Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 DENOMINADO "PARQUE OLÍMPICO", CON NOMENCLATURA CATASTRAL SECCIÓN 58, MANZANA 14H, POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) AÑOS.

ÍNDICE

ARTICULO 1 UBICACIÓN

ARTICULO 2 DE LAS INTERVENCIONES

ARTICULO 3 PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA

ARTÍCULO 4 PLAN DE ADECUACIÓN, MEJORAS Y EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 5 TRAMITACIONES Y PERMISOS

ARTÍCULO 6 PLAZO DE EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.

ARTÍCULO 7 MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

ARTÍCULO 8 OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

ARTICULO 8 REGISTRO DE LOS TRABAJOS

ARTÍCULO 9 SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

ARTÍCULO 10 HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

ARTÍCULO 11 RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 12 ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

ARTÍCULO 13 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL

ARTÍCULO 14 SEGURIDAD

ARTÍCULO 15 LIMPIEZA GENERAL

ARTÍCULO 16 MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 17 TRATAMIENTO DE RESIDUOS

ARTÍCULO 18 INSTALACIONES EN GENERAL

ARTÍCULO 19 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

ARTÍCULO 20 INSTALACIÓN SANITARIA

ARTÍCULO 21 INSTALACIÓN DE GAS

ARTÍCULO 22 INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

ARTÍCULO 23 INSTALACIÓN TERMOMECÁNICAS

ARTÍCULO 24 SISTEMA DE INTERNET WI-FI

ARTÍCULO 25 PRÁCTICAS SUSTENTABLES

ARTÍCULO 26 NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

ARTICULO 27 HABILITACIONES

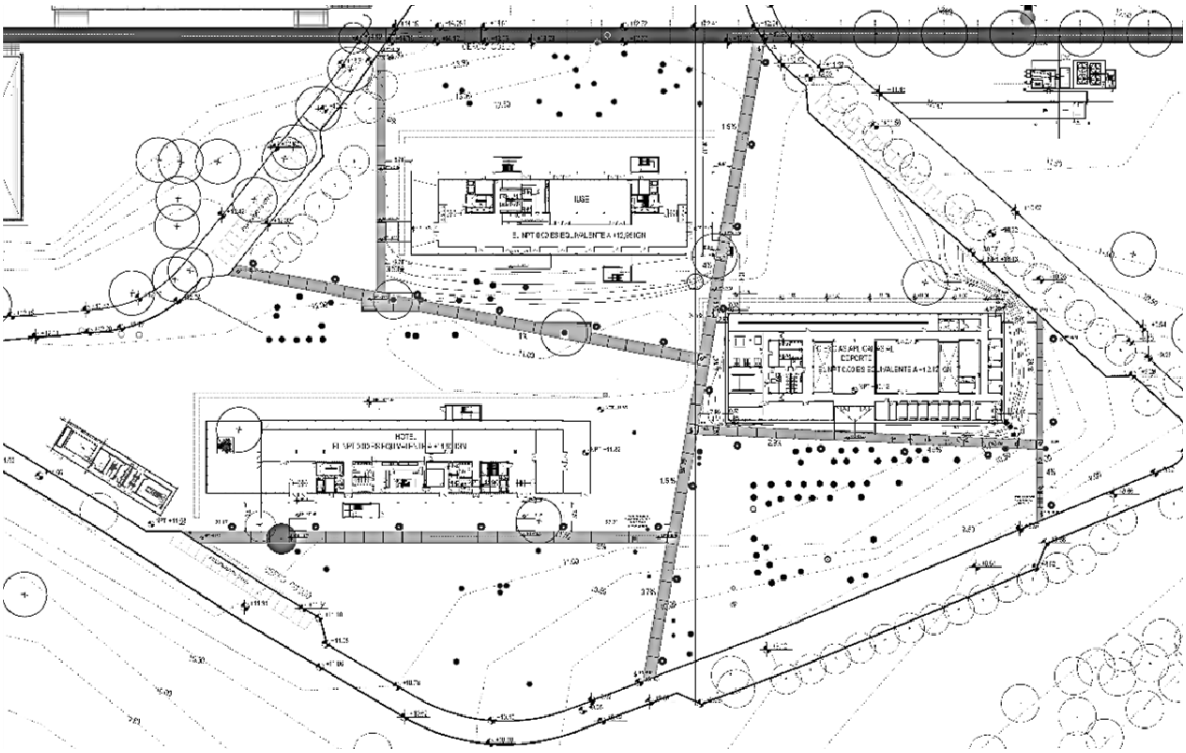
ARTICULO 1.- UBICACIÓN

A través de la presente Licitación Pública se otorgará la concesión de uso y explotación de un edificio ubicado dentro del inmueble de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires delimitado por Av. Cnel. Roca; Av. Pte. Héctor J. Cámpora, Av. 27 de Febrero y Arroyo Cildañez –(Parque Olímpico) - Parque Polideportivo Pdte. Julio A. Roca, Villa Soldati, Comuna 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con denominación catastral Sección 058, Manzana 14H.

El espacio a concesionar corresponde a la zonificación *"EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca"* del Anexo II –Áreas especiales individualizadas- del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (Ley 6.099 y sus modificatorias), quien lo define en su artículo 1.6.14 con las siguientes características:

- *"1 EE 14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.*
- *2 EE 14) Carácter: Parque olímpico con destino deportivo y cultural de escala metropolitana.*
- *3 EE 14) Usos permitidos: Instalaciones deportivas y culturales: Gimnasio, Cancha de tenis/paddle/Frontón con raqueta (squash); Cancha de minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, voleibol, hándbol, etc.; Natatorio; Estadio; Escuela secundaria; Establecimiento universitario; Instituto de educación superior; Sala de convenciones, Sala de Exposiciones.*

