento anual.
- **4.5 Sistemas de Detección y Extinción de Incendio:** La totalidad de la superficie concesionada deberá estar cubierta por un sistema electrónico de detección de incendios. El equipamiento a instalar, se deberá ajustar en función de las subdivisiones que se realicen en el plano de arquitectura del Proyecto Ejecutivo para definir la cantidad total de elementos de detección; avisadores manuales y sirenas. La central de incendios a instalar, deberá indicar con precisión la zona y el elemento que fuere disparado para asegurar rápidamente una respuesta por parte del concesionario. De igual manera, el equipo a instalar deberá contar con una repetidora a ubicar en el bunker de seguridad del Centro Cultural Recoleta junto con un buz sonoro de forma tal que, ante la aparición repentina de un evento, personal del organismo pueda verificar también que la central fue disparada y qué elemento fue accionado. El concesionario deberá presentar planos aprobados de los sistemas de detección de incendios al igual que, la homologación del representante técnico que mantiene dicha central con representación ante el

GCBA. Respecto de los elementos de extinción, serán responsables por el contenido interior de las Cabinas/Nichos Hidrantes con todos sus elementos (Lanza de bronce, manguera conexiones, acople rápido y roscas a toma), perteneciente a los Red Fija de instalación contra incendio junto con su señalización, cristales y gabinete. El mantenimiento de la red fija contra incendio en el espacio concesionado, quedará a cargo y mantenimiento del concesionario, según se indica en el Artículo 12. Por otra parte, y respondiendo a normativa legal vigente deberán completar los sistemas de extinción con los equipos portátiles (en cantidades, clases y tipo, junto con su señalización) que fueran necesarios en virtud a la carga de fuego que fuera declarada ante los organismo de control del GCABA. El mantenimiento, recarga y verificación de los matafuegos instalados en el espacio concesionado, quedará a cargo del concesionario. Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán a entero cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente. 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.

- **4.6 Readecuación y puesta en valor de sanitarios:** revisión de cañerías existentes AF/AC y desagües; cambio de revestimientos en sanitarios y de accesorios (inodoro, mingitorio, bachas, griferías) como así también todos los elementos que componen los núcleos sanitarios. Las decisiones estéticas y funcionales deberán ser aprobadas por la CCR y se deberán ajustar al equipamiento sanitario instalado en el resto de las instalaciones del Centro Cultural Recoleta.
- **4.7 Habilitación de salidas de emergencia y Plan de Autoprotección:** se deberá dar cumplimiento a las normas de seguridad (barrales antipánico, señalética de salida de emergencia y equipo autónomos de iluminación de emergencias). Se deberá proyectar y exhibir el esquema del Plan de Autoprotección y Evacuación para el espacio en cuestión, en el marco de lo establecido en la Ley N° 5920 y su normativa complementaria.
- **4.8 Restauración y acondicionamiento de puertas de cristal y ventanas:** Toda puerta o ventana de cristal que se encuentre por debajo de los dos metros de altura medidas desde el solado deberán ser de cristal laminado en un espesor no inferior al 5mm+5mm con una lámina interior de PVB en su interior (vidrio float+polivinil de butiral+vidrio float). En caso de encontrarse puertas o ventanas como las descriptas a una altura inferior a los dos metros con cristales armados deberán ser reemplazadas por la descripción técnica indicada.
- **4.9 Sistema Acondicionamiento Térmico:** Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego no son excluyentes, debiendo el concesionario, por su cuenta y su cargo, realizar además todas las acciones y trabajos necesarios para dotar al espacio de los requerimientos técnicos, estéticos y funcionales propios del uso a desarrollar que garanticen temperatura y condiciones de confort para los visitantes. Las instalaciones deberán adecuarse a los requerimientos establecidos

en las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias y Entes de Regulación para los suministros, los Códigos de Edificación (Ley Nº 6.100), Urbanístico (Ley Nº 6.099), de Habilitaciones y Verificaciones (Ley Nº 6.101), y toda reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

- **4.10 Readecuación del ascensor:** Se deberá realizar todas las obras de mejora necesarias para su correcto funcionamiento según la reglamentación vigente como así también su posterior mantenimiento preventivo y correctivo. Algunas de las obras a realizar son: cambio de las puertas de rellano de todos los pisos, cambio del control electrónico de maniobras, readecuación y puesta bajo norma de sala de máquinas y tablero eléctrico. Todos los trabajos preventivos, correctivos, y de emergencia se encuentran detallados en el Artículo 13 del Presente Pliego.

