



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA DE ETAPA MÚLTIPLE, BAJO EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CONFORME LEY N° 6.246 (TEXTO CONSOLIDADO POR LEY N° 6.764), PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE DETERMINADOS ESPACIOS PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENAS AIRES, UBICADOS EN EL ÁREA DE TIERRAS GANADAS AL RÍO DEL SECTOR N° 5 “COSTA SALGUERO” CONFORME PLANO OBRANTE COMO ANEXO I DE LA LEY N° 5.961, CORRESPONDIENTE AL DISTRITO U14 “DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE”, CON NOMENCLATURA CATASTRAL CIRCUNSCRIPCIÓN 19, SECCIÓN 15, MANZANA 184, POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS.

ÍNDICE

I. OBJETO DE LA CONCESIÓN

Artículo 1 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

Artículo 2 DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 3 PROPUESTA EDILICIA Y FUNCIONAL

Artículo 4 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Artículo 5 CONCEPTO DE OBRA COMPLETA

Artículo 6 REGLAMENTACIONES

Artículo 7 PROYECTO DE INSTALACIONES

Artículo 8 INSPECCIONES, PRUEBAS, ENSAYOS Y TOMA DE MUESTRAS

II. DE LAS PARTICULARIDADES DE LA LICITACIÓN

Artículo 9 MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS CONCESIONADOS



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 10 SUPERVISIÓN DE OBRA

Artículo 11 REPRESENTANTE TÉCNICO DEL CONCESIONARIO

III. OBRAS GENÉRICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 12 GENERALIDADES

Artículo 13 OBRADOR

Artículo 14 CONEXIONES

Artículo 15 CARTEL DE OBRA

Artículo 16 CERCOS, DEFENSAS Y CIERRES PROVISORIOS

Artículo 17 ANDAMIOS

Artículo 18 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS PREEXISTENTES

Artículo 19 PLAN DE CONTINGENCIA GENERAL

Artículo 20 REPLANTEO, RELEVAMIENTO PLANIALTIMÉTRICO Y CATEOS

Artículo 21 GESTIONES Y TRAMITES

Artículo 22 DOCUMENTACIÓN DE ARQUITECTURA E INSTALACIONES

Artículo 23 DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA E INFORME FINAL

Artículo 24 DEMOLICIONES

Artículo 25 ESTRUCTURAS

Artículo 26 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 27 SISTEMA DE INTERNET WI-FI

Artículo 28 INSTALACIÓN SANITARIA, PLUVIAL Y GAS

Artículo 29 NÚCLEOS SANITARIOS



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 30 INSTALACIÓN TERMO MECÁNICA

Artículo 31 ASCENSORES Y MONTACARGAS

Artículo 32 INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Artículo 33 SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

Artículo 34 LIMPIEZA FINAL DE OBRA

Artículo 35 CONDICIONES DE SEGURIDAD, HIGIENE Y MEDIOAMBIENTE

Artículo 36 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA EXPLOTACIÓN
DEL INMUEBLE

Artículo 37 EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. OBJETO DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 1. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

Todas las definiciones y terminologías establecidas en el Artículo 3. "Terminología y definiciones", del PUBC serán de pleno uso y aplicación en el presente PET.

ARTÍCULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES

El presente pliego tiene por objeto determinar las especificaciones técnicas que regirán en los espacios a concesionar ubicados en el Sector 5 del Distrito U14 Distrito Joven Costanera Norte, conforme se identifican en el Anexo A del PUBC.

Acorde a los lineamientos del Anexo II de Ley 5961 (y sus modificatorias), y lo expresado en el punto 5.7.14 del Código Urbanístico, se definen la normativa para el Distrito U14 "Distrito Joven – Costanera Norte":

Carácter: "Área destinada a la localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes, adultos jóvenes y al público en general que, por sus características de emplazamiento, y su distancia respecto de los distritos residenciales, constituirá una unidad recreativa, natural, cultural, deportiva, conmemorativa, patrimonial y gastronómica, con espacios verdes de uso público. Contará con sub - áreas de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos"

Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.14. Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y los límites 415 Distrito Joven Costanera Norte, se afectarán y forma del área graficado en el Plano N° 5.7.14 serán parte de esta área. 3 U14)

Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

Dentro de dicha zona, el Sector 5

Parque Público, Recreativo, Cultural, de Esparcimiento, Comercial y de Servicios. Ocupación del Suelo: veintitrés por ciento (23%) con los usos previstos en el inciso 5 U14).

El setenta y siete por ciento (77%) restante será destinado a espacio público parquizado, debiendo vincularse al espacio verde público del Sector 4 así como el



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Paseo Costanera. El camino de ribera tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m).

En las edificaciones existentes se permiten tareas de demolición, transformación y reforma, siempre que no se supere la superficie de ocupación máxima establecida en el párrafo anterior.

Tipología edilicia: Perímetro libre.

Plano Límite: doce metros (12 m). Encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial a concesionar y sujeta a la limitación de altura aeronáutica.

Usos Permitidos

Se admite el desarrollo de actividades diurnas y nocturnas de esparcimiento, deportivas, culturales, comerciales, recreativas, gastronómicas y sus complementarias, tales como:

- Locales de Representación o Exhibición
- Locales de Lectura
- Locales Deportivos, a excepción de clubes y polígonos de tiro
- Locales de Fiesta
- Locales de Diversión
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill.
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc. - Quiosco.
- Servicios Públicos: tales como Policía (Comisaría) y Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Alojamiento turístico Hotelero – Oficinas
- Estacionamientos.

En el Sector 5 se permiten también los usos:

- Centro de exposiciones, Centro de eventos.
- Local de venta minorista
- Patio Gastronómico - Mercado Gastronómico



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- *Espacio de trabajo colaborativo*
- *Garaje comercial/Playa de estacionamiento.*
- *Bajo rasante se podrán localizar los usos permitidos en el sector, siempre que cumplimenten con el artículo 3.10.4. del Código Urbanístico.*

Disposiciones Generales

Para todos los Sectores, la determinación de los planos límites y los servicios u objetos que puedan exceder la altura permitida, así como la localización de los usos permitidos en los Sectores quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáutica que establezca el Organismo competente. Las edificaciones y objetos a erigir deben tener aprobación previa de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) debiendo ser evaluados puntualmente conforme altura, cota y ubicación de los mismos.

Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deben garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.

Los futuros rellenos a realizarse sobre Río de la Plata colindantes con Distrito Joven Costanera Norte, deben mantener las condiciones de los usos admitidos en cada uno de los sectores adyacentes a los mismos, de conformidad con los límites establecidos en el punto 3) Subdivisión.

En los sectores 4 y 5, las tierras que en el futuro se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad a partir de la línea de costa del Río de la Plata, así como los futuros rellenos, se afectarán a Urbanización Parque en cumplimiento con el artículo 7.1.5 de Ribera Accesible del Código Urbanístico.