- *El Consejo determina los requerimientos de estacionamientos y Carga y descarga."*



El proyecto "Nuevos Edificios Parque Olímpico", estaba destinado originalmente a la relocalización del CENARD por medio de la construcción de tres edificios principales y dos edificaciones auxiliares, las cuales aglutinan tanques, bombas y subestaciones eléctricas compartidas dentro del Parque Olímpico de la Juventud.

El edificio principal **objeto de la presente licitación** es el denominado el Edificio Centro de Ciencias Aplicadas al Deporte (CAD). Cuenta con planos registrados de Objeto Territorial legal no parcelario en Etapa de Proyecto, en los términos de la Ley N° 6.437 (texto consolidado por Ley N° 6.764), lo que permite su perfecta identificación dentro del Parque Olímpico.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESPACIO OBJETO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA

De acuerdo al mencionado plano de registro de Objeto Territorial no parcelario en Etapa de Proyecto (Plano M-005-2025), la denominación catastral del espacio a concesionar es Sección 058, Manzana 014H, Objeto Territorial t005, con una superficie total de 9.682,25 m^2.

El Edificio Centro de Ciencias Aplicadas al Deporte (CAD) estaba destinado a la medicina deportiva y la rehabilitación física, contando para ello con una superficie total de 2.054 m^2. La distribución y destinos de los locales se distribuyen en una planta baja única, contando con una superficie de 1.925 m^2 cubiertos, 129 m^2 descubiertos destinados a consultorios y distintas áreas de trabajo para el apoyo médico.

El programa se subdivide en áreas de especialidad con sus consultorios relacionados. Existen áreas de servicio médico, área de fisiología, corredera para rehabilitación, cardiología, área de entrenamiento visual y área de biomecánica. En unos de los testeros del edificio se ubica una zona de kinesiología y piletas de rehabilitación, con sus vestuarios y servicios necesarios. En el otro testero, un área destinada a diagnóstico por imagen. También dispone de un sector para la dirección y administración del centro, así como un reservado para el descanso de los profesionales.

La planta contiene un espacio central de doble altura delimitado por dos patios de aire y luz. Este espacio contiene los locales destinados a recepción y gimnasio de rehabilitación vinculados al acceso principal del edificio. La fachada de doble altura cuenta con un sistema de carpinterías que permite la ventilación e iluminación de los espacios mencionados.

Se propusieron ocho consultorios, tres salas de diagnóstico por imágenes, sala de radiología, sala corredera. El local destinado para crioterapia cuenta con seis receptáculos y un piletón complementario de agua caliente. Lindero a este último encuentra el local destinado a piletas de rehabilitación y el de kinesiología.

