

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA MÚLTIPLE, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROso DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES SITO EN AV. SANTA FE N° 4407/19, CON NOMENCLATURA CATASTRAL SECCIÓN 021, MANZANA 017 PARCELA 023B, POR EL PLAZO DE CINCO (5) AÑOS.

ÍNDICE

ARTÍCULO 1. – OBJETO DE LA CONCESIÓN, UBICACIÓN Y SUPERFICIES

ARTÍCULO 2. – INTERVENCIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 3. – DESTINO DE USO

ARTÍCULO 4. – OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

ARTÍCULO 5. - NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

ARTÍCULO 6.- PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES Y MEJORAS

ARTÍCULO 7.- SUPERVISIÓN DE TRABAJOS

ARTÍCULO 8. - PROPUESTA FUNCIONAL

ARTÍCULO 9. – PROPUESTA FUNCIONAL DEFINITIVA

ARTÍCULO 10. - GESTIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS, TRAMITACIONES Y PAGO DE IMPUESTOS

ARTÍCULO 11. - PRESENTACIONES

ARTÍCULO 12. - PLAZO DE LAS TAREAS DE ADECUACION Y MEJORAS

ARTÍCULO 13. - MODIFICACIONES Y MEJORAS REQUERIDAS

ARTÍCULO 14. - DESMONTE Y RETIRO DE ELEMENTOS

ARTÍCULO 15. - ÁREAS EXTERIORES, VEREDAS, ESPACIOS COMUNES Y LINDEROS DE USO PUBLICO

ARTÍCULO 16. - SOLADOS

ARTÍCULO 17. - INSTALACIÓN SANITARIA

ARTÍCULO 18. - LIMPIEZA Y ACONDICIONAMIENTOS DE DESAGÜES PLUVIALES

ARTÍCULO 19. - NÚCLEOS SANITARIOS

ARTÍCULO 20. - INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

ARTÍCULO 21. - INSTALACIONES ELÉCTRICAS

ARTÍCULO 22. - ILUMINACIÓN

ARTÍCULO 23. – SEGURIDAD E HIGIENE

ARTÍCULO 24. - EQUIPOS AUTOMÁTICOS DE EMERGENCIA

ARTÍCULO 25. – RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 26. – HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

ARTÍCULO 27. - SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

ARTÍCULO 28. – MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 29. - SISTEMA DE INTERNET WI-FI

ARTÍCULO 30. – TRATAMIENTO DE RESIDUOS

ARTÍCULO 1. – OBJETO DE LA CONCESIÓN, UBICACIÓN Y SUPERFICIES

A través de la presente Licitación Pública se otorgará la concesión de uso y explotación del bien inmueble de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sito en Av. Santa Fe 4407/19, con Nomenclatura Catastral Sección 021, Manzana 017, Parcela 023B. El espacio cuenta con un total de 874,50 m² aproximadamente, de los cuales 9,79 m² son cubiertos y 864,71 m² son descubiertos.

Se una playa descubierta a nivel, cuya capacidad actual aproximada es de treinta y seis (36) cocheras, **número que puede modificarse en función de la adecuación a las normativas vigentes y el cumplimiento de los requisitos de cocheras para personas con discapacidad.**

Por su característica de estacionamiento a cielo abierto, no cuenta con sistemas de ventilación forzada. Se sitúa en su interior un núcleo edificado en el que funciona la administración, áreas de control y los paquetes sanitarios, y en otra construcción aledaña se ubica la sala de máquinas. Las cabinas de control de acceso son actualmente elementos móviles.

ARTÍCULO 2. – INTERVENCIONES TÉCNICAS

A continuación se detallan las intervenciones técnicas realizadas a reparticiones del GCABA con competencia en la materia:

DIRECCIÓN GENERAL INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

La Dirección General Interpretación Urbanística se expidió de la siguiente forma con respecto al objeto de la presente:

IF-2024-34632590-GCABA-DGIUR:

“1. Por los presentes actuados, se consulta a esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo respecto de la localización del uso “6.1.13 Playa de estacionamiento”, en el inmueble sito en la Av. Santa Fe 4407-19, PB, Sección 021, Manzana 017, Parcela 023b, con una superficie a habilitar de 898,50 m².