Integración Paisajística: Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas, ampliaciones, reformas, etc., privilegiándose aquellas construcciones ecosustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes, las mismas deben contar con una terraza verde accesible y absorbente en observancia con la normativa vigente. Las construcciones deben inscribirse dentro de las pautas del Artículo 7.2.8.3 del Código Urbanístico "Herramientas del Compromiso Ambiental". No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes predominante mente opacos.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Los paramentos envolventes de dicho volumen deben ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas y quedan sujetos al tratamiento paisajístico acorde con el entorno, que debe ser aprobado por el organismo competente.

Se propiciará la eliminación de paramentos cercos y otros elementos que sectorizan áreas de uso privativo afectando a la integración urbana de los usos a localizar.

La ribera del Arroyo Ugarteche en los sectores 4 y 5 tendrá un ancho mínimo adyacente a la línea de ribera de cincuenta metros (50 m.).

ARTÍCULO 3. PROPUESTA EDILICIA Y FUNCIONAL

El oferente presentará junto con la oferta, la propuesta edilicia, constructiva y funcional, para cada uno de los espacios que componen la presente licitación. Se podrán refuncionalizar los edificios existentes y/o proponer modificaciones, ampliaciones o adecuaciones a los mismos cumpliendo los lineamientos establecidos en el artículo presente.

La propuesta deberá describir con precisión:

- la propuesta constructiva a desarrollar
- cuáles serán las actividades a desarrollar en la totalidad de los espacios (cubiertos, semicubierta y descubiertos) una vez finalizadas las tareas comprendidas
- el horario propuesto de funcionamiento para cada una de ellas,
- el equipamiento fijo y móvil a instalar.
- las instalaciones complementarias de cada uno de ellos.

No deberá exceder bajo ningún concepto, las superficies determinadas en el presente pliego y dar cumplimiento a la Ley Nº 5961 y sus correspondientes anexos y la totalidad de la normativa vigente de orden Nacional y en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada propuesta deberá contar **como mínimo** con la siguiente documentación.

- Memoria descriptiva que detalle el alcance de la propuesta edilicia-constructiva, el funcionamiento y uso de cada uno de los locales, las características ambientales de



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

los espacios, y las especificaciones que permiten una perfecta evaluación de cada uno de los ítems mencionados en el Art. 37.A del PUBC.

- Plano de implantación de los espacios en el Sector 5 del Distrito Joven.
- Plantas de todos los niveles, con equipamiento fijo y móvil y la totalidad de equipos, maquinarias e instalaciones (con medidas, nombres y referencias), y cuadro de superficies con discriminación de partes cubiertas, semicubiertas y descubiertas.
- Cortes acotados transversales y longitudinales.
- Vistas de la totalidad de los frentes, con cómputo detallado de los niveles de transparencia de las mismas.
- Listado completo de tareas edilicias propuestas, con su correspondiente presupuesto, con descripción precisa de aquellas acciones y/o provisiones, que permitan llevar a cabo la evaluación de los ítems mencionados en el Art. 37.A del PUBC.
- Método de demolición, volumen y destino de los escombros, y medidas de seguridad adoptadas según lo establecido en el Art. 24 del presente pliego.
- Plan de secuencia y duración de los trabajos, diagrama de Gantt con determinación de tiempos parciales y acumulados en semanas o meses, que deberán respetar los plazos establecidos en el Art. 62 del PUBC.
- Propuesta sustentable, incluyendo análisis de eficiencia en la propuesta, que permita su correcta evaluación de acuerdo a los criterios establecidos en el art. 37 A del PUBC.

El oferente presentará también aquellos documentos, que, sin estar mencionados en el listado precedente, han sido requeridos en el Art. 22 del PUBC, o sean necesarios para la correcta ponderación de los ítems mencionados en el Art. 37.A del PUBC.

ARTÍCULO 4. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Será responsabilidad del Concesionario el desarrollo y cumplimiento de todas las acciones, trámites, gestiones y operatorias necesarias para la ejecución de las obras, y el posterior desarrollo de las actividades y usos a realizar en los Espacios.

En el caso de que la propuesta amerite la ejecución de obras, construcciones e instalaciones, las mismas deberán realizarse cumpliendo en su totalidad lo establecido en los Códigos: de Edificación, Urbanístico, y de Habilitaciones de la Ciudad de Buenos



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de servicios y sus Entes de Regulación, y toda la reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, aun cuando no estuvieran enunciadas en los presentes pliegos estas trámites se realizarán en los plazos establecidos en el PUBC.

Es responsabilidad del Concesionario, a su propio costo y cargo, la ejecución de la totalidad de la documentación técnica, memorias descriptivas y técnicas, planos de obra, planillas de cálculo, cálculos estructurales y de instalaciones finales, ya sea las realizadas por él como por terceros con quien éste contrate, evaluaciones de mejoras, estudio de sitio, de impacto ambiental, sondeos y cualquier otra tarea necesarios y correspondientes a los fines de obtener las certificaciones ambientales pertinentes vigentes a la fecha, y demás estudios necesarios, conforme la normativa vigente que corresponda, que garanticen la futura estabilidad de las construcciones, estructuras, cerramientos verticales y horizontales y el correcto funcionamiento de instalaciones.

Asimismo, deberá confeccionar y gestionar, todo tipo de: solicitudes y permisos de obra, certificados, comprobantes, seguros, encomiendas profesionales, declaraciones juradas, fichas, notas, comprobantes de referencia de medida de altitudes expedidos por la Administración Nacional de Aviación Civil y relevamientos e informes de arbolado y forestación, con su situación existente y sus afectaciones a especies arbóreas, estando a su cuenta y cargo el pago de tasas, derechos y tributos.

El plazo máximo de ejecución de las obras, tareas y provisiones en los espacios objeto de la presente licitación, será de dieciocho (18) meses, plazo que se computará a partir de la fecha de registro de la documentación presentada ante la SSGDU.

ARTÍCULO 5. CONCEPTO DE OBRA COMPLETA

En el caso de que la propuesta amerite la ejecución de obras, construcciones e instalaciones; la ejecución de las mismas responderá estricta y adecuadamente a su fin, a cuyo efecto el Concesionario deberá cumplir fielmente lo expresado y la intención de lo requerido, de modo de obtener una obra prolífica, eficiente y correctamente ejecutada, tanto en conjunto como en detalle, de acuerdo a las más estrictas reglas del arte.

Para ello, el Concesionario adoptará todas las medidas necesarias para que la calidad



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

y adecuación de la mano de obra, materiales, equipos, herramientas, procedimientos y/o disposiciones constructivas que se requieran, sean los más apropiados para esas finalidades. completas de acuerdo a su fin.

Por lo tanto, quedan comprendidos dentro de las obligaciones del Concesionario. la provisión, colocación y/o puesta en funciones de todos aquellos materiales, dispositivos, trabajos, etc., no especificados, que deberán ser de tipo, calidad y características adecuadas a su fin a exclusivo juicio de la Supervisión de Obra. Deberá realizar todos los trabajos que se requieran para asegurar su perfecto funcionamiento o máximo rendimiento, y tendrá que asumir también, todos los gastos que se originen en concepto de transporte, inspecciones, pruebas y demás erogaciones.