## **Artículo 5. - ANTEPROYECTO**

Los Oferentes deberán acompañar su oferta con un anteproyecto que contempla la propuesta integral para el espacio de entretenimiento interactivo, el cual deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 13 y 18 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares (PBCP) y el presente Pliego de Especificaciones Técnicas (PET). Este anteproyecto será evaluado por la Comisión Evaluadora de Ofertas (CEO) y deberá incluir, como mínimo:

- **5.1** Memoria descriptiva del proyecto y de las actividades a desarrollar en el espacio, con propuesta conceptual e indicación del público objetivo en cada caso, horario propuesto de funcionamiento (que en principio deberá coincidir con los horarios en los que el Centro Cultural Recoleta permanezca abierto al público), valor estimado de la entrada, y todo otro dato que considere relevante.
- **5.2** Plan de adecuación, mejoras y equipamiento, que deberá contemplar como mínimo las y tareas previstas en el artículo 4 del presente pliego. Respecto del equipamiento, deberá presentar planos de las plantas con el equipamiento y mobiliario fijo o móvil que prevé instalar (con medidas, nombres y referencias, en escala 1:100 como mínimo); memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar; vistas de todos los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones (escala 1:100 como mínimo). Los planos deberán incluir la propuesta de cámaras de seguridad y ubicación de las mismas.
- **5.3** Planos de anteproyecto de todas las instalaciones (incendio, electricidad, sanitaria, etc.) según lo previsto en este pliego con ubicaciones, cotas y nombres de artefactos.
- **5.4** Propuesta gráfica (cartelería, señalización, publicidad, etc.), incluyendo el diseño tentativo y la ubicación que prevé para la cartelería, teniendo en consideración lo previsto en el artículo 13 del presente.
- **5.5** Propuesta de comunicación y publicidad (física y digital, en redes sociales, cartelería, folletos, merchandising).
- **5.6** Propuesta de plan de mantenimiento.

- **5.7** Plan de acción y protocolos de seguridad e higiene, que deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el punto 3.4 “Medios de Salida y Accesibilidad” del Código de Edificación.

## **Artículo 6. - PROYECTO EJECUTIVO**

En un plazo de treinta (30) días corridos desde la suscripción del Acta de Entrega del Espacio, el concesionario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo ante la Dirección General Concesiones y Permisos o la que en el futuro la reemplace (DGCOYP), para la posterior aprobación por parte de la CCR. Acorde a la propuesta ofertada y respetando el plazo anteriormente establecido, deberá contar como mínimo, con los siguientes ítems:

- **6.1** Listado de planos.
- **6.2** Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar.
- **6.3** Planos de las plantas, con equipamiento e instalaciones (con medidas, nombres y referencias, escala 1:100 como mínimo).
- **6.4** Vistas de los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones, con escala 1:100 como mínimo).
- **6.5** Planos de todas las instalaciones, (incendio, electricidad, sanitaria, etc.) firmados por profesional matriculado y sus cálculos
- **6.6** Plan de inversiones (mejoras y modificaciones, instalaciones y equipamiento), desglosado ampliamente en rubros, hitos identificables e ítems, con unidades de medida evitando en lo posible montos globales.
- **6.7** Diagrama de Gantt con determinación de tiempos estimados de ejecución parcial y acumulada en semanas, en concordancia con el plazo de las tareas establecido.
- **6.8** Planos de detalle en escala según corresponda, en función de una mejor interpretación de la documentación.
- **6.9** Listado de equipos y maquinarias destinado al funcionamiento de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, especificando marca y modelo.
- **6.10** Ubicación propuesta de cámara de seguridad.
- **6.11** Plan de mejoras y mantenimiento del ascensor.