El área administrativa del edificio cuenta con una dirección y una sala de reuniones. Los espacios destinados a servicios se encuentran por un lado contenidos en un núcleo con locales sanitarios, sector de sauna húmedo y seco, locales de sala de máquinas y

vestuarios. Y en otro sector de servicios se ubican el office médico y sanitarios previstos para profesionales.

En cuanto a sus dimensiones generales, el edificio Centro de Ciencias Aplicadas al Deporte está resuelto en una sola planta de 28 m x 71,50 m aproximados de pisada, con cubierta transitable para mantenimiento. La estructura principal se concibe metálica, como en el resto de los edificios. Columnas y vigas de perfiles H conformados. En cuanto a los cielorrasos se contemplan losetas pintadas con liquido impermeabilizante de siliconas, a excepción de los locales destinados a consultorios, radiología y áreas de servicios (sanitarios, vestuarios, sala de máquinas, sauna seco y húmedo) que tendrán cielorraso suspendido placa roca de yeso.

Edificios de apoyo (sin objeto territorial, **no forma parte de la concesión)**

El conjunto Nuevos Edificios Parque Olímpico, cuenta con dos subestaciones eléctricas SET A de 48 m2 y la SET B de 123 m2 totales. Ambas contienen espacios para grupos electrógenos y cuatro tanques de agua 10.000 lts (SET B) que abastecen a los edificios. **Estos edificios si bien apoyan al edificio a concesionar no forman parte de la concesión**.

ARTÍCULO 2.- DE LAS INTERVENCIONES

A continuación, se deja constancia de lo actuado por las correspondientes áreas técnicas intervinientes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad a las responsabilidades primarias asignadas:

La Dirección General de Interpretación Urbanística se expidió de la siguiente forma:

Disposición N° 917/GCABA-DGIUR/25:

“Artículo 1°.- Autorizar los Usos del Suelo conforme los términos enunciados en el Anexo de Autorización de Usos del Suelo que como Anexo I (IF-2025-24104262-GCABA-DGIUR) se encuentra embebido en la presente Disposición.

Artículo 2°.- La presente Disposición producirá efectos a partir del siguiente día hábil a su notificación y será válida mientras no se modifiquen las actuales normas de usos del suelo

establecidas en el Código Urbanístico (Ley N.° 6776). Dentro de este plazo, el peticionante deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes.

Artículo 3°.- La presente Disposición no exime del cumplimiento de las restantes disposiciones contenidas en el Código Urbanístico y de la Edificación que no hayan sido expresamente contempladas".

IF-2025-24104262-GCABA-DGIUR:

"Por todo lo expuesto, se considera factible desde el punto de vista urbanístico acceder a la localización del uso "5.2.21 Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)" en el inmueble sito en la Av. Coronel Roca 4074t, con nomenclatura catastral: Sección 058, Manzana 014H, Parcela t005. Superficie a autorizar: 2100,00m2.

Deberá cumplir con un requerimiento mínimo de dieciséis (16) módulos de estacionamiento, y tres (3) módulos de bicicletas.

… El presente Anexo de Autorización de Usos del Suelo, producirá efectos a partir del siguiente día hábil a su notificación y será válido mientras no se modifiquen las actuales normas de usos del suelo establecidas en el Código Urbanístico (Ley N° 6776). Dentro de este plazo, el peticionante deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes.

La conformidad prestada por el presente, no puede interpretarse como eximición del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y condiciones establecidas 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.

Se deja constancia que toda otra reforma, modificación del inmueble y/o tratamiento de la fachada y/o colocación de cartelería deberá ser consultada de manera previa a ser ejecutada por ante a esta la Dirección General de Interpretación Urbanística".