2. El inmueble en cuestión se encuentra emplazado en el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4, de acuerdo a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por Ley N° 6.099 sancionada el 6 de diciembre de 2018 y promulgada por Decreto 449/18 el 27 de diciembre de igual año y sus modificaciones aprobadas por Ley N° 6.361 sancionada el 26 de noviembre de 2020 y promulgada por Decreto 444/20 el 17 de diciembre de igual año y Ley N° 6.564

sancionada el 8 de septiembre de 2022 y promulgada por Decreto N° 321/22 el 23 de septiembre del 2022.

3. En relación a lo solicitado, toma intervención esta Gerencia Operativa que, mediante Informe N° IF-2024-22416169-GCABA-DGIUR, concluye que: "...5. Por lo expuesto precedentemente, esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo cumple en dar intervención al Consejo del Plan Urbano Ambiental respecto a la factibilidad de la localización del uso "6.1.13 Playa de estacionamiento", en el inmueble sito en la Av. Santa Fe 4407-19, PB, Sección 021, Manzana 017, Parcela 023b, con una superficie a habilitar de 898,50 m2.".

4. Se remiten los presentes actuados al Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental que, mediante Dictamen adjunto en el IF-2024-33780399-GCABA-CAPUAM, informa que: "...6. Por lo expuesto precedentemente y lo indicado por la Gerencia Operativa de Usos del Suelo perteneciente a la Dirección General de Interpretación Urbanística, mediante IF-2024-22416169-GCABA-DGIUR, este Consejo del Plan Urbano Ambiental considera que resultaría factible, desde el punto de vista urbanístico, acceder a la localización del uso "Playa de estacionamiento" que se encuadra en el rubro "6.1.13 Playa de estacionamiento", en el inmueble sito en la Avenida Santa Fe N°4407/19, Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4, Superficie total a habilitar: 898,50m2 . En cuanto a los requerimientos, los módulos de bicicletas deberán ser determinados por el Organismo Competente....".

5. Por lo expuesto precedentemente, es opinión de esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo, que resulta factible acceder a la localización del uso "Playa de estacionamiento" que se encuadra en el rubro "6.1.13 Playa de estacionamiento", en el inmueble sito en la Avenida Santa Fe N°4407/19, Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4, Superficie total a habilitar: 898,50m2. Respecto de los requerimientos para bicicletas, deberá cumplimentar con 8 módulos.

6. 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 generales, modificatorias en el marco sanitario y decretos reglamentarios, que no hayan sido expresamente considerados en el presente informe."

DI-2024-1633-GCABA-DGIUR:

"Artículo 1º.- Autorizase, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, la localización del uso "Playa de estacionamiento" que se encuadra en el rubro "6.1.13 Playa de estacionamiento", en el inmueble sito en la Avenida Santa Fe N° 4407/19, PB, (Sección

021, Manzana 017, Parcela 023b); Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4, Superficie total a habilitar: 898,50m² (ochocientos noventa y ocho metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados), debiendo asimismo cumplir con la normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la presente.

Artículo 2º.- Hágase saber que se deberá cumplimentar con ocho (8) módulos para bicicletas.”

DIRECCIÓN GENERAL EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Dirección General de Evaluación Ambiental se expidió de la siguiente manera:

NO-2025-49162302-GCABA-DGCOYP:

“Según surge de la documentación suministrada, el uso previsto de la licitación es: Playa de Estacionamiento, sito en Av. Santa Fe N° 4407/19 bajo la nomenclatura catastral: Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 17, parcela 23b, con una superficie de 874,50m² aproximadamente.

Al respecto, se informa que la actividad “(6.1.13.) Playa de Estacionamiento” resulta categorizada como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E1) hasta una superficie cubierta de 10.000 m², conforme lo establecido en el Cuadro de Categorización, Anexo I de la Resolución N° 315-GCABA-APRA/25.

Para el presente caso entonces, el modo de tramitación se solicita, tramita y obtiene, de forma exclusiva y automática vía internet, a través de la Plataforma de Tramitación a Distancia (TAD), o la que en un futuro la reemplace, conforme lo establecido en el Anexo II de la Resolución N° 315-GCABA-APRA/25.”