ARTÍCULO 6. REGLAMENTACIONES

El concesionario deberá cumplir con la totalidad de las normativas, reglamentaciones y estipulaciones vigentes en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires; en caso de contradicción entre dos o más disposiciones se adoptará la más exigente:

- Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires.
- Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.
- Pliego de Especificaciones Técnicas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Normas IRAM - Instituto Argentino de Normalización y Certificación y las homologaciones ante el GCABA
- Especificaciones Técnicas del INTI y las homologaciones ante el GCABA.
- Reglamentos CIRSOC.
- Normas ISO - International Organization for Standardization.
- Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Ley Nacional 19587.
- ASTM – American Society for Testing Material (USA).
- NFPA – National Fire Protection Association (USA).
- ANSI – American National Standards Institute (USA).
- Certificado de aprobación FM.
- Asociación Electrotécnica Argentina. Reglamentación para la ejecución de Instalaciones eléctricas en inmuebles.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- Resolución N° 92/98 de la ex Secretaría de Industria, Comercio y Minería de la Nación sobre Seguridad Eléctrica y las correspondientes Normas IRAM; si ésta no existiera o no estuviera en vigencia, se aplicará la correspondiente IEC.
- Las normativas y reglamentaciones de las empresas prestatarias de servicios públicos y suministros y las pautas establecidas por los respectivos entes de Regulación.
- Normas de seguridad aeronáuticas que establezca la Administración Nacional de Aviación Civil Argentina.
- Normas y Disposiciones dictadas por el Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana, en relación al tratamiento de los espacios públicos a concesionar.

Los trabajos se efectuarán en un todo de acuerdo con estos Reglamentos, normas y disposiciones, con la documentación técnica, con estas Especificaciones, y toda normativa que sin estar mencionada fuera aplicable para el normal y correcto desarrollo de los trabajos y con la completa satisfacción de la Supervisión de Obra.

ARTÍCULO 7. PROYECTO DE INSTALACIONES

En forma **previa** al inicio de los trabajos, el concesionario deberá presentar a consideración de la Supervisión de Obra, los planos de ingeniería y la documentación complementaria de la totalidad de las instalaciones, cabe señalar que es obligación del concesionario la tramitación ante las empresas prestatarias de servicios, la tramitación de toda gestión que permita la obtención de acometidas independientes del conjunto, sus sistemas de medición y control, quedando a su cuenta y cargo las acciones para esta tramitación, la ejecución de la documentación necesaria y todo pago, arancel y/o erogación necesaria para ello.

Este **Proyecto Ejecutivo** de instalaciones deberá presentarse en concordancia con el cronograma general de ejecución de la totalidad de las tareas y con los plazos establecidos por la Supervisión de Obra. Esta documentación deberá dar cuenta exacta de las características y ubicación de los elementos que la componen, con indicación de recorridos y relación con otros elementos e instalaciones.

El Concesionario será responsable de obtener toda la información necesaria y disponible sobre la totalidad de las instalaciones existentes, en cada lugar de intervención, que puedan ser afectadas por el desarrollo de las obras, para lo cual



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

deberá efectuar las gestiones y consultas pertinentes ante la Supervisión de Obra y/o prestadora de servicios públicos, según corresponda, además de realizar los cateos y estudios necesarios.

En ningún caso el Concesionario podrá por su cuenta remover y/o trasladar instalación alguna sin el conocimiento y la autorización arriba señalados. El Concesionario será el único responsable por todo el daño o desperfecto que su accionar origine.

Deberá bajo su responsabilidad, mantener las instalaciones provisorias, así como la vigilancia, cerramientos, iluminación y todas las medidas de seguridad pertinentes. Luego de ejecutados los trabajos, deberá desarmar dichas obras temporarias y retirar y disponer finalmente todos los materiales y desechos resultantes.

En caso de que los trabajos de remoción y/o relocalización de interferencias sean realizados por las empresas concesionarias de los servicios afectados, los mismos deberán realizarse bajo la supervisión de la Supervisión de Obra, y la persona que asuma por parte del concesionario la responsabilidad técnica de las tareas, para que su accionar no entorpezca el normal desarrollo de la obra.

ARTÍCULO 8. INSPECCIONES, PRUEBAS, ENSAYOS Y TOMA DE MUESTRAS

Todos los materiales a incorporar y a utilizar en los trabajos serán nuevos y de primera calidad, deberán llegar a la obra en su envase de fábrica, cerrado, provisto del sello de garantía correspondiente y en perfecto estado.

La Supervisión de Obra podrá requerir la verificación de la calidad de los materiales en cualquier momento del desarrollo de la obra.

A requerimiento de la Supervisión de Obra, el Concesionario deberá enviar a su cargo al laboratorio consensuado con, la Supervisión de Obra muestras de aquellos materiales cuyo análisis no pueda ser efectuado en la obra, confeccionando una planilla en la que conste el tipo de prueba, la fecha, el resultado con la firma conjunta del representante del concesionario y la Supervisión de Obra.

Cualquier defecto o deficiencia descubierto como resultado de los ensayos, será reparado de inmediato y se repetirán los ensayos hasta que las pruebas den resultados satisfactorios para la Supervisión de Obra. Se realizarán también los ensayos y pruebas específicas exigidas en estructuras y en cada instalación.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Se establece que las muestras deberán presentarse como máximo a los siete (7) días hábiles a contar de la fecha en que la Supervisión de Obra las solicite o como mínimo veinte (20) días hábiles antes de que esos materiales o elementos deban ser empleados en la obra, de ambas fechas la que resulte cronológicamente anterior.

La selección final de los materiales, especialmente los que no tengan indicación de marcas, quedará a opción de la Supervisión de Obra, siempre y cuando la misma no genere una demora en el plazo de entrega. Cualquier decisión que la Supervisión de Obra pueda tomar, en cualquier momento, con respecto a cuestiones concernientes a calidad y uso adecuado de materiales, equipo o mano de obra, serán obligatorias para el Concesionario.

La Supervisión de Obra se reserva el derecho de rechazar aquellas marcas que no estuvieran suficientemente acreditadas en plaza o que no respondan a las especificaciones del presente pliego. El retiro y reemplazo del material rechazado será por cuenta del Concesionario.

Los materiales rechazados serán retirados de la obra por el Concesionario dentro del plazo de veinticuatro (24) horas de notificado. Cuando el Concesionario no cumpliera esta orden, la Supervisión de Obra, podrá hacer retirar los materiales rechazados y serán por cuenta del Concesionario los gastos que se originen, no responsabilizándose el GCABA por pérdidas, sustracciones u otros perjuicios que esta medida pudiera causar al Concesionario, previa notificación del lugar de depósito.

Los derechos para el empleo en la obra de artículos y dispositivos patentados, se considerarán incluidos en las estimaciones del concesionario. El Concesionario será el único responsable por los reclamos que se promuevan por el uso indebido de patentes.

II. DE LAS PARTICULARIDADES DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 9. MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS CONCESIONADOS

Finalizado el plazo de ejecución de las tareas de adecuación y puesta a punto del espacio, e iniciada la explotación comercial del espacio, será obligación del concesionario el mantenimiento permanente del espacio, su equipamiento, instalaciones, enseres, áreas verdes y parquizadas hasta la restitución de los bienes



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ante el GCABA.