Dirección General Evaluación Ambiental: se expidió por NO-2025-24469935-GCABA-DGEVA:

"De la información suministrada, surge que el espacio será destinado a la explotación de un Centro de Rehabilitación, sobre una superficie aproximada de 2.000 m2 . Al respecto, se comunica que el uso podría encuadrarse en el siguiente rubro: "5.2.21 Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)"; resultando categorizado como Sin Relevante Efecto Ambiental (S.R.E.3) hasta una superficie máxima de 2.500 m2 conforme lo previsto en el Cuadro de Categorización – Anexo I de la Resolución N° 103-GCABA-APRA/25. En este sentido, se cumple en informar que el concesionario deberá tramitar el correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD), o la que en un futuro la reemplace, conforme lo establecido en el Anexo II de la Resolución N° 103-GCABA-APRA/25. Asimismo, se aclara además que, atento a las caracteristicas del lugar de emplazamiento, deberá solicitar la intervención de la Dirección General de Interpretación Urbanística a los efectos de que se expida en el marco de sus competencias. Por último, cabe mencionar que, mediante EX-2015-4939100- -MGEYA-APRA, se otorgo el Certificado de Aptitud Ambiental N° 20.001 para el proyecto: "Obra Espacio Público Villa Olímpica", ubicado en la Av. Escalada entre las avenidas General F. Fernández de la Cruz y Coronel Roca sobre una superficie total de 66.132 m2, a cargo de la entonces Unidad de Proyectos Especiales (U.P.E.) "Obras Villa Olímpica y Sedes Deportivas"; habiendo sido categorizado como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto bajo Disposición N° DI-2016-1275-DGET en cumplimiento de las condiciones ambientales allí establecidas. Dicho Certificado fue emitido el 9 de agosto de 2016, con un vigencia administrativa de 6 (seis) años, encontrándose vencido al día de la fecha. Finalmente, se comunica que: de acuerdo a las características del predio a intervenir, se deberá cumplir con la totalidad de los actos administrativos emitidos desde esta Dirección General, en el marco de lo establecido en la Resolución N° 227-GCABA-APRA/23".

ARTICULO 3.- PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA

El oferente presentará **junto con la oferta** su propuesta de usos a desarrollar en el espacio a concesionar, en la que deberá describir la totalidad de las actividades, las características edilicias y conformación espacial, las instalaciones complementarias y el equipamiento fijo y móvil a proveer.

Deberá contar como mínimo con la siguiente documentación:

- Planos de anteproyecto de las plantas, perfectamente acotadas y referenciadas, con equipamiento.
- Vistas y cortes con determinación de materiales y terminaciones.
- Listado completo y detallado de la totalidad de las tareas propuestas.
- Presupuesto desglosado en rubros e ítems de las tareas propuestas, sus instalaciones, montaje y equipamiento.
- Plan de trabajos en formato Diagrama de Gantt con determinación de tiempos estimados de ejecución, parciales y acumulados en semanas.
- Listado de equipos y maquinarias destinados al funcionamiento de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.
- Propuesta sustentable, incluyendo análisis de la eficiencia de la propuesta.
- Propuesta de plan de mantenimiento, con indicación de las tareas propuestas y su periodicidad.
- Plan de acción y protocolos en seguridad e higiene.

El/los uso/s propuesto/s por el oferente deberá/n cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), respetando las características de las construcciones existentes y su relación con las actividades deportivas que se desarrollan en el Parque Olímpico.

ARTÍCULO 4.- PLAN DE ADECUACIÓN, MEJORAS Y EQUIPAMIENTO

Una vez adjudicado el espacio, en forma previa al inicio de los trabajos, en un plazo de treinta (30) días corridos desde la fecha de tenencia, el concesionario deberá presentar ante la Secretaria de Deportes (SECD) el Plan de Adecuación, Mejoras y Equipamiento, para su consenso y aprobación.

Esta presentación, será coherente con la propuesta que fuera presentada con la oferta y mereciera su adjudicación, y deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar.

- Planos de las plantas, con equipamiento e instalaciones (acotados, denominaciones y referencias).
- Vistas de todos los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones.
- Planos de instalaciones, (incendio, electromecánica, electricidad, sanitaria, etc.).
- Planos de estructuras con su correspondiente memoria de cálculo.
- Plan de inversiones y trabajos, (mejoras y modificaciones, instalaciones y equipamiento), unidades de medida evitando en lo posible montos globales.
- Diagrama de Gantt con determinación de tiempos estimados de ejecución parciales y acumulados en semanas, en concordancia con el plazo de las tareas establecido.
- Listado de equipos y maquinarias destinados al funcionamiento de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, especificando marca y modelo.