ARTÍCULO 3. – DESTINO DE USO

El uso a desarrollar será el de “6.1.13. Playa de Estacionamiento”, conforme lo establecido en el Anexo B y lo dispuesto en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.099 y sus modificatorias). El Concesionario se obliga a suministrar el servicio cumpliendo las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo.

ARTÍCULO 4. – OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

La limpieza y desocupación de los espacios a conceder estará a cargo del Concesionario. En caso de existir, dentro de los mismos, elementos de propiedad del

GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego **no son excluyentes**, y será responsabilidad del Concesionario el desarrollo y cumplimiento de todas las acciones necesarias y la total adecuación del espacio para el desarrollo de la actividad a realizar.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo en su totalidad las especificaciones establecidas en los Códigos de Edificación, Urbanístico y de Habilitaciones de la Ciudad de Buenos Aires, y las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias y Entes de Regulación para las instalaciones correspondientes a los suministros.

El Concesionario deberá realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del espacio, por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia.

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

ARTÍCULO 5. - NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Son de aplicación la totalidad de las reglamentaciones y normativas vigentes en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para el desarrollo, funcionamiento y habilitación de la actividad a desarrollar, el uso de instalaciones y servicios, las tareas de modificación y/o construcción que se hubieren autorizado y la operatoria de mantenimiento durante el plazo de tenencia del espacio hasta su restitución al GCABA.

El concesionario deberá conocer y cumplir los requerimientos establecidos en los Códigos de Edificación (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), Urbanístico (Ley N° 6.099 y sus modificatorias), de Habilitaciones y Permisos (Ley N° 6.101 y sus modificatorias), la Ley N.º 123, y sus modificatorias, y su Decreto Reglamentario, de Impacto Ambiental (Ley N° 6.014 y sus modificatorias) y las reglamentaciones para el suministro de servicios por parte de las compañías prestatarias y sus Entes de Regulación.

El Concesionario en su carácter de beneficiario de la explotación del espacio deberá realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del espacio, por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia.

Las instalaciones cumplirán con lo establecido por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la AAE (Última edición) en este orden.

ARTÍCULO 6.- PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES Y MEJORAS

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas, como los elementos colocados aún más allá de la obra obligatoria, quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin generar derecho de compensación alguna.

Se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades organizadas durante la concesión.

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

ARTÍCULO 7.- SUPERVISIÓN DE TRABAJOS

La supervisión o relevamiento de trabajos será realizada por un agente u organismo con incumbencia acorde con las características de las tareas requeridas; su designación estará a cargo de la DGCOYP o el organismo que ella designe, asumiendo el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario, el cumplimiento de la Propuesta Funcional y de las especificaciones contenidas en los Pliegos, quedando facultados para instrumentar los procedimientos que estimen adecuados para el logro de dicha finalidad, sin perjuicio de las competencias de las reparticiones del GCABA atinentes en la materia de fiscalización.

ARTÍCULO 8. - PROPUESTA FUNCIONAL

El oferente presentará, junto con la oferta, su propuesta de uso, la que deberá describir las actividades y usos que se propone desarrollar en el inmueble, las instalaciones complementarias al mismo y el equipamiento fijo y móvil a utilizar.

Se presentará en soporte digital, a través del Sistema Buenos Aires Compras (BAC) y deberá contar como mínimo con la siguiente documentación:

- Planos de anteproyecto de la totalidad de las plantas, perfectamente acotados y referenciados, con equipamiento e instalaciones a modo de croquis, ubicación y número de la totalidad de los espacios de cocheras, bicicletas, motos, etc., sentidos de circulación y áreas de acceso y egreso. (Escala 1:100 como mínimo).
- Vistas y cortes con determinación de materiales y terminaciones propuestos (Escala 1:100 como mínimo).
- Listado completo y detallado de la totalidad de las tareas propuestas y usos de locales de apoyo dentro del inmueble
- Presupuesto desglosado en rubros e ítems de las tareas propuestas, (instalaciones, montaje, equipamiento, etc)
- 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 de plan de mantenimiento y periodicidad.
- Propuesta de modificaciones y mejoras del inmueble que cumplan mínimamente con el listado indicado en el Art. 13 del presente pliego.