El Concesionario deberá confeccionar un manual de uso y mantenimiento de las instalaciones y equipos, en el que se detallarán tanto marcas, modelos y características técnicas, como también, el modo de funcionamiento, mantenimientos preventivos y demás datos que faciliten las tareas de reparación o cambio, y que garanticen el correcto uso de las instalaciones.

ARTÍCULO 10. SUPERVISIÓN DE OBRA

Entre las obligaciones a cumplir por el concesionario, durante el plazo de ejecución de las obras y hasta su finalización, se deberá considerar, la de asistir cuando sea necesario, con participación de su Representante Técnico, a reuniones periódicas, con la finalidad de coordinar con la Supervisión de Obra, el desarrollo de los trabajos, evacuar cuestiones de interés común, facilitar y acelerar todo tipo de intercomunicación.

Corresponderá al GCABA, mediante los agentes que al efecto designe, la Supervisión Técnica de los trabajos, así como la revisión y validación de la documentación de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Art. 25 del presente pliego, y su posterior seguimiento, inspección y control en la ejecución de los trabajos aprobados.

La ejecución de todas las tareas y/o trabajos serán coordinados **antes de su realización** con la Supervisión de Obra, que tendrá la facultad de evaluar, analizar y determinar las previsiones a cargo del Concesionario con el objeto de evitar interferencias materiales o de funcionamiento.

Tendrá a su cargo el control de la calidad de los materiales y de la mano de obra empleada, la marcha de los trabajos y el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario de conformidad con la normativa vigente.

Verificará que el Concesionario, y/o su contratista o subcontratista, **cunte con los permisos habilitaciones y factibilidades necesarias para el desarrollo de la obra** por parte de los organismos correspondientes, así como de las empresas prestatarias de servicios públicos. Tendrá libre acceso a la obra, a las plantas y depósitos del Concesionario, sin aviso previo y podrá, a su criterio, permitir el ingreso de todo personal que considere.

Podrá solicitar cateos, ensayos e informes técnicos de la Obra para verificar y analizar.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Estos podrán ser sobre elementos preexistentes como sobre trabajos realizados. Los cálculos e informes técnicos deberán ser realizados a costo de Concesionario y no podrán ser reclamados como costos adicionales.

Podrá revisar todos los procesos administrativos para propiciar el normal desarrollo de la obra. Tendrá acceso a la documentación contractual vinculada a la obra, de la concesionaria y su contratista y/o de sus subcontratistas.

El Concesionario presentará a consideración de la Supervisión de Obra, informes periódicos con el avance de las tareas, fotografías, análisis de desvíos, con propuestas correctivas y emisión de alertas, y deberá exhibir tantas veces como reclame la Supervisión de Obra, la documentación referida a seguros del personal y terceros y todos aquellos establecidos en el PUBC para la etapa de ejecución de Obra, como así también los correspondientes a los aportes de las leyes previsionales. Podrá, asimismo, requerir la presentación de las pertinentes pólizas del contratista y/o subcontratista.

La Supervisión de Obra podrá solicitar la presencia del profesional responsable de cálculos y asesores del Concesionario, supervisar el señalamiento de seguridad en la obra, y en su caso, de trabajos en la Vía Pública. Asimismo, verificará el cumplimiento de las observaciones que pudieran realizarse en oportunidad de la Recepción Provisoria de Obra y de las Recepciones Parciales, en el supuesto que las hubiera.

La Supervisión de Obra será asistida por personal especializado del área de Seguridad e Higiene de la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano para constatar el cumplimiento de las normas de Seguridad e Higiene en la Obra, quien tendrá libre acceso a la misma. Ante la producción de eventos de gravedad manifiesta que pongan en riesgo la seguridad en obra y/o la integridad de las personas, la Supervisión de Obra podrá exigir la paralización de los trabajos directamente relacionados con esos hechos, hasta tanto se subsanen las irregularidades que lo causaron. Su incumplimiento será pasible de las sanciones previstas en el Capítulo XI Régimen de Penalidades.

Una vez finalizada la obra, el control del mantenimiento del espacio concesionado, durante la totalidad del plazo de concesión hasta la efectiva restitución del mismo al GCABA, estará a cargo de la DGCOYP.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ARTÍCULO 11. REPRESENTANTE TÉCNICO DEL CONCESIONARIO

El concesionario designará un Representante Técnico que deberá contar con la suficiente competencia profesional compatible a su función, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, debiendo demostrar la acreditación de estar en condiciones de ejercer la profesión.

Desempeñará la función de controlar la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto y la revisión y extensión de las mediciones correspondientes de la obra en ejecución, incluso al ajuste final de los mismos.

Deberá concurrir a diario a los lugares en que se realicen trabajos, así como a todos los actos de replanteo y mediciones de avance físico de la Obra, los cuales se considerarán implícitamente aceptados por el Concesionario en caso que el Representante Técnico no se hiciere presente.

En caso de ausencia del Representante Técnico, deberá siempre quedar en Obra un profesional capacitado, del nivel equivalente, que cubra las funciones pertinentes, de forma tal que no se resienta la marcha de la Obra. En ningún caso dicho sustituto podrá observar órdenes impartidas por la Supervisión de Obra, lo que será exclusivo del Representante Técnico.

La negligencia demostrada en la ejecución de los trabajos, el incumplimiento de las resoluciones pertinentes o la incomparecencia reiterada a las citaciones que se le formulen, podrán dar lugar al pedido de remoción del Representante Técnico por parte de la Supervisión de Obra, debiendo el Concesionario ante tal requerimiento proceder de inmediato a su reemplazo por otro profesional que satisfaga los requerimientos del cargo, previa aceptación del mismo por parte del GCABA.

III. OBRAS GENÉRICAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 12. GENERALIDADES

Antes del inicio de las tareas, el concesionario deberá contar con los permisos y tramitaciones requeridas por la normativa vigente.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Entregará a la Supervisión de obra, toda la documentación que la misma requiera para el perfecto seguimiento y control de las tareas a realizar y toda la documentación requerida y necesaria por la Ley de Seguridad e Higiene.

No se permitirá el acopio de materiales sueltos de ningún tipo, ni la elaboración de morteros de cualquier tipo, fuera de los límites del espacio concesionado; todos los materiales deben estar perfectamente envueltos, ya sea en bolsas apropiadas o en sus envases originales.

Finalizada la jornada de trabajo no deberán quedar en el lugar, materiales excedentes ni escombros. La zona de trabajo deberá quedar perfectamente limpia, libre de restos de materiales y escombros y perfectamente señalizada, debiéndose proteger el solado reparado por medios convenientes, no permitiéndose cubrir este con tierra y/o escombros, se asegurará el paso peatonal y el acceso a cocheras por medios adecuados.

No se permitirá lavar las máquinas e implementos de trabajo en la vía pública. La señalización y colocación de luces de peligro alcanzará tanto a las obras y/o instalaciones conexas, cualquiera sea su ubicación en la Obra, como a elementos, equipos y/o maquinarias transitoriamente depositados en las inmediaciones de las obras y en la vía pública.

Será responsabilidad exclusiva del Concesionario, garantizar una vigilancia permanente en la obra para prevenir sustracciones y deterioros de materiales o estructuras propias o ajena. Se deberá proveer fuentes de iluminación que permitan una efectiva vigilancia.