El Concesionario deberá designar un Representante Técnico dentro del plazo de diez (10) días corridos contados desde la firma del respectivo Contrato de Concesión, que deberá ser arquitecto o ingeniero civil, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, debiendo 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 7. - EJECUCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO**

El plazo estipulado para la ejecución del Proyecto Ejecutivo será de cuarenta y cinco (45) días corridos, los que se computarán a partir de la aprobación de las áreas que forman parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y del Centro Cultural Recoleta. La CCR y la DGCOYP serán, en forma conjunta, las autoridades encargadas de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas al Proyecto Ejecutivo, y demás obligaciones estipuladas en el presente Pliego de Especificaciones Técnicas. No estará permitido comenzar con la ejecución de los trabajos hasta tanto el concesionario no haya contratado todos y cada uno de los seguros requeridos en el PBCP, a entera satisfacción de la DGCOYP. La no conclusión de los trabajos y demás obligaciones en el plazo máximo fijado en el presente artículo, dará lugar a la aplicación de las penalidades y/o sanciones previstas en el PBCP. Los costos que demanden los trabajos, equipamiento y gestiones requeridas en los PBCG, PBCP y el presente PET, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

#### **Artículo 8. - COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS**

Todos los trabajos a realizar conforme lo previsto en los Pliegos, deberán ser identificados y coordinados previamente con la Gerencia de Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta. Asimismo, en caso de corresponder, se dará intervención a las áreas del GCABA que resulten competentes, en función de los trabajos a ejecutar.

#### **Artículo 9. - MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES. SOLADOS Y DESAGÜES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el espacio concesionado - que no se encuentre mencionado en el presente pliego-, sin el previo y expreso consentimiento del GCABA. Si dichas modificaciones fueran autorizadas efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin derecho a compensación alguna. La ejecución de modificaciones y trabajos 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 GCABA, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder en virtud de la valoración patrimonial del predio, de conformidad con lo dispuesto en el PBCP.

Asimismo, el concesionario no podrá de ninguna manera intervenir, modificar o perforar los solados existentes. En caso de ser necesario, el concesionario deberá reparar o reemplazar los solados existentes, a su costo, por una exactamente igual. Los solados existentes deberán ser respetados y mantenidos en buen estado de aseo y conservación. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

El concesionario tendrá por responsabilidad la permanente desobstrucción y mantenimiento del sistema de desagote de líquidos en lo que respecta a la superficie concesionada, a fin de asegurar su correcto funcionamiento. La instalación de carácter

permanente de cualquier artefacto que afecte la estructura del espacio concesionado deberá ser previamente evaluada y autorizada por el GCABA.

#### **Artículo 10. - INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

Respecto del suministro de los servicios de agua y electricidad, deberá estarse a lo establecido en el Artículo 36 del PBCP.

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

El concesionario deberá gestionar el medidor independiente interno de consumo digital mencionado en la cláusula 4.3. En caso de no ser posible independizar algún servicio, el GCABA podrá acordar con el concesionario la posibilidad de que éste abone un porcentaje proporcional del consumo en relación al consumo total de ese servicio del Centro Cultural Recoleta, para lo cual el concesionario deberá presentar informe firmado por profesional competente en el que figuren la totalidad de equipamiento y artefactos que consuman electricidad con definición de carga, simultaneidad y características de impacto por arranque y puesta a punto, así como una DDJJ sobre el consumo de agua de red. Se deja constancia que no le será exigible al concesionario el pago de los servicios públicos durante el plazo de cuarenta y cinco (45) días estipulado en el Artículo 13 del PBCP para la ejecución del Plan de Adecuación, Mejoras y Equipamiento.

#### **Artículo 11. - SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

El concesionario deberá presentar para la previa aprobación de la CCR, un sistema de identificación de los espacios. La provisión de carteles de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo cartel necesario para cumplir las diversas reglamentaciones vigentes será provista por el concesionario a su cuenta y cargo, quedando bajo su responsabilidad el correcto mantenimiento de los mismos durante toda la vigencia de la concesión. El concesionario deberá presentar junto al Proyecto Ejecutivo, el diseño y la ubicación que prevé otorgar a la cartelería para contar con aprobación previa a la colocación. Se deberán colocar carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente. Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (Texto consolidado por Ley N° 6.588) y sus modificatorias, y así mismo, deberá contar con la previa autorización del GCABA, 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.