El oferente deberá informar en su oferta el método de ejecución, especificar todos los elementos comprometidos, el volumen de escombros y excedentes que se producirán, con indicación de la periodicidad y destino del retiro de éstos.

La oferta presentada será evaluada por la Comisión de Evaluación de Ofertas de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 9. – PROPUESTA FUNCIONAL DEFINITIVA

Es obligación del Concesionario tramitar, previo al inicio de los trabajos, la obtención de la aprobación/registro de toda la documentación de trabajos, ante los organismos con competencia en la materia.

La presentación de la Propuesta Funcional Definitiva deberá realizarse ante la Dirección General dentro de los diez (10) días corridos de la firma del Contrato de Concesión y/o la tenencia efectiva del espacio por parte del concesionario y, ante SSGDU, dentro de los diez (10) días corridos de la firma del Contrato de Concesión y/o la tenencia efectiva

del espacio por parte del concesionario. Los documentos y número de expedientes que acrediten el inicio de estas gestiones deberán notificarse ante la DGCOYP dentro de los diez (10) días de iniciados.

Una vez aprobada por parte de las áreas que conforman a la SSGDU, el Concesionario deberá notificar tales hechos a DGCOYP y dar inicio a la ejecución de la Propuesta Funcional Definitiva, la que deberá encontrarse de conformidad con la propuesta presentada oportunamente en la Oferta y los Pliegos.

El plazo máximo de ejecución de la Propuesta Funcional será de sesenta (60) días corridos contados a partir de la aprobación formal y escrita de las áreas que forman parte de la SSGDU. Dichas aprobaciones deberán ser debidamente notificadas a la DGCOYP.

El GCABA se encuentra facultado para requerir modificaciones y/o ajustes a los Planos Definitivos, los que no deberán alterar la estructura técnico-económica fundamental de la Oferta ni el precio global total ofertado.

En caso de haberse solicitado modificaciones, el Concesionario deberá proceder al ajuste de los mismos, de acuerdo con las observaciones que efectúe el GCABA sin alterar el plazo y el importe total. Las áreas de la SSGDU y DGCOYP procederán a determinar el plazo para su nueva presentación. Transcurrido dicho plazo y sin que los Planos Definitivos hayan sido elevados por el Concesionario, se procederá a efectuarlo de oficio.

ARTÍCULO 10. - GESTIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS, TRAMITACIONES Y PAGO DE IMPUESTOS

El concesionario, en su carácter de beneficiario de la explotación del espacio, deberá realizar a su propio costo todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la regularización y/o aprobación edilicia del local, por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia, y las obligaciones emanadas del cumplimiento del Código de Edificación (Ley N° 6.100 y sus modificatorias).

Toda erogación y/o trabajo que resulte necesario para la instalación, conexión con las redes, tramitación, medición y el consumo de servicios y suministros, (agua, cloacas, electricidad, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, su tramitación y la realización de la documentación correspondiente, para su aprobación 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.

El Concesionario deberá designar un Representante Técnico dentro del plazo de diez (10) días contados desde la firma del respectivo Contrato de Concesión, que deberá ser arquitecto o ingeniero civil, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, debiendo contar específicamente en ambas profesiones con la acreditación actualizada que asegure estar en condiciones de ejercer la profesión, y se encargará de cada uno de estos trámites y gestiones, siendo a su vez el nexo con las Empresas Prestatarias y con las entidades del Gobierno de la Ciudad.

Queda expresamente aclarado que no se podrán iniciar los trabajos y tareas requeridos sin la previa presentación ante la DGCOYP, de los correspondientes planos, cálculos, memorias, etc., aprobados por los organismos privados y/o oficiales con competencia al respecto.

ARTÍCULO 11. - PRESENTACIONES

Las presentaciones requeridas deberán realizarse ante la Dirección General Concesiones y Permisos, o el organismo que en el futuro la reemplace. Aquellas gestiones cuyo procedimiento y tramitación corresponda realizar ante otro organismo del Gobierno y/o prestador externo, deberán ser fehacientemente comunicadas, acreditando la efectiva presentación de la documentación pertinente también ante la Dirección General Concesiones y Permisos.