ARTÍCULO 13. OBRADOR. OFICINA TÉCNICA

Antes de iniciar los trabajos y una vez firmado el contrato, el Concesionario someterá a la aprobación de la Supervisión de Obra, la propuesta de obrador y de las oficinas, y ajustará sus instalaciones a las observaciones que hiciera aquella.

No se permitirá la estiba de materiales a la intemperie de aquellos materiales que puedan deteriorarse, o disminuir la consistencia o cambiar de aspecto, etc. Los materiales inflamables y similares deberán ser depositados en locales apropiados, donde no corran peligro éstos, ni el personal ni otros materiales y deberá cumplir con el Artículo 3.8.10.3 “Tanques y Depósitos de Combustibles e Inflamables” del Código



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Edificación de CABA.

ARTÍCULO 14. CONEXIONES

El Concesionario gestionará a su cuenta y cargo, ante las empresas prestadoras de servicios que correspondan las conexiones temporales que sean necesarias. Las condiciones de diseño, cumplirán la normativa vigente y las indicaciones impartidas por la Supervisión de obra.

La provisión de fuerza motriz para los equipos e implementos de construcción, trámites, gestiones y derechos de conexión de la fuerza motriz de obra estarán a cargo del Concesionario.

La falta de fuerza motriz de obra no será causal de prórroga de plazo, si fuera necesaria la provisión de un generador eléctrico, será por cuenta y cargo del concesionario. En todos los casos, se deberá someter a la aprobación de la Supervisión de Obra las especificaciones, esquemas, etc., de las instalaciones eléctricas provisionales que se propongan ejecutar.

El Concesionario tendrá también a su cargo la totalidad de las gestiones, presentación de documentación, pago de tasas y tributos necesarios para la obtención de las conexiones definitivas de la totalidad de las instalaciones, con acometida y medición independiente para cada uno de los espacios concesionados.

ARTÍCULO 15. CARTEL DE OBRA

El concesionario proveerá y colocará, a su cuenta y cargo, 1 (un) cartel de obra, de dimensiones y ubicación a determinar por la Supervisión de Obra. El Concesionario presentará para su aprobación la forma de fijación, previendo para la estructura y el propio cartel, la carga propia y de viento según normas CIRSOC (Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles).

Este cartel deberá ser mantenido en buenas condiciones durante todo el desarrollo de la obra, estarán a cargo del Concesionario las reparaciones de cualquier tipo y aquellas motivadas por su retiro y su traslado.

Deberá cumplir con lo establecido en el Código de la Edificación y la normativa de aplicación vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estará prohibido colocar publicidad de cualquier característica.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ARTÍCULO 16. CERCOS, DEFENSAS, Y CIERRES PROVISORIOS.

En relación a los cercos, protecciones que limiten el predio, defensas que protejan a transeúntes y a linderos y mamparas provisionales de división, entregará los documentos de Ingeniería de detalle antes de comenzar los trabajos de la presente sección.

El cerco se colocará al comienzo de la obra y no se retirará hasta contar con autorización expresa de la Supervisión de Obra. Las defensas se colocarán a medida de su necesidad y no se retirarán hasta contar con autorización expresa de la Supervisión de Obra.

El Concesionario deberá ejecutar los cercos de obra, que determinen las reglamentaciones y normativas vigentes (Código de la Edificación de CABA: Artículo 4.3. Vallas Provisionales, Letreros y Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras) y deberán contar con la fehaciente conformidad de la Supervisión de obra.

Se seguirán todos los indicados, en particular, en el Código de Edificación de la CABA en su defecto y demás normativa vigente.

Todos los cierres deberán estar perfectamente señalizados, indicando los medios de evacuación y los recorridos hacia los mismos, generados por la obra.

Podrán ser liberadas las áreas en que los trabajos hayan quedado totalmente terminados, al solo criterio de la Supervisión de la Obra.

El Concesionario deberá contar con matafuegos tipo ABC en el área, en cantidad y carga suficiente. Deberá cumplir con toda la normativa, reglamentación, legislación vigente y la Ley de Tránsito 2449, Dto. Reg. 779-95 y Ordenanza 32.999, en cuanto a señalamiento y demarcación de la zona de trabajos.

ARTÍCULO 17. ANDAMIOS

El Concesionario propondrá el o los sistemas de andamios plataformas de trabajo, balancines, sillas, etc. que usará en la obra. A tal efecto deberá entregar la información necesaria a la Supervisión de Obra, para su aprobación previa.

La aprobación de las condiciones de seguridad y protección de la estructura y calidad de los andamiajes y todo otro equipo para trabajos en altura, estará a consideración de la Supervisión de Obra, quedando a cargo del concesionario toda la responsabilidad por el uso y operación de los mismos.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ARTÍCULO 18. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS PREEXISTENTES.

El Concesionario deberá realizar la cobertura integral de todos los elementos que a juicio de la Supervisión de Obra deban protegerse durante el transcurso de la obra, con elementos impermeables y/o amortiguadores de golpes para evitar deterioros.

ARTÍCULO 19. PLAN DE CONTINGENCIA GENERAL

El Concesionario debe elaborar un Plan de Contingencia de acuerdo a las normas vigentes y que contemple la evaluación de todos los riesgos que se prevean durante el desarrollo de los trabajos, en relación con el ámbito donde se van a ejecutar estos y en las condiciones de entorno de los mismos. Este Plan será sometido a la aprobación de la Supervisión de obra conteniendo los documentos y características que ella requiera.

El alcance básico de este Plan de Contingencias de Obra Será: Riesgo de Incendio, Riesgo Eléctrico, Fuga de Gases, Inundación, Trabajos en Caliente, Movimiento de Personal y Equipos.

Las Normas a considerar, serán las exigencias de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Código de Edificación Ciudad de Buenos Aires y Normas de Instalaciones en la Ciudad de Buenos Aires (electricidad, gas, etc.)

El Concesionario debe proveer todas las instalaciones y equipamientos de protección y prevención que surjan del Plan de Contingencia de Obra.

ARTÍCULO 20. REPLANTEO, RELEVAMIENTO PLANIALTIMÉTRICO Y CATEOS

El relevamiento planialtimétrico del espacio y sus elementos preexistentes, podrá ser realizadas por el concesionario en forma previa al inicio de las obras propuestas, una vez obtenida el Acta de Entrega del espacio.

El replanteo que efectuará el Concesionario y la documentación que surja del mismo será verificado por la Supervisión de Obra, antes de dar comienzo a los trabajos.

ARTÍCULO 21. GESTIONES Y TRÁMITES

Las obras, construcciones e instalaciones, deberán realizarse cumpliendo en su totalidad lo establecido en los Códigos: de Edificación, Urbanístico, y de Habilitaciones de la Ciudad de Buenos Aires, o los que en el futuro los reemplacen y/o complementen, y las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de servicios y sus Entes



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

de Regulación, estas tramitaciones se realizarán en los plazos establecidos en el PUBC.

El Concesionario tendrá a su cargo y costo la realización de todos los trámites ante las reparticiones públicas, relativos a la presentación de planos, solicitudes de conexiones e inspecciones reglamentarias, trámites de habilitación y obtención de certificados finales.

