

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DEL ESPACIO UBICADO EN EL INTERIOR DEL BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, LLAMADO “MUSEO DE ARTE ESPAÑOL ENRIQUE LARRETA”, SITO EN AVENIDA JURAMENTO N° 2291 Y VUELTA DE OBLIGADO N° 2139/55, CON NOMENCLATURA CATASTRAL SECCIÓN 025, MANZANA 011, PARCELA 002A POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) AÑOS.

ÍNDICE

- Artículo 1°.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA, LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO A CONCESIONAR Y SUPERFICIES**
- Artículo 2°.- INTERVENCIONES TÉCNICAS**
- Artículo 3°.- USO PROPUESTO – CONSIDERACIONES GENERALES**
- Artículo 4°.- PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**
- Artículo 5°.- PRESENTACIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS TAREAS**
- Artículo 6°.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**
- Artículo 7°.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**
- Artículo 8°.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**
- Artículo 9°.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN**
- Artículo 10°.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**
- Artículo 11°.- ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES**
- Artículo 12°.- RUIDOS E ILUMINACIÓN**
- Artículo 13°.- PRÁCTICAS SUSTENTABLES**
- Artículo 14°.- LIMPIEZA GENERAL**
- Artículo 15°.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO**
- Artículo 16°.- INFRAESTRUCTURA**
- Artículo 17°.- LIMPIEZA DURANTE LOS TRABAJOS**
- Artículo 18°.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**
- Artículo 19°.- INSTALACIÓN SANITARIA**
- Artículo 20°.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
- Artículo 21°.- NÚCLEOS SANITARIOS**
- Artículo 22°.- INSTALACIÓN DE GAS**

Artículo 23°.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Artículo 24°.- SISTEMA DE INTERNET WI-FI

Artículo 25°.- DESARROLLO DE LAS TAREAS REQUERIDAS

Artículo 26°.- CONTROL DE LAS TAREAS REQUERIDAS

Artículo 27°.- COMUNICACIÓN Y MARKETING

Artículo 28°.- NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Artículo 29°.- HABILITACIONES

Artículo 1°.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA, LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO A CONCESIONAR Y SUPERFICIES.

A través de la presente Licitación Pública se otorgará la concesión de uso y explotación del espacio ubicado dentro del bien inmueble de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominado “Museo de Arte Español Enrique Larreta”, sito en Avenida Juramento N° 2291 y Vuelta de Obligado N° 2139/55, con Nomenclatura Catastral Sección 025, Manzana 011, Parcela 002A. El espacio cuenta con un total de 450 m2 aproximadamente, de los cuales 190 m2 son cubiertos y 260 m2 son descubiertos.

El inmueble se encuentra ubicado en el Área de Protección Histórica APH22 “Plaza Belgrano y entorno”, con protección edilicia y ambiental según lo indicado en el Plano N° 3.7.21b del Anexo III del Código Urbanístico (Ley N° 6.099 y sus modificatorias). Por ende, toda intervención en el mismo debe adecuarse a lo establecido en el artículo 3.7.21 del Anexo II del Código Urbanístico, tanto en lo relacionado con los edificios, monumentos, áreas verdes y equipamiento urbano que la componen.

Artículo 2°.- INTERVENCIONES TÉCNICAS

A continuación, se deja constancia de lo actuado por la Dirección General de Evaluación Ambiental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con las responsabilidades primarias asignadas:

-NO-2025-10824288-GCABA-DGEVA:

*“Al respecto, se comunica que el uso podría encuadrarse en los siguientes rubros: **“1.5 Alimentación en general y gastronomía”**; **“1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio”**; resultando categorizado como **Sin Relevante Efecto Ambiental (S.R.E.1) hasta una superficie máxima de 10.000 m2** conforme lo previsto en el Cuadro de Categorización – Anexo I de la Resolución N° 306-GCABA-APRA/23.*

En este sentido, se cumple en informar que el concesionario deberá tramitar el correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD), o la que en un futuro la reemplace, conforme lo establecido en el Anexo II de la Resolución N° 288-GCABA-APRA/23.

Por otra parte, se comunica que en caso de encontrarse alcanzado por la Ley No 3.166 de “Regulación, Control y Gestión de Aceites Vegetales y Grasas de Fritura Usados”, modificada por Ley No 3.997 y su Decreto Reglamentario N° 239/10 deberá inscribirse como Generador en el Registro de Generadores, Transportistas y Operadores de Aceites Vegetales Usados (AVUs).

Sin perjuicio de lo expuesto, se aclara que tal como se desprende de Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE) el “Museo Larreta” no cuenta con su Certificado de Aptitud Ambiental. Es por ello que, el Titular de la actividad deberá regularizar dicha situación, tramitando el mismo en cumplimiento con la ley 123.”

Artículo 3°.- USO PROPUESTO – CONSIDERACIONES GENERALES

El uso propuesto para el predio en cuestión será el de “Alimentación en general y gastronomía” conforme las consideraciones del Anexo B del PBCP “Servicios/Destinos”,

y como uso complementario del Museo de Arte Español Enrique Larreta. Este uso deberá ser contemplado en la oferta.