La Secretaria de Deportes (SECD), a fin de evaluar perfectamente la presentación podrá solicitar al concesionario todos los documentos que sin estar mencionados en el listado precedente, considere necesarios para el conocimiento cabal de la misma.

ARTÍCULO 5.- TRAMITACIONES Y PERMISOS

Una vez obtenido el consenso mencionado en el artículo anterior, en un plazo de cinco (5) días corridos, el concesionario, en su carácter de beneficiario de la explotación del espacio, deberá iniciar a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la obtención de permisos de ejecución, regularización y/o aprobación edilicia del inmueble, por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia, y las obligaciones emanadas del Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria).

Se deberá notificar el inicio, prosecución y aprobación de estas tramitaciones ante DGCOYP en un plazo no mayor a cinco (5) días corridos.

Toda erogación y/o trabajo que resulte necesario para la conexión a redes, medición y suministro de servicios, (agua, cloacas, electricidad, telefonía, etc.), cualquiera fuere el concepto comprendido, (tramitación, realización de la documentación, pruebas, calculo y habilitación definitiva), será por cuenta y cargo del Concesionario.

Los costos que demanden las tareas a realizar y/o las gestiones requeridas en el presente pliego, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

ARTÍCULO 6.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA

El plazo máximo para la ejecución de las tareas y trabajos pertenecientes al Proyecto Ejecutivo será de noventa (90) días corridos desde la aprobación formal y escrita de las áreas que componen a la SSGDDU y consenso la SECD.

El seguimiento, control, relevamiento y aprobación de todas las tareas necesarias para la ejecución de las modificaciones edilicias y de instalaciones, las mejoras, provisión de equipos y demás obligaciones requeridas, serán llevados a cabo por la Supervisión de Trabajos, la cual estará a cargo de la Secretaría de Deportes (SECD) y/o quien ellos designen.

Una vez finalizadas las tareas de adecuación edilicia y firmada el Acta de Recepción de los trabajos, e iniciada la correspondiente explotación comercial de los espacios, el seguimiento de las condiciones contractuales durante la totalidad del plazo de la concesión es competencia de la Dirección General de Concesiones y Permisos (DGCOYP).

ARTÍCULO 7.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

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

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

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.

ARTÍCULO 8.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

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 de los espacios para el cumplimiento de los usos a desarrollar.

La limpieza y desocupación del espacio a conceder, estará a cargo del concesionario. En caso de existir dentro del mismo, elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

Estarán a cargo del concesionario todas las tareas necesarias para la adecuación y puesta a punto de la totalidad de las instalaciones existentes, y los elementos edilicios que componen los espacios a concesionarse, incluyendo cubiertas, fachadas, solados y cerramientos.

Asimismo, es obligación del concesionario la provisión, instalación y puesta a punto de la totalidad del equipamiento fijo y móvil.

ARTÍCULO 9.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

La provisión de cartelería 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.

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (texto consolidado por Ley Nº 6.764) y sus modificatorias. 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.

Se deberán colocar carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente, el cual deberá cumplir con lo establecido en la Ley N° 2.247 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

ARTÍCULO 10.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

En cuanto al aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías, se deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, y coordinarse con las áreas correspondientes a fin de no entorpecer las actividades del Parque.

ARTÍCULO 11.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

El horario de funcionamiento de los espacios deberá ser informado a la Secretaría de Deportes (SECD), y contar con el consenso del mismo, de manera de no obstruir las demás actividades del Parque Olímpico. Para el caso de que el ingreso exclusivo no estuviera habilitado por alguna razón, y debiera ingresarse por el Parque Olimpico, el mismo deberá ser coordinado con la Secretaría de Deportes.

ARTÍCULO 12.- ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

El concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en circulaciones, aceras y espacios comunes del Parque Olímpico.

Las expansiones existentes no podrán ser invadidas, ni podrán ser rodeadas por muros o cualquier tipo de cerramiento opaco, no pudiendo utilizarse los espacios exteriores como depósitos de cualquier tipo, y sólo se podrá colocar equipamiento móvil para usos de expansión, que no implique fijaciones permanentes al piso.