Será su responsabilidad la ejecución de toda la documentación que le pueda ser requerida a los efectos de efectivizar las presentaciones.

Una vez finalizadas las obras deberá gestionar ante los organismos competentes, la documentación conforme a obra.

Toda gestión iniciada y sus respectivas aprobaciones deberá ser fehacientemente informada a la Supervisión de obra y a la DGCOYP.

ARTÍCULO 22. DOCUMENTACIÓN DE ARQUITECTURA E INSTALACIONES

El Concesionario deberá iniciar, dentro de los 30 (treinta) días posteriores al Acta de Entrega de los Espacios, toda la documentación requerida para llevar a cabo las tramitaciones normativas ante la SSGDU (Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano).

La documentación deberá ser coherente con la oferta presentada. La misma deberá ajustarse a las pautas que los organismos de gestión consideren oportunas para un óptimo cumplimiento de las normativas vigentes.

Una vez obtenidas las aprobaciones y registros requeridos ante los organismos con competencia en la materia, y en forma previa al efectivo inicio de los trabajos, el Concesionario confeccionará la documentación técnica, ingeniería de detalle, planos reglamentarios, croquis, planos de modificación, memorias técnicas, memorias de cálculo estructurales y cuanto documento sea necesario, **para su conformidad por la Supervisión de Obra**, y los someterá a la aprobación de las empresas prestatarias de servicios, hasta obtener las aprobaciones parciales y finales de las tareas y obras ejecutadas.

Durante el transcurso de la obra se mantendrán al día los planos de acuerdo a las modificaciones necesarias y ordenadas, indicando la revisión, fecha y concepto de cada modificación, debiendo lograr la aprobación de cada revisión para su construcción.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Será por su exclusiva cuenta y sin derecho a reclamo alguno, la introducción de las modificaciones y la adecuación a las obras de toda observación y/o corrección que resulte del estudio y aprobación de dichos planos por parte de la Supervisión de Obra y las instituciones correspondientes, ejecutando las emisiones tantas veces como sea necesario para mantener actualizada la Documentación de Obra.

La totalidad de los documentos gráficos y textuales que lo componen, deberán estar firmados por el Representante Técnico del Concesionario. Dichos planos serán aprobados una vez verificados por la Supervisión de Obra lo que será comunicado oportunamente al Concesionario.

Como mínimo los planos deben estar formados por:

- Planos de demolición y movimiento de suelos en el caso de que estas tareas estuvieran contempladas en la oferta presentada por el concesionario, indicando el detalle de las estructuras provisorias, destino de escombros y medios de seguridad.
- Planos de Estructura, detalle y cálculo estructural, indicando los materiales, dosificación e información que considere relevante.
- Planos de detalle en función de una mejor interpretación de la documentación a juicio de la Supervisión de Obra.
- Planos Generales y de detalle de todas las instalaciones que se ejecuten en la obra para la correcta ejecución de la obra (Plantas, Cortes y Detalles constructivos).
- Memoria técnico-descriptiva de los espacios, las tareas a realizar y el desarrollo funcional de la totalidad del área que conforma la concesión y su relación con el entorno.
- Plan general de desarrollo de los trabajos con listado de tareas, secuencias operativas, plazos parciales y totales, respetando el plazo establecido para la finalización de la obra.

Esta presentación deberá identificar perfectamente:

- El nombre de la obra.
- Nombre del concesionario y mail constituido como canal de comunicación.
- Fecha y versión de los planos.
- Número de plano.
- Representante técnico, mail y teléfono de contacto.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Toda la documentación deberá ser realizada en AutoCAD compatible con versión 2010, planillas en Excel y textos escritos en Word.

La evaluación de la documentación presentada podrá merecer alguna de las siguientes calificaciones:

- Aprobada: El concesionario estará en condiciones de iniciar todas las tareas de acuerdo al plan de obra.
- Aprobado con observaciones: tiene observaciones menores y permite comenzar con tareas de compra y/o acopio de materiales y coordinación entre gremios.
- Devuelto para su corrección, cuyas observaciones no permiten comenzar con tareas de compra o acopio, pero algunos detalles del mismo son correctos y deben mantenerse en la nueva versión.
- Rechazado: el documento deberá rehacerse / corregirse y presentarse nuevamente para su aprobación.

La aprobación de los planos por parte de la Supervisión de Obra no exime al Concesionario de su responsabilidad por el fiel cumplimiento de los pliegos, por errores de cualquier tipo, desviaciones con respecto a las Especificaciones, conflictos que pudieran surgir con los trabajos de terceros como consecuencia de tales desviaciones, ni de su obligación de coordinar sus trabajos con los demás gremios, evitando los trabajos superpuestos y/o incompletos.

ARTÍCULO 23. DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA E INFORME FINAL

El Concesionario al finalizar la obra, presentará para la aprobación por parte de la Supervisión de Obra, la “Documentación Conforme a Obra” que incluirá los planos y memorias técnicas que muestren la totalidad de la obra tal cual fue ejecutada y puesta en funcionamiento.

Esta Documentación será ejecutada por el Concesionario, firmada por el Representante Técnico y luego será aprobada por la Supervisión de Obra. Una vez verificado que reflejen las obras tal cual han sido ejecutadas y comunicado su acuerdo por escrito al Concesionario, se gestionará ante DGROC, las tramitaciones de final de obra.

LA documentación mínima a presentar es la siguiente:

- Memoria descriptiva del trabajo realizado.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- Informe Final conteniendo Fotografías y planos de situación original antes de la intervención.
- Fotografías impresas y en soporte digital del proceso de la obra.
- Planos conforme a obra impresos y en soporte digital.
- Constancias de las empresas de servicios de la presentación de documentación para obtener el suministro de los distintos servicios y los permisos correspondientes
- Fotografías del trabajo finalizado

ARTÍCULO 24. DEMOLICIONES

El Concesionario efectuará la demolición de aquello que considere correspondiente, cumpliendo con todas las disposiciones contenidas en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires vigente, ya sean de orden administrativo o técnico, el Decreto 911/96 y la Superintendencia de riesgos del Trabajo y leyes y/o reglamentos vigentes.

El Oferente deberá señalar en su propuesta el método de demolición o extracción de las estructuras existentes en el lugar de emplazamiento que sea menester remover, y en función de ello la estimación de volumen de escombros, indicando periodicidad, condiciones de su retiro, y lugar de destino.

Todos los materiales que provengan de la demolición deberán ser retirados en su totalidad, dejando la obra limpia y en perfectas condiciones. En el caso particular de los elementos que contengan asbestos o fibrocemento serán demolidos, tratados y retirados del predio según se indica en la Resolución N° 577/1991 “Norma sobre uso, manipuleo y disposición del amianto y sus desechos.”

ARTÍCULO 25. ESTRUCTURAS

Corresponde al Concesionario la realización del cálculo completo de todas las estructuras y la ingeniería de detalle correspondiente, las que deberán responder a su fin satisfaciendo todas las necesidades. Se deberán tener en cuenta además de las habituales, las sobrecargas generadas por: equipos, bases, conductos de aire acondicionado, piping, bandejas portacables, cables, tableros eléctricos, artefactos de iluminación, tareas de mantenimiento, etc.