ARTÍCULO 12. - PLAZO DE LAS TAREAS DE ADECUACION Y MEJORAS

Los plazos para la ejecución de las mejoras y demás obligaciones requeridas son los indicados en el artículo 19 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. La no conclusión de las mejoras y demás obligaciones estipuladas en el plazo establecido, dará lugar a la aplicación de las penalidades descriptas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 13. - MODIFICACIONES Y MEJORAS REQUERIDAS

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el inmueble concesionado sin el **previo consentimiento del GCABA**, expresado a través de la

Dirección General de Concesiones y Permisos con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

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

La ejecución de modificaciones y mejoras 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.

Tal como expresa con anterioridad, todas las tareas, trabajos, provisiones, tramitaciones y adecuaciones, edificios, de instalaciones y equipamiento, necesarios para dotar a la playa de estacionamiento de las condiciones reglamentarias y funcionales que permitan su óptima operatoria quedan incluidos como obligaciones a asumir por parte del concesionario.

La Supervisión de Trabajos determinará si los trabajos realizados cumplen con las condiciones de calidad y estética. En caso de que los trabajos sean rechazados, por no cumplir con lo desarrollado en la Propuesta Funcional, el Concesionario asumirá total responsabilidad por los trabajos subsiguientes de demolición y reconstrucción y de los inconvenientes que pudieran producirse, debiendo subsanar a su costa los mismos. En caso de verificarse incumplimientos por parte del concesionario será posible de aplicación las penalidades establecidas en el PBCP.

A continuación, se enumera un listado preliminar y orientativo de tareas a desarrollar por parte del concesionario:

- Los solados existentes en playa deben acondicionarse con el objeto de lograr su perfecta nivelación, el acondicionamiento de las instalaciones que en él se encuentren y provisión de la terminación superficial que permita un perfecto escurrimiento y calidad estética.
- Adecuación, reparación y puesto a punto de los elementos de protección y seguridad en rampas y desniveles.
- Adecuación, reparación y puesta a punto de locales cubiertos, sanitarios, administrativos y de apoyo.
- Mantenimiento de veredas perimetrales.

- Adecuación del cerramiento perimetral de playa, con provisión de reja metálica que optimice las condiciones estéticas y de seguridad.
- Provisión, colocación y puesta a punto de los elementos de defensa y protección para los elementos ubicados en playa. (protección de postes de iluminación, hidrantes dentro de la playa, etc.)
- Colocación de Barandas de protección y defensa en todos los desniveles.
- Adecuación, ajuste, reparación y puesta a punto de la totalidad de las instalaciones.
- Provisión de equipo de alimentación eléctrica de emergencia.
- Provisión de elementos e instalaciones complementarias de demarcación y ordenamiento vehicular.
- Pintura general de los espacios construidos, carpinterías, instalaciones, equipamiento fijo y móvil y toda superficie que sea parte constitutiva de la playa de estacionamiento.
- Demarcación de cocheras, identificaciones, sentidos de circulación, sendas peatonales y señales de precaución y seguridad.

Este listado es aproximado y el concesionario deberá tener en cuenta todas las tareas que aun no habiéndose especificado en concreto hagan al uso y materialización de la Playa.

ARTÍCULO 14. - DESMONTE Y RETIRO DE ELEMENTOS

Será por exclusiva cuenta del Concesionario la ejecución de todos los trabajos de demolición, extracciones y retiro de instalaciones, equipamiento, servicios y elementos de todas las construcciones e instalaciones que sea necesario dejar sin uso. El Concesionario deberá realizar los trabajos siguiendo las normas técnicas de práctica, las instrucciones que le imparta la Supervisión de Trabajos y cumplir con toda la normativa vigente.

El concesionario será responsable ante GCABA y terceros de todas las acciones llevadas a cabo durante etapa y sus consecuencias futuras. Será también responsabilidad del Concesionario la ejecución de todos los trabajos necesarios para garantizar seguridad, estabilidad y protección de los sectores no afectados a las obras, debiéndose ejecutar además las reparaciones pertinentes si fuera menester.