#### **Artículo 12. - MANTENIMIENTO INTEGRAL. LIMPIEZA, FUMIGACIÓN y CONTROL DE PLAGAS**

Todas las superficies objeto de la concesión, incluidos los sanitarios, deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándose en perfectas condiciones de uso durante toda la totalidad del plazo de vigencia de la concesión.

Deberá incluir como mínimo tareas de pintura (anual), mantenimiento mensual del ascensor, mantenimientos eléctricos mensuales y semestrales, de aires acondicionados realizados en forma mensual; fumigación y control de plagas mensuales, entre otros.

### **Artículo 13. - MANTENIMIENTO INTEGRAL del ASCENSOR**

**13.1. Tareas de mantenimiento.** El concesionario tendrá a su cargo el mantenimiento integral del ascensor cuyos detalles se indican a continuación:

<b>Nº</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>PARADAS</b>	<b>USO</b>	<b>CUARTO DE MÁQUINAS</b>	<b>PUERTAS</b>
1	Ascensor tracción a polea	Hall/Sala Cronopios	3	Privado	3ºPiso	Mecánicas eléctricas

A tal fin, de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 6100) el concesionario deberá inscribirse en el Registro de Empresas Conservadoras y deberá contar con un representante técnico matriculado.

El mantenimiento incluye toda la provisión de materiales y mano de obra que resulten necesarios para llevar a cabo reparaciones y trabajos necesarios para el adecuado funcionamiento del ascensor. Para la reposición de repuestos, se usarán marcas originales de los equipos que se reparen. Si ello no resultara posible, se deberá solicitar la conformidad por escrito de la Gerencia Operativa Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta, para colocar repuestos similares. Se deberán aclarar las especificaciones técnicas de estos repuestos. Todos los repuestos y accesorios que se utilicen deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas internacionales. El adjudicatario tendrá a cargo la gestión de todas las tramitaciones y presentaciones necesarias ante las autoridades competentes del GCBA (presentación de documentación, planos, anexos, etc.).

Conforme lo previsto en la normativa vigente, el adjudicatario deberá proveer un libro de inspección donde deberá registrar los detalles de importancia que estime corresponder relacionados con el servicio, dejando constancia del estado de los elementos de seguridad, así como todas las tareas que se efectúen, debiendo estar suscripto por el personal técnico que las realice y por el Representante Técnico.

De manera enunciativa se detallan las tareas de mantenimiento correctivo a desarrollar en el marco de esta licitación:

- Revisión y ajuste de sistema de freno, cambio de cintas.
- Reparación y ajuste general de puertas exteriores y de cabina.
- Mantener el orden y la limpieza del cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada en los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guías, poleas y puertas.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica. Constatar el estado de desgaste del cable multi conductor (cable colgante), particularmente su aislamiento y amarre de guías.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, regulador o limitador de velocidad y guías de cabina.
- Reponer los elementos y piezas que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general.
- Mantener y adecuar a la normativa vigente, en caso de ser necesario, la iluminación de las salas de máquinas.
- Mantenimiento del tablero de alimentación de las salas de máquinas.
- Efectuar la señalización necesaria en el interior de los ascensores, salas y tableros.
- Mantenimiento y provisión, en los casos que sea necesario, de la luz de emergencia en salas de máquinas, cabinas, según el caso.
- Mantener el intercomunicador.
- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamientos y/o componentes de equipo.
- Control de cerraduras de puertas exteriores, no permitiendo la apertura de la misma no hallándose la cabina en el piso.
- Las tareas indicadas precedentemente deberán ejecutarse de manera mensual.

El concesionario será responsable además del mantenimiento preventivo del ascensor. A tal fin deberá revisar periódicamente el estado de la instalación y subsanar los desperfectos y/o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los treinta (30) días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar a la Gerencia Operativa Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta, las medidas a realizar para normalizar su funcionamiento. En todo momento y para todos los casos el adjudicatario deberá enviar personal competente cuando sea requerido para corregir averías que se produzcan en la instalación.