El Concesionario se obliga al cumplimiento de lo establecido por el Código Alimentario Argentino, y las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo, especialmente:

- Mercadería de primera calidad, de producción regional.
- Elaboración diaria a excepción de postres que requieran enfriamiento.
- Sustentabilidad.
- Óptimas condiciones de higiene, preparación, presentación y perfecto estado de conservación.
- Actividades que integren la propuesta cultural con la gastronomía.
- Propuesta de equipamiento y las instalaciones sugeridas para la prestación del servicio declarado.

Los alimentos serán preparados respetando estrictamente las normativas vigentes sobre calidad de alimentos y distribución de los mismos. Deberán contar con elaboración diaria, y no se podrá expender bebidas alcohólicas a menores.

La decoración, equipamiento móvil, vajilla, mantelería y demás enseres serán de óptima calidad, como así también todo otro elemento que sea necesario para la prestación del servicio, los cuales serán provistos por el Concesionario y podrán ser retirados por él, al vencimiento o caducidad de la concesión.

Los precios y tarifas -de conformidad al rubro comercial ofrecido- serán exhibidos obligatoriamente en lugares visibles, en el interior del espacio concesionado, y cumplirán toda la normativa exigida por los organismos con competencia en la materia.

La prohibición de fumar dentro del edificio deberá alcanzar además al espacio objeto de la presente concesión, debiendo el Concesionario garantizar en todo momento el cumplimiento de esta obligación.

Al presentar el espacio objeto de la presente concesión una protección patrimonial, las tareas previstas deberán respetar estrictamente las características arquitectónicas del espacio, el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su articulación y ocupación del espacio, no permitiéndose modificaciones que alteren su esencia.

Las actividades propuestas deberán desarrollarse únicamente dentro de los límites y superficies (cubiertas y descubiertas) detalladas en el Anexo A del PBCP, las que deberán presentarse en perfectas condiciones de limpieza, mantenimiento y funcionalidad durante la totalidad del plazo de la concesión hasta el momento de su efectiva restitución al GCABA.

Asimismo, la Supervisión de Trabajos podrá solicitar al Concesionario en todo momento el ingreso de personas asistentes al Museo, mediante el ingreso/egreso -portón enrejado- ubicado en la superficie descubierta del espacio objeto de la concesión que separa este del Museo. Este acceso deberá estar disponible en todo momento y según la demanda del Museo, considerando que la mencionada entrada permite el acceso al edificio y jardines a las personas con movilidad reducida y/o carritos infantiles. El control

de este medio de ingreso/egreso quedará a cargo del Concesionario, y deberá ser coordinado con la Supervisión de Trabajos.

Artículo 4º.- PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA

La propuesta funcional a presentar junto con la oferta deberá contemplar la totalidad de las actividades a ser desarrolladas en el espacio concesionado por el plazo que dure la concesión, y hasta la efectiva restitución del mismo.

Asimismo, tales actividades deberán ser descriptas con exactitud, incluyendo el equipamiento fijo y móvil propuesto y las instalaciones complementarias a instalar, no debiendo exceder bajo ningún concepto la superficie determinada en el presente pliego.

Todos los materiales a utilizar deben ser nobles, nuevos, de primera marca y de carácter sustentable, debiendo describir en la memoria técnica la calidad, las terminaciones, transparencias, superficies e iluminación, definición estética, mantenimiento y durabilidad.

En la propuesta que se presenta junto con la oferta se deberán incluir como mínimo los siguientes elementos; la ausencia de los mismos impedirá la evaluación técnica de las ofertas:

- Memoria descriptiva indicando los usos propuestos, la actividad a desarrollar, la logística de funcionamiento y su análisis sustentable. Descripción, materialidad y especificaciones del mobiliario, técnicas constructivas, planos de instalaciones en carácter de Anteproyecto, con ubicaciones, cotas, nombre de artefactos y equipamiento propuesto, tanto externo como interno.
- Plantas **acotadas** de la totalidad del espacio a intervenir, y de cada uno de los sectores, con descripción de las características de las intervenciones propuestas, inclusión del equipamiento fijo y móvil, e instalaciones.
- Propuesta rectora de la identificación estética de los elementos complementarios, señalética, cartelería, y todo complemento con definición de sus características, ubicación y carácter cromático.
- Plan de inversiones, con discriminación de los montos a erogar en la totalidad de los rubros correspondientes a la intervención edilicia, su equipamiento e instalaciones.
- Detalle del cronograma de desarrollo de las actividades a ejecutar y el plazo total hasta la finalización de las mismas. Deberán discriminarse con claridad los tiempos propios de tramitación, ejecución y posterior habilitación.
- Plan de mantenimiento preventivo mínimo requerido, conforme lo indicado en el artículo 15 del presente PET.
- Vistas interiores y exteriores de los espacios indicando las especificaciones de las mismas.
- Propuesta de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo otro cartel necesario para cumplir las diversas reglamentaciones vigentes.
- Propuesta ubicación de cámaras de seguridad con su cobertura respectiva.