El Concesionario deberá retirar fuera del ámbito del sector los materiales provenientes de la demolición, a su exclusiva cuenta y cargo y estará obligado a efectuar la limpieza constante de escombros u otros elementos en veredas y calles. El destino de los mismos, deberá ubicarse dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 15. - ÁREAS EXTERIORES, VEREDAS, ESPACIOS COMUNES Y LINDEROS DE USO PÚBLICO

El concesionario no podrá, bajo ningún concepto, colocar ningún tipo de elemento, instalación o equipamiento por fuera del límite del espacio concesionado, en circulaciones, aceras y espacios comunes. En el caso de que algún elemento o instalación se encontrase sobre la vereda, el mantenimiento del mismo quedara a costo y responsabilidad del Concesionario. Durante la totalidad del plazo de tenencia del espacio hasta su restitución al GCABA será obligación del concesionario el mantenimiento, reparación, conservación y limpieza de las veredas internas del predio.

Se deberán reparar a nuevo la totalidad de los solados y elementos exteriores que complementan los accesos y egresos al espacio concesionado, las rejas, acometidas y complementos de las instalaciones que apoyen el desarrollo de la actividad, cuyo mantenimiento y reparación estará a cargo del concesionario.

Se colocará en la totalidad del perímetro la reja metálica, que tendrá características técnicas, estéticas y de seguridad, cuyo diseño y materialidad será propuesta por el oferente en su oferta.

No se permitirá la existencia de instalaciones con cableados exteriores o a la vista, todas las distribuciones deberán realizarse embutidas asegurando la perfecta terminación superficial.

Durante la totalidad del plazo de la concesión será obligación del concesionario el mantenimiento, reparación, conservación y limpieza de todos los elementos que conforman el perímetro de la concesión.

ARTÍCULO 16. - SOLADOS

El solado del “lugar de estacionamiento” y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites. Se evitará el escurrimiento de líquidos a espacios linderos exteriores.

Sobre el pavimento deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado para gestionar el permiso de obra.

Los pisos interiores de los locales de apoyo, circulaciones peatonales, estarán perfectamente niveladas, sin resaltos y con señalización de cualquier desnivel existente.

ARTÍCULO 17. - INSTALACIÓN SANITARIA

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

El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes, tendientes a dotar al espacio objeto de la presente licitación de acometidas y sistemas de medición independientes para el suministro de agua y desagües pluviales y cloacales.

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

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

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

El Concesionario efectuará todas las pruebas hidráulicas, de funcionamiento de equipos y del sistema que sean necesarias para dejar en perfecto estado de funcionamiento la totalidad de las instalaciones 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 Materials, ANSI American National Standard Institute, IRAM Instituto Argentino de Racionalización de Materiales, Ley Nacional 19.587, NFPA, FM, Normas ISO. Las marcas utilizadas no podrán, en ningún caso, apartarse de la normativa vigente.

ARTÍCULO 18. - LIMPIEZA Y ACONDICIONAMIENTOS DE DESAGÜES PLUVIALES

Se efectuará, mediante herramienta manual o mecánica, la limpieza de la totalidad de desagües pluviales hasta su conexión con el troncal de AYSA. Se retirarán todos los elementos que puedan obstruir el paso del agua y se reemplazarán y/o repararan todas las rejas que no se encuentre en perfectas condiciones de operatividad.

Se verificará el buen funcionamiento del escurrimiento, controlando desde los puntos más alejados del sumidero, descargando agua sobre su superficie para verificar el sentido del escurrimiento e identificando las áreas de estancamiento de aguas, por la existencia de restos de suciedad y barro.

El Concesionario reparará todos aquellos elementos que se encuentren dañados o mal ejecutados a fin de garantizar el correcto drenaje de los desagües pluviales, de manera tal que el escurrimiento de la playa no vuelque sobre veredas o espacios verdes linderos.

ARTÍCULO 19. - NÚCLEOS SANITARIOS

Los núcleos sanitarios deberán cumplir en número y distribución los requerimientos establecidos por el Código de Edificación y las exigencias correspondientes a las condiciones de trabajo.

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.

Los núcleos sanitarios deberán poseer las ventilaciones reglamentarias, todas las 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 20. - 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 y las reglamentaciones vigentes.

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

El concesionario deberá adecuar, reparar y/o reponer el sistema de provisión de agua y provisión contra incendios: los tanques existentes de reserva de agua para incendio, el sistema de bombeo con sus bombas y cañerías de distribución con todos los accesorios de la instalación completa. El sistema de bombas deberá responder a las necesidades del caudal y presión necesarios, los cuales deberán ser verificados por el Concesionario bajo su exclusiva responsabilidad.