El concesionario deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta tanto se efectúe la necesaria reparación, la que se llevará a cabo de forma inmediata. Se deberá informar el plan de actuación a la Gerencia Operativa Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta.

En caso de siniestro o desperfecto grave el concesionario debe notificar, antes de las veinticuatro (24) horas hábiles de ocurrido el mismo, a la Gerencia Operativa Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta para mantener interrumpido el funcionamiento hasta que se encuentre en condiciones de uso. El concesionario deberá presentar junto con la notificación el correspondiente informe de incidencias describiendo el accidente/incidente, las operaciones realizadas y las medidas adoptadas, indicando los elementos a sustituir o reparar por no garantizar el perfecto funcionamiento y acompañado si procede, del correspondiente presupuesto para su aprobación.

El mantenimiento deberá incluir el servicio de guardia y asistencia técnica con atención de urgencias y reclamos durante las 24 horas del día incluso los sábados, domingos y feriados. En este sentido, se deberá disponer de un centro de control de 24 horas, tanto para los avisos que reciba por averías como por rescates y/o emergencia. Todas las llamadas o avisos de avería que realice el Centro Cultural Recoleta deberán ser atendidas en un tiempo máximo de dos (2) horas (en condiciones climatológicas y de tráfico normal). El adjudicatario deberá arbitrar los medios necesarios para evitar accidentes y no entorpecer las tareas y actividades cotidianas que se desarrollen en el lugar. Por otra parte, deberá informar en su propuesta cuáles serán los números telefónicos para las guardias 24hs. junto al teléfono y mail del representante técnico que la empresa designe para canalizar los pedidos de servicios correctivos y de emergencia a fin de realizar seguimiento y obtener detalles de los mismos

De manera trimestral, el concesionario deberá llevar a cabo las siguientes tareas:

- Constatar el estado de desgaste de cables de acero, del cable del regulador o limitador de velocidad y del cable multi-conductor (cable colgante), particularmente su aislación y amarre.
- Limpieza de guías.
- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpe el circuito de maniobra y el circuito de fuerza motriz y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada caso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos extremos.
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina (mecanismo de paracaídas) y del contrapeso, cuando éste lo posea.

El concesionario deberá presentar ante la Gerencia Operativa Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta un plan de trabajo a efectos de establecer cronogramas de ejecución de tareas y mantenimiento, de acuerdo a las siguientes jornadas: Centro Cultural Recoleta: Dentro de los últimos 5 días hábiles de cada mes, entre las 07 y las 12 hs. La Gerencia Operativa de Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta y, podrá modificar y/o complementar el Plan de Trabajo ante alguna eventualidad y/o cuando lo considere conveniente.

**13.2. Supervisión y certificación de los trabajos.** El concesionario deberá designar un supervisor del servicio a fin de tratar temas relativos a la planificación de las tareas,

trabajos programados, seguimiento, funcionamiento del personal asignado, y toda otra cuestión que se considere conveniente. La Gerencia Operativa de Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta, supervisará el desarrollo de las tareas en el marco de la presente contratación en relación a todos los aspectos que considere pertinentes en el transcurso de la misma. Asimismo, podrá designar personal para efectuar controles o relevamientos vinculados a las tareas, para lo cual el adjudicatario deberá facilitar toda información que le sea requerida, sin dilación alguna. La Gerencia Operativa de Funcionamiento y Mantenimiento Edificio del Centro Cultural Recoleta y la Coordinación de Mantenimiento Edificio podrán verificar en cualquier momento la correcta ejecución de los trabajos realizados y solicitar que se realicen aquellos que considere necesarios para el normal funcionamiento de los ascensores afectados al servicio.

**13.3. Adecuaciones solicitadas.** El concesionario deberá proveer y colocar un ventilador/extractor axial no menor a 28 cm de diámetro, que será ubicado en el ventanal fijo existente, previa reforma o adaptación del mismo. Deberá ser del tipo reversible, y contará con rejas de protección interiores y exteriores. Dicho extractor será colocado en forma opuesta al existente y permitirá no menos de 15 a 20 renovaciones/h, trabajando en forma conjunta. Esta adecuación deberá reducir en no menos de 10°C, las temperaturas registradas actualmente en el lugar.