La aprobación de la documentación estructural mencionada en el presente artículo, no significará delegación de responsabilidades en la Supervisión de Obra, siendo el



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Concesionario el único responsable por la correcta ejecución de la estructura.

Las estructuras deberán cumplir en un todo con las normas vigentes incluidas en el SIREA (Sistema Reglamentario Argentino, ex CIRSOC), el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires vigente, y toda otra normativa aplicable.

Estructuras de Hormigón Armado

Serán de aplicación obligatoria los siguientes reglamentos y normas:

- CIRSOC 101: Cargas y sobrecargas gravitatorias para el cálculo de edificios.
- CIRSOC 102: Acción del viento sobre las construcciones.
- CIRSOC 201: Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de hormigón armado y pretensado.
- CIRSOC 202: Hormigón liviano, de estructura compacta, dimensionamiento, elaboración y control.

Deberá respetarse cualquier otro tipo de disposiciones CIRSOC complementarias.

Normas IRAM citadas en los reglamentos indicados y en el presente texto.

Todos los materiales que se empleen en las estructuras de hormigón armado deberán satisfacer los requisitos establecidos en estas Especificaciones Técnicas y en el Capítulo 3 del "CIRSOC-201/2005". Todos los materiales envasados, lo serán en envases originales, perfectamente cerrados, con el cierre de fábrica.

Estructuras Metálicas

El cálculo y la ejecución de la misma deberá cumplimentar en un todo, las exigencias del Reglamento CIRSOC 301-302, en adelante el "CIRSOC". CIRSOC 301: Estructuras de acero para edificios CIRSOC 302: Estructuras de tubos de acero para edificios CIRSOC 303: Estructuras de elementos de acero de sección abierta conformados en frío. Además, son de aplicación y cumplimientos todas las normas IRAM referidas en dichos reglamentos.

ARTÍCULO 26. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Artículo 3.9.2 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, las normas del E.N.R.E., la Ciudad de Buenos Aires,



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EDENOR, CEI (Comité Electrotécnico Internacional), las VDE (Verband Deutschen Electrotecniken) y las ANSI (American National Standard), 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.

Dado que los trabajos deberán ser completos conforme a su fin, se incluirán todos los elementos y trabajos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Deben incluirse todas las conexiones a las redes exteriores de servicios y todos los elementos necesarios y correspondientes para cumplimentar las mismas.

Todos los trabajos serán ejecutados de acuerdo a las reglas del buen arte, presentarán una vez terminados un aspecto prolíjo y mecánicamente resistente, para lo cual el Concesionario deberá disponer de la totalidad de las máquinas, equipos y herramientas necesarias en calidad y cantidad suficiente para la ejecución de los trabajos.

Las instalaciones deberán cumplir con lo establecido por estas especificaciones, la ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la Asociación Electrotécnica Argentina (Última edición), en este orden.

El Concesionario realizará todos los trámites ante las autoridades competentes para obtener la aprobación de los planos, solicitar conexiones, realizar inspecciones reglamentarias, y cuanta cuestión sea necesaria para obtener el Certificado Final de Funcionamiento expedido por la autoridad competente, a su costo y cargo, la misma será efectuada por un profesional matriculado Además, deberán efectuarse las inspecciones y pruebas reglamentarias correspondientes para garantizar el buen funcionamiento de las instalaciones.

ARTÍCULO 27. SISTEMA DE INTERNET WI-FI

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

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



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 28. INSTALACIÓN SANITARIA, PLUVIAL Y GAS

En este rubro deben incluirse las conexiones a las redes exteriores de servicios y todos los elementos necesarios para cumplimentar las mismas.

Los trabajos se efectuarán en un todo de acuerdo con la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, los reglamentos y disposiciones del Ente Tripartito de Obras y Servicios Sanitarios (ETOSS), los reglamentos de la Empresa de obras sanitarias, Empresa de provisión de Gas y el Artículo 3.9.8 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, y toda otra normativa vigente que resulte aplicable.

Para el dimensionado de las secciones de cañerías de agua fría, agua caliente y desagües cloacales, se considerará un coeficiente de simultaneidad de 0.6.

Las cañerías de desagüe cloacal (incluso ventilaciones), serán de hierro fundido de reconocida marca y alta calidad marca.

El Concesionario confeccionará los planos reglamentarios, croquis, planos de modificación planos conforme a obra, memorias técnicas, memorias de cálculo y realizará de todos los trámites ante AYSA S.A., Metrogas, GCABA y/o autoridad competente para obtener la aprobación de los planos, solicitar conexiones de agua, cloacas y gas, realizar inspecciones reglamentarias, y cuanta cuestión sea necesaria para obtener el Certificado Final de Funcionamiento expedido por los mencionados Organismos.

Durante el transcurso de la obra se mantendrán al día los planos de acuerdo a las modificaciones necesarias, indicando la revisión, fecha y concepto de cada modificación, debiendo lograr aprobación para construcción de cada revisión.

Las conexiones de agua y cloaca serán tramitadas por el Concesionario y ejecutadas por el mismo o por Empresas que éste subcontrate, las cuales deberán contar con profesionales matriculados especialmente para realizar estos trabajos ante los respectivos entes.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La ejecución de las conexiones y los derechos por presentación y aprobación de planos y conexiones, serán a costo y cargo del Concesionario.

El Concesionario desarrollará la solución propuesta para las instalaciones de gas en un todo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes. Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.9.7 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, Enargas y de éstas especificaciones.

El Concesionario deberá proveer, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones y manos de obra, todos aquellos trabajos y elementos que, aunque no se detallen e indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación; los trabajos que se requieran para asegurar su perfecto funcionamiento o máximo rendimiento, como así también todos los gastos que se originen en concepto de transporte, inspecciones, pruebas y demás erogaciones.

En este rubro deben incluirse las conexiones a las redes exteriores de servicios y todos los elementos necesarios para cumplimentar las mismas.

Los trabajos se efectuarán en un todo de acuerdo con la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, los reglamentos y disposiciones del Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) (NAG-100-200-201) y los reglamentos de la Empresa de gas y Reglamentos del GCABA, etc.

ARTÍCULO 29. NÚCLEOS SANITARIOS

Los núcleos sanitarios deberán cumplir en número y distribución los requerimientos establecidos por el Código de Edificación, art. 3.5.1.1 “Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales” y las exigencias correspondientes a las condiciones de trabajo, de acuerdo a las pautas que determine la Supervisión de Trabajos.

En todos los sanitarios deberán repararse a nuevo instalaciones, artefactos, accesorios y revestimientos. Estos deberán ser lisos, impermeables y con juntas reforzadas; en los vértices y aristas se colocarán cantoneras de PVC o aluminio del color del revestimiento, todos los materiales deberán ser nuevos, de primera calidad en el mercado.

Los núcleos sanitarios deberán poseer las ventilaciones reglamentarias, todas las



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

cañerías deberán emplazarse dentro de los muros, no pudiendo existir cañerías a la vista.