Toda la instalación contra incendio, con todos sus cálculos de demanda de agua, deberá cumplir con las normas y reglamentación vigente, y deberá estar aprobada por los entes

correspondientes. Los proyectos completos con los tendidos de instalaciones, ubicación de los tanques, sala de bombas, etc., deberán ser validados por el área correspondiente del GCABA y, posteriormente, coordinados sus inspectores/supervisores, previo al inicio de tales proyectos.

El Concesionario deberá proveer, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones y mano de obra, todos aquellos trabajos y elementos que, aunque no se detallen e indiquen expresamente en los Pliegos, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación. En el caso de que considere necesario sumar y/o retirar equipamiento, se deberá presentar la propuesta a la Supervisión de Trabajos y a la DGCOYP, previo al inicio de la tarea.

Asimismo, se deberán realizar los trabajos que se requieran para asegurar el perfecto funcionamiento y máximo rendimiento de las instalaciones, como así también todos los gastos que se originen en concepto de transporte, inspecciones, pruebas y demás erogaciones.

Los costos de todas las tareas de instalación de agua y contra incendio, como así también, la remoción y reemplazo de las cañerías existentes que correspondan, serán 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 instalación. Los equipos de bombas, presurizadores, válvulas motorizadas 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 la instalación, 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.

Todos los equipos, colectores, válvulas, instrumentos, etc. estarán identificados con chapas indelebles y sujetas con elementos desmontables de quita y pon. En los equipos o elementos de dimensiones que así lo permitan, dichas chapas identificadoras podrán estar adheridas a los mismos.

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 Materials, 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 Representante Técnico designado será responsable de presentar los planos, diseño de los Planes de Evacuación, que a su vez; deberán ser aprobados por la Defensa Civil y firmados por el responsable de la instalación que deberá estar inscripto en el Registro de Mantenimiento de Instalaciones contra incendio y cumplir con los permisos y toda normativa vigente.

ARTÍCULO 21. - INSTALACIONES ELÉCTRICAS

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

El Concesionario deberá realizar un relevamiento y readecuación completos de toda la instalación y contar con todos sus componentes y elementos (tableros, cañerías, bandejas portacables, accesorios, etc.), dentro de los espacios a concesionar. Toda gestión, tramitación, confección de documentación, pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

Las instalaciones -tendidos eléctricos- irán canalizadas, separando debidamente las corrientes débiles, los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así también la puesta a tierra de toda la instalación. Todos los circuitos de tomas, iluminación, irán perfectamente señalizados en el tablero seccional correspondiente. Los circuitos eléctricos de alimentación de equipos de aire acondicionado terminarán en un tablero independiente que deberá cumplimentar las normas mencionadas.

Además de las pruebas de calidad de los materiales principales, el concesionario realizará las pruebas de aislación de todos los ramales y circuitos, de conductores entre sí y su puesta a tierra, confeccionando una planilla de circuitos. Los valores mínimos de aislación serán 300.000 ohm de cualquier conductor con respecto a tierra y de 1.000.000

ohm de conductores entre sí, no aceptándose valores que difieran más del 10% para mediciones de conductores de un mismo ramal de circuito.

El Concesionario deberá confeccionar la totalidad de la documentación a ser presentada, de todas las instalaciones que realice. Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

Todos los materiales deberán ser nuevos y conforme a las normas IRAM que sean de aplicación y uso reglamentado para Instalaciones Eléctricas en inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina, última edición. El Concesionario deberá dar cumplimiento a toda la normativa pertinente vigente.

Se deben colocar tableros generales, seccionales y de operación de servicios, acordes a la actividad a desarrollar, con provisión de materiales nuevos, previa aprobación de la Supervisión de Trabajos.

El Concesionario deberá designar un Representante Técnico responsable de presentar los planos y proyecto de adecuación eléctrica.

ARTÍCULO 22. - ILUMINACIÓN

Estará a cargo del concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios, cubiertos, descubiertos y áreas de acceso. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes. En los espacios en que el uso no cuente con reglamentación específica se tomará como base los valores correspondientes para usos similares.