ARTÍCULO 13.- MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL

El Concesionario tendrá a su cargo la provisión, colocación, puesta en marcha y mantenimiento de las instalaciones, y equipamiento fijo y móvil; así como todo elemento que haga al funcionamiento del uso del espacio, el cual deberá encontrarse en perfecto estado de mantenimiento y uso durante la totalidad del plazo de la concesión.

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las tareas realizadas de optimización de los espacios quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento 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.

ARTÍCULO 14.- SEGURIDAD

La custodia de los bienes propiedad de los concesionarios, que se encuentren dentro del perímetro establecido de los espacios concesionados, queda a exclusivo cargo del concesionario.

El concesionario deberá realizar un plan de actuación y protocolos de seguridad para casos de emergencia médica, evacuación, principio de incendio, control de ingreso y egreso, apertura y cierre del parque, interrupción de servicios esenciales, robos y hurtos, control de llaves, rondines de apertura y acompañamiento de valores, daños a la propiedad y siniestros vigentes al momento de iniciar la concesión, los cuales deberán cumplir exhaustivamente. Deberán capacitar al personal a su cargo acerca de los diferentes protocolos, así como participar de los simulacros que se establezcan.

El oferente deberá incluir en la oferta, la ubicación de las cámaras de seguridad y su cobertura. El concesionario deberá implementar un sistema con cámaras de seguridad, que alcance los espacios interiores cubiertos, las áreas de expansión semicubierta y espacios exteriores que se encuentren dentro de la concesión, en observancia con lo establecido en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley Nº 6.764).

ARTÍCULO 15.- LIMPIEZA GENERAL

Todas las superficies comprendidas en la concesión, deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándose en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA. Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos y/o mercadería fuera del espacio físico destinado a tal fin.

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

Una vez finalizadas las tareas de adecuación edilicia propuestas, el espacio concesionado debe estar perfectamente limpio y en condiciones de habilitación y uso. El concesionario

realizará la limpieza de todos los sectores intervenidos de acuerdo a las etapas de habilitación, las tareas a realizar y a la finalización del conjunto. Los locales se limpiarán íntegramente, cuidando los detalles y la terminación prolija de los trabajos ejecutados, dejándolos en condiciones de inmediato uso.

Los trabajos en altura se realizarán tomando las previsiones necesario/as para proteger a las personas que realicen los trabajos, a terceros eventuales y la totalidad del equipamiento tomando las medidas de seguridad correspondiente.

ARTÍCULO 16.- MANTENIMIENTO

El concesionario deberá cumplir como mínimo con los requisitos del presente pliego para el mantenimiento preventivo, exterior e interior, a saber:

- Revisión mensual de las instalaciones de servicios.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios y sus instalaciones.
- Pintura anual de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones, según corresponda, de acuerdo a sus características.

ARTÍCULO 17.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Serán de obligatorio cumplimiento las normativas vigentes relacionadas con la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición, y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar, conforme lo dispuesto en la Ley N° 992 y N° 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y sus decretos reglamentarios y modificatorios. Una separación correcta implica incorporar los materiales limpios y secos al contenedor de reciclables, para que sea posible su posterior reutilización o reciclaje.

De corresponder, los residuos peligrosos deberán ser tratados y dispuestos de forma adecuada, en cumplimiento con la Ley N° 2.214 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y la Ley Nacional N° 24.051.

ARTÍCULO 18.- INSTALACIONES EN GENERAL

El concesionario debe solicitar a la empresa prestataria su propio servicio eléctrico a su nombre, pagando todos los gastos e inversiones que sean necesarios para disponerlo.
En este caso será obligatorio la presentación al GCABA de las facturas pagas y sin deuda, habilitando a GCABA por este instrumento a solicitar una libre deuda al distribuidor en cualquier momento de la concesión, incluso hasta 1 año posterior al vencimiento de la concesión.