Deberán encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento sin desperfectos ni roturas resultando absoluta responsabilidad del concesionario la reparación o reposición a su 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.

ARTÍCULO 30. INSTALACIÓN TERMOMECÁNICA

Todos los equipos, elementos, materiales y trabajos, deberán conformar una instalación en perfectas condiciones de funcionamiento.

La propuesta comprenderá todos los trabajos y materiales que sean necesarios para realizar las respectivas instalaciones con todas las reglas del arte, incluyendo la provisión de cualquier trabajo accesorio o complementario que sea necesario para el completo y correcto funcionamiento, y buena terminación de las mismas, estén o no previstos y especificados en el presente PET.

El Concesionario deberá verificar las distintas cargas internas y necesidades de los equipamientos de las áreas y sectores; y calculará la instalación con sus equipos correspondientes, a fin de cumplimentar con las pautas generales del Proyecto Ejecutivo específico en cuanto a las condiciones a mantener de los distintos parámetros: temperatura, humedad, presiones de áreas, transferencias, renovaciones de aire, extracciones localizadas, etc.

Todos los equipos (unidades de tratamiento y distribución de aire, sistemas de refrigeración, sistemas de calefacción, sistemas de control y monitoreo ambiental, sistemas de agua fría, etc.) junto con sus instalaciones completas, se deberán colocar y, en caso de ser necesario, realizar según las reglas reconocidas del arte. Se deberán respetar todas las normas, pautas y reglamentos correspondientes, y las leyes relativas a construcción y seguridad de obra. La elección de los equipos se realizará con previa aprobación de la Supervisión de Obra. Se sugiere tener en cuenta criterios sustentables al momento de realizar la propuesta.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ARTÍCULO 31. ASCENSORES Y MONTACARGAS

Se deberá tener en cuenta que la instalación deberá cumplir con las normas IRAM y las normas del Código de Edificación del GCABA, y toda otra normativa vigente aplicable.

Las empresas o profesionales a cargo de las tareas deberán estar inscriptos en los registros correspondientes y cumplir con la totalidad de las obligaciones emanadas de las normativas vigentes.

ARTÍCULO 32. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Las tareas especificadas en este artículo comprenden la ingeniería de detalle, la provisión, montaje, puesta en marcha y regulación de las instalaciones, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3.9.9 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires y a toda otra normativa vigente pertinente al caso específico.

La instalación estará en un todo de acuerdo con el presente PET, y a los lineamientos de las normas vigentes y estándares por ellas establecidos.

Las empresas o profesionales a cargo de las tareas deberán estar inscriptos en los registros correspondientes y cumplir con la totalidad de las obligaciones emanadas de las normativas vigentes.

Todos los materiales deberán ser de alta calidad y no presentar imperfecciones o defectos, golpes, etc.

El Concesionario deberá garantizar el completo funcionamiento de todas las instalaciones.

Toda la provisión, tanto en materiales, ensamble, y diseño deben cumplir con las siguientes normas, teniendo como prioridad la más exigente:

- Normas IRAM Instituto Argentino de Normalización y Certificación y homologaciones de los componentes ante el GCABA
- Normas ISO - International Organization for Standardization.
- Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Ley Nacional 19587
- ASTM - American Society for Testing Materials
- NFPA - National Fire Protection Association(USA).
- ANSI - American National Standards Institute(USA).



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- Certificado de aprobación FM
- Será de aplicación toda otra norma vigente que corresponda.

ARTÍCULO 33. - 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 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 y sus modificatorias, y deberá contar con la previa autorización de la Dirección General Concesiones y Permisos, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por incorporar publicidad, 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.

ARTÍCULO 34. LIMPIEZA FINAL DE OBRA

La limpieza final será realizada por empresas especialistas del rubro, con personal capacitado y equipamiento acorde, con el objetivo de realizar la tarea en el menor tiempo posible.

Se considerarán incluidas todas las partes de obra y su equipamiento: solados, zócalos, revestimientos, carpinterías, herrajes, vidrios, espejos, artefactos sanitarios, muebles (en general), archivos, mesadas, griferías, artefactos sanitarios, accesorios, cocinas, termotanques/calderas, artefactos de iluminación, rejas de aire acondicionado, tableros eléctricos, cañerías (en general), escaleras, rejas, barandas, etc.

ARTÍCULO 35. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE Y MEDIOAMBIENTE

Se llevarán a cabo Inspecciones de seguridad e higiene y medioambiente a cargo de un equipo de especialistas, que contarán con un cronograma detallado que estará definido al inicio de la Obra; éste podrá oscilar entre 1 y 4 visitas por mes dependiendo del grado de riesgo o complejidad de la obra. La Supervisión se podrá llevar a cabo en todo el territorio o ámbito de construcción de la obra, sin límite ni restricciones, pudiendo abarcar el control de las instalaciones del Concesionario, sus empleados, sub-



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

contratistas como así también de los espacios privados y comunes por el tiempo que el equipo considere necesario.

De la Supervisión practicada, se suscribirá una planilla El resultado plasmado será comunicado por parte de la Supervisión de Obra al Concesionario.

Los incumplimientos deberán ser categorizados dentro de un valor porcentual de riesgo, según el siguiente detalle:

- 0% a 10% (inclusive) RIESGO NO SIGNIFICATIVO
- 11% a 20% (inclusive) RIESGO POCO SIGNIFICATIVO
- 21% a 30% (inclusive) RIESGO MODERADO
- Mayor al 31% RIESGO SIGNIFICATIVO

En lo que a Medio Ambiente refiere, la empresa deberá presentar al inicio de la obra, un PGA (Plan de Gestión Ambiental), el cual deberá ser rubricado por un profesional con un seguimiento del mismo. En caso de que la obra cuente con EIA (Estudio de Impacto Ambiental) deberá incluirse en forma obligatoria tanto en el PGA matrícula competente en CABA, el mismo será evaluado y aprobado por la Supervisión de Obra, en forma mensual se deberá presentar como los informes de seguimiento.

ARTÍCULO 36. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE

- Efectuar el mantenimiento de los locales, espacios de acceso al uso público y áreas exteriores, incluso espacios parquizados, en un todo de acuerdo a lo indicado en el Plan de mantenimiento presentado.
- Limpieza periódica de las áreas exteriores y espacios de acceso al público.
- Retiro de residuos, y traslado hasta el punto de recolección habilitado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Reemplazo del equipamiento urbano dañado por el uso o por vandalismo.
- Reemplazo y/o reparación de los solados interiores, aceras y espacio público que por su uso normal resulten dañados en el transcurso del periodo de concesión, en un todo de acuerdo con el Plan de Mantenimiento.
- Ejecutar todas las tareas en tiempo y forma según lo previsto en el Plan de Mantenimiento.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ARTÍCULO 37. EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL

La totalidad del equipamiento fijo y móvil, y todo elemento que haga al funcionamiento del uso del espacio, 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 Trabajos realizadas 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.

El concesionario no podrá ceder, transferir o gravar de cualquier forma, todo el mobiliario o parte del mismo sin el expreso y previo consentimiento por escrito del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



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

**Hoja Adicional de Firmas
Pliego**

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET - Costa Salguero Etapa 1.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 33 pagina/s.