Las luminarias existentes, **deberán ser reemplazadas en su totalidad por artefactos de Leds, de primera marca.** El nivel de iluminación asegurará una media inicial de 50 lux en la zona de cocheras y 100 lux en las circulaciones.

ARTÍCULO 23. – SEGURIDAD E HIGIENE

Se deberá implementar un sistema de vigilancia con cámaras de seguridad, que alcance los espacios interiores cubiertos, las áreas de expansión semicubiertas, y la totalidad del estacionamiento, en observancia con lo establecido en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

Durante la ejecución de las tareas de adecuación edilicia, el Concesionario deberá realizar a su cuenta y cargo el cierre del espacio en el que se desarrollen las mismas.

Se deberán proveer y colocar las defensas, pasarelas y señalizaciones necesarias para seguridad, queda estrictamente prohibido colocar publicidad de ningún tipo en las mismas y deberán ser mantenidas desde el inicio de las tareas hasta su finalización.

La custodia de los bienes propiedad del Concesionario, que se encuentren dentro del edificio o en las áreas exteriores que correspondan al área concesionada, queda a exclusivo cargo del Concesionario.

El Concesionario por medio del contratista que designe para la ejecución de las tareas, deberá cumplir con lo exigido en la legislación vigente en lo referente a Higiene y Seguridad en el trabajo, y a cualquier otra reglamentación, decreto o ley no mencionada en el presente listado o que pudiera entrar en vigencia durante el transcurso de las obras.

ARTÍCULO 24. - EQUIPOS AUTOMÁTICOS DE EMERGENCIA

El concesionario deberá proveer, instalar y mantener un equipo de emergencia para provisión de suministro eléctrico, cuando eventualmente se produzca un corte en la red de la empresa suministradora. Esta red de emergencia deberá asegurar, como mínimo, un tercio de alumbrado general y la totalidad de los sistemas de control de las instalaciones, con una autonomía mínima de tres horas.

ARTÍCULO 25. – RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

El horario de apertura y cierre del espacio concesionado podrá disponerse de lunes a domingo durante las 24hs, de acuerdo a las posibilidades del Concesionario y conforme la normativa vigente.

La custodia de los bienes que son propiedad del Concesionario, que se encuentren dentro de los edificios o en áreas exteriores que correspondan al área concesionada, queda a exclusivo cargo del mismo.

ARTÍCULO 26. – HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

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

ARTÍCULO 27. - 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 la publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y sus modificatorias, y asimismo deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

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) 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.

ARTÍCULO 28. - MANTENIMIENTO

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante toda la duración de la concesión otorgada. La limpieza del lugar, como así también de las veredas, estará a cargo del Concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio.

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

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. Leyes N° 992 y 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y sus decretos reglamentarios y modificatorias.

ARTÍCULO 29. - SISTEMA DE INTERNET WI-FI

El Concesionario deberá prestar el servicio gratuito de Internet inalámbrica conocido como WIFI.

El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio incluidos los sectores correspondientes a expansiones descubiertas y estacionamiento. El servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario. No podrá ofrecer ninguna red BA Wi-Fi 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).

ARTÍCULO 30. – 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 contarán con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 992 y N° 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y sus decretos reglamentarios y modificatorios.

Se debe realizar una separación *in situ* de las diferentes corrientes de residuos, utilizando cestos con colores diferenciados (verde: reciclables, negro: basura, marrón: orgánicos), los cuales deberán estar claramente señalizados con la fracción que corresponde.

Residuos reciclables: Es obligatorio separar en el establecimiento los distintos tipos de residuos, atendiendo a las premisas de la Ley N° 1.854 de Basura Cero. Una separación correcta implica incorporar los materiales limpios y secos al contenedor de reciclables, para que sea posible su posterior reutilización o reciclaje.

Residuos peligrosos: En el caso de que la Concesión genere residuos peligrosos, tanto en etapa de realización de tareas como de funcionamiento, deberán ser informados al área de gestión ambiental, inscribirse como Generadores de Residuos Peligrosos, y presentar contrato vigente para el retiro de los mismos con operador y transportista habilitado según Ley N° 2.214 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y la Ley Nacional N° 24.051. Los mismos serán acopiados en un sitio de acopio de características según establece la legislación mencionada.



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 - Av. Santa Fe 4407-19

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