Alternativamente, el concesionario puede solicitar a GCABA utilizar la red interna del Parque y pagarle la proporción de la factura de Edesur en función de la energía y potencia que demande con relación a la energía y potencia demandada total del parque reflejado en la mencionada factura. Cada edificio del Parque cuenta con medidores de energía eléctrica ya instalados en sus tableros generales, conectados y en funcionamiento. Estos dispositivos permiten la lectura visual de los consumos, registran la energía eléctrica suministrada por la red y, mediante un segundo medidor, la energía provista por los grupos electrógenos en caso de cortes del servicio de Edesur. A futuro, una vez vencido el plazo de garantía de obra, el GCABA podrá instalar los equipos complementarios necesarios para habilitar la telemedición.

Durante dicho período, el Concesionario deberá facilitar al GCABA el acceso a los tableros generales para la toma de lecturas mensuales, garantizando el correcto funcionamiento de los equipos y la integridad de la información. Asimismo, deberá permitir, al vencimiento de la garantía, las intervenciones técnicas necesarias sobre los tableros a efectos de habilitar la telemedición.

A fin de distribuir los costos del consumo eléctrico, se tomará el consumo registrado en cada edificio (kWh Edificio “Hotel”), se lo comparará con el consumo total registrado en la factura de Edesur para el Parque Olímpico (kWh Total), y se aplicará la proporción resultante al monto total de la factura, adicionando un cinco por ciento (5 %) en concepto de pérdidas eléctricas generales.

El Concesionario será responsable de obtener toda la información necesaria sobre las instalaciones existentes en el Espacio concesionado, realizando los cateos y estudios pertinentes. No podrá remover o trasladar instalación alguna sin conocimiento y autorización expresa del GCABA, y será responsable por cualquier daño que su accionar ocasione.

Una vez finalizadas las tareas, deberá entregar al GCABA los planos de detalle con ubicación exacta de los elementos, recorridos completos y especificaciones técnicas. El Concesionario asumirá los costos de gestiones, derechos de conexión, tramitaciones y medios de medición, los cuales no serán considerados en ningún caso como compensatorios del canon.

ARTÍCULO 19.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las tareas necesarias para la adecuación, reposición, provisión y/o reemplazo de las instalaciones existentes, serán a cuenta y cargo del concesionario. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y su modificatoria), Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotecnia, la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, 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, ordenanzas y leyes municipales, provinciales y nacionales, relacionadas a esta instalación.

Todos los materiales serán nuevos y conforme a las normas IRAM, en caso de no existir estas, serán válidas las normas IEC (Comité Electrotécnico Internacional), las VDE (Verband Deutschen Electrotechiniken) y las ANSI (American National Standard), en este orden.

ARTÍCULO 20.- INSTALACIÓN SANITARIA

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria), los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios y de estas especificaciones.

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 a la Supervisión de Trabajos.

El Concesionario deberá realizar un relevamiento completo de la instalación sanitaria (agua, cloacal y pluvial), incluidos el correcto funcionamiento de todos los artefactos, accesorios, griferías y comandos que formen parte de los sanitarios, 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.

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 realizadas. 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.

El concesionario deberá dar cumplimiento a la Ley N° 3.295 (texto consolidado por Ley N° 6.764) de Gestión Ambiental del Agua donde uno de los objetivos es proveer al uso y aprovechamiento, racionales, eficientes, equitativos y sostenibles del agua.

Se encuentra prohibido el vuelco de aceites vegetales usados (AVUs) a las cañerías instaladas. Los mismos deben ser dispuestos en forma diferenciada, y el establecimiento inscripto en el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Aceites Vegetales Usados.

Se prohíbe el vuelco de cualquier tipo de efluente a la red pluvial. El volcamiento de los efluentes líquidos, producto de las actividades gastronómicas deberán ser hacia la red cloacal habilitada para tal fin.

ARTÍCULO 21.- INSTALACIÓN DE GAS

El Edificio Centro de Ciencias Aplicadas al Deporte (CAD), cuenta con suministro de este servicio. Si el concesionario propusiera alguna modificación, tendrá a su cargo los trámites, 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, deberán cumplir con las reglamentaciones específicas y contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan el servicio.

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria), los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios y de estas especificaciones. El Concesionario deberá corregir toda instalación que no cumpla con lo establecido por norma.