El arranque estará dominado por los termostatos existentes dentro del cuarto; si no fuera posible, el adjudicatario proveerá uno nuevo que lo permita, y posteriormente realizará los ajustes de funcionamiento.

Se realizará una nueva instalación eléctrica y/o se adaptará o ampliará la existente, en ambos casos la misma correrá dentro de cañerías del tipo metálicas semi pesadas, con todos sus elementos.

Se deberá realizar en las puertas exteriores, el accionamiento manual de apertura, para poder ser utilizado en caso de rescate de personas atrapadas que actualmente no lo posee.

Tanto el control de maniobras, como la máquina de tracción, actualmente se encuentran cerrados por una malla metálica fija. La cual incomoda la realización de mantenimiento y ante la eventualidad de realizar un rescate, dicha malla imposibilita realizarlo con rapidez. Deberán ser modificadas, colocando bisagras, para permitir un acceso rápido y seguro.

#### **Artículo 14. - PRESENTACIONES**

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados, deberán realizarse ante la DGCOYP y/u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del GCABA o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.

#### **Artículo 15. - SEGURIDAD**

La custodia de los bienes involucrados en el objeto de la concesión (incluido el mobiliario, elementos, valores y equipamiento afectado al desarrollo de la actividad) queda a exclusivo cargo del concesionario. El concesionario será notificado de los protocolos de seguridad para casos de emergencia médica, evacuación, principio de incendio, control de ingreso y egreso, apertura y cierre del Centro Cultural Recoleta, interrupción de servicios esenciales, robos y hurtos, control de llaves, rondines de apertura y acompañamiento de valores, daños a la propiedad del Centro Cultural Recoleta (superficies concesionadas y compartidas durante el plazo de la concesión) y siniestros vigentes al momento de iniciar la concesión, los cuales deberán cumplir estrictamente. Deberán capacitar al personal a su cargo acerca de diferentes protocolos, así como participar de los simulacros que establezca la CCR.

El oferente deberá detallar en su oferta la ubicación de cámaras de seguridad en la cantidad que fueran necesarias para asegurar el monitoreo de los ingresos; las áreas de interacción del público externo; las áreas de servicios y las salidas con el propósito de visualizar cualquier tipo de anomalía y el movimiento fuera registrado por un equipo de control y grabación con registro de movimientos en memoria por un espacio no inferior a los 30 días, según lo previsto en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.588)

#### **ARTÍCULO 16. - 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.

Los equipamientos deberán seguir criterios de durabilidad, sustentabilidad, fácil limpieza, fácil reparación, estéticos, modernos, seguridad, operatividad.

#### **Artículo 17. - PRÁCTICAS SUSTENTABLES**

El concesionario deberá llevar adelante su actividad en concordancia con los valores del Centro Cultural Recoleta, que busca generar valor cultural sustentable, diseñando programas y actividades que respeten el debido equilibrio entre la economía, la sociedad y el medio ambiente. El Centro Cultural Recoleta promueve asimismo la integración, a través del respeto a la diversidad y las diferencias individuales de las personas, por lo que realiza sus mayores esfuerzos para que los entornos, las exposiciones y en general, todos los servicios que ofrece sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible. El Centro Cultural Recoleta fue distinguido por el Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires por la implementación exitosa del Programa de Directrices de Accesibilidad, por lo que el oferente deberá adaptar sus servicios de forma que resulten accesibles para todos los visitantes. Se solicita que, durante la vigencia de la Concesión, el concesionario lleve a cabo toda acción innovadora que tienda al ahorro de energía, uso de energías limpias, ahorro o buen uso del agua, reciclaje de residuos, reducción de

residuos menaje y elementos de embalaje, u otra acción que contribuya al cuidado del medio ambiente. Por este motivo, el oferente deberá presentar una propuesta para implementar un plan de acción de prácticas sustentables.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Pliego de Especificaciones Técnicas - Licitación Pública Museo en el interior del Centro Cultural Recoleta

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.