ARTÍCULO 22.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

El concesionario deberá realizar un relevamiento completo y tendrá a su cuenta y cargo la revisión, reparación y/o reemplazo de los elementos que componen la instalación contra incendio, cuyas características funcionales deberán cumplir lo establecido en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria) y las reglamentaciones vigentes.

Toda gestión, tramitación, inscripción en Registros correspondientes, pago de derechos estarán a cargo del concesionario, deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria

vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

ARTÍCULO 23.- INSTALACIÓN TERMOMECÁNICA

El concesionario deberá realizar un relevamiento completo y tendrá a su cuenta y cargo la revisión, reparación y/o reemplazo de los elementos que componen la instalación de acondicionamiento climático, extracciones y ventilaciones, cuyas características funcionales deberán cumplir lo establecido en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria) y las reglamentaciones vigentes.

Toda gestión, tramitación, inscripción en Registros correspondientes, pago de derechos estarán a cargo del concesionario, deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

ARTÍCULO 24.- SISTEMA DE INTERNET WI-FI

El concesionario debe obtener su red de Wi-Fi independiente realizando las gestiones necesarias. No podrá proponer a sus clientes la red de BA WIFI como propia.

Se deberá cumplir estrictamente con lo establecido en el Artículo N° 6 de la Resolución de Directorio N° 321/18 de la Lotería de la Ciudad de Buenos Aires (LOTBA).

El punto de acceso para servicios de redes de datos, conectividad e internet, se realizará en todos los casos desde vía pública conforme requisitos y normativas que las empresas proveedoras del servicio determinen.

Los tendidos para los mismos serán de modalidad “punto a punto” entre la red privada de la compañía (usualmente fibra óptica subterránea) y el punto de conexión en edificios, etc. Correspondiendo las tareas de tendidos a la proveedora y los cargos al usuario.

El servicio de datos e internet se efectuará y contratará en forma particular entre cada usuario final privado y la compañía proveedora, en conformidad a la necesidad y demanda que el usuario solicite.

ARTÍCULO 25.- PRÁCTICAS SUSTENTABLES

Durante la vigencia del período de la Concesión, hasta la efectiva restitución del espacio, el Concesionario deberá llevar a cabo acciones innovadoras que tiendan 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 ello, el oferente deberá presentar en su oferta una propuesta para implementar un plan de acción de prácticas sustentables.

ARTÍCULO 26.- NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Son de aplicación la totalidad de las reglamentaciones y normativas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se relacionen con la actividad comercial a desarrollar y las tareas de construcción que se hubieren autorizado.

Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán a cargo del Concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente. Será de aplicación obligatoria del Concesionario el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Nº 123 (texto consolidado 6.764) y sus modificatorios.

Los trabajos y mejoras a efectuar, deberán ser previamente autorizadas por todos los organismos del GCABA que intervengan. Asimismo, el Concesionario se compromete a hacer entrega inmediatamente a la inspección de todos los objetos de valor material científico, artístico o arqueológico que hallare al ejecutar los trabajos.

ARTÍCULO 26.- HABILITACIONES

Toda tramitación y gestión para la obtención de las aprobaciones finales y la habilitación definitiva estarán a cargo del concesionario como así también todo gasto que implique la misma.

Todo procedimiento que deba realizar el concesionario para la habilitación del local se realizará a través del portal Trámites a Distancia (TAD) y deberá presentar toda la

documentación pertinente que las distintas autoridades de aplicación del GCABA le requieran.

Todas las presentaciones y tramitaciones surgidas de obligaciones establecidas por las reglamentaciones vigentes serán realizadas por el Concesionario a su cuenta y cargo antes los organismos pertinentes.

Se presentarán ante la DGCOYP, copias de aquellos documentos que acrediten estas presentaciones y permitan su seguimiento.

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número: PLIEG-2025-31955425-GCABA-DGCOYP

Buenos Aires, Viernes 1 de Agosto de 2025

Referencia: PET - Centro de Rehabilitación en el interior del Parque Olímpico.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 22 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.08.01 15:24:40 -03:00

Julieta Penalba
Gerente Operativo
D.G. CONCESIONES Y PERMISOS
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.08.01 15:24:40 -03:00