Artículo 5º.- PRESENTACIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS TAREAS

Una vez otorgada la tenencia de los espacios por parte del GCABA, en un plazo de treinta (30) días hábiles, el Concesionario deberá presentar ante la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico (DGPMYCH), el Plan de Adecuación Y Mejoras definitivo para obtener su consenso y aprobación.

Una vez superada esta instancia, deberá iniciar en cinco (5) días hábiles, ante las áreas competentes de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SECDU) la tramitación necesaria para obtener los permisos y aprobaciones para las tareas a realizar.

Solo se podrán iniciar los trabajos propuestos, que deberán ejecutarse en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días corridos.

Todas las presentaciones y el seguimiento de las tramitaciones deberán ser informado a la Dirección General Concesiones y Permisos (DGCOYP), en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles una vez acaecido.

Las presentaciones que el Concesionario deberá realizar ante DGPMYCH y SECDU deberán ser en un todo compatibles con la propuesta presentada en la oferta que mereciera la oportuna adjudicación de los espacios.

La Supervisión de Trabajos estará a cargo de DGPMYCH y/o quien ellos designen. Dicha repartición, tendrá a su cargo el seguimiento de los trabajos y tareas edilicias que el Concesionario deberá finalizar en el plazo previsto.

El Concesionario deberá presentar a la mencionada Supervisión toda la documentación que la misma considere necesaria para el seguimiento de las tareas, confeccionando a su cuenta y cargo los planos de obra, cálculos estructurales, proyecto de instalaciones, planillas de detalle y cuanta información fuera considerada pertinente por la misma.

El seguimiento de las condiciones contractuales durante la totalidad del plazo de la concesión, es competencia de la Dirección General de Concesiones y Permisos (DGCOYP).

Se asentarán las inspecciones realizadas, indicaciones o consultas en Libros de Órdenes de Servicio y Notas de Pedido con folios numerados por triplicado, los que serán provistos por el Concesionario. Asimismo, se podrá utilizar como otro medio de comunicación, la dirección correo electrónico denunciada por la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico.

Artículo 6º.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

La limpieza y desocupación del espacio a conceder estará a cargo del Concesionario. Deberá retirarse todo elemento que se encuentre instalado dentro del perímetro comprendido por la concesión. 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, quedando a cargo del Concesionario el traslado de dichos elementos al sitio que indique la Supervisión de Trabajos.

Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego **no son excluyentes**, debiendo el Concesionario, por su cuenta y cargo, realizar además todas las acciones y trabajos necesarios para dotar al espacio de los requerimientos técnicos, estéticos y funcionales propios del uso a desarrollar, siempre contemplando el valor patrimonial.

Las adecuaciones y mejoras a efectuar, deberán ser previamente autorizadas por los órganos competentes. El Concesionario deberá realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del local por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia.

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

Artículo 7º.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El Concesionario no podrá realizar ningún tipo de tareas en el espacio sin el previo consenso de la DGPMYCH y la aprobación de la DGCOYP.

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. Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones y todos los trabajos realizados y/o a realizarse, como los elementos colocados aún más allá de los trabajos obligatorios, quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin generar derecho de compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y trabajos sin el permiso requerido obligará exclusivamente al Concesionario, quien deberá 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, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder en virtud de la valoración patrimonial del predio.

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.

Artículo 8º.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

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.

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.

El cartel identificador de cada espacio no podrá obstruir la fachada. La propuesta de cartelera comercial deberá ser previamente aprobada por la DGPMYCH.

Toda acción de publicidad o promoción deberá realizarse de conformidad con los valores de sustentabilidad, en sintonía con lo establecido en el presente pliego, difundiendo el servicio brindado en el espacio para la captación de visitantes con vistas a que puedan acceder a la oferta del Museo.

Artículo 9°.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

El horario de apertura y cierre del espacio concesionado podrá disponerse de lunes a domingo durante las 24hs, cumpliendo como mínimo con el horario de funcionamiento del museo, y de acuerdo a las posibilidades del Concesionario conforme la normativa vigente. En caso de que el funcionamiento se de en horarios en los que el museo no se encuentre abierto al público, el Concesionario tendrá a su exclusivo control el garantizar que la actividad se desarrolle dentro de los límites de la concesión, no permitiendo en ningún momento cualquier acceso interno al museo.

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.

El Concesionario será notificado de los protocolos de seguridad para casos de emergencia médica, evacuación, principio de incendio, control de ingreso y egreso, apertura y cierre del Museo, interrupción de servicios esenciales, robos y hurtos, control de llaves, rondines de apertura y acompañamiento de valores, daños a la propiedad y siniestros vigentes al momento de iniciar la concesión, los cuales deberán cumplir exhaustivamente.

Deberán capacitar al personal a su cargo acerca de los diferentes protocolos, así como participar de los simulacros que establezca la DGPMYCH.

Artículo 10°.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

El aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, elementos e instalaciones deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, adecuándose a los horarios vigentes para la zona y espacios de carga y descarga.

El Concesionario deberá informar a sus proveedores, los horarios y lugar de ingreso habilitados a dichos efectos, los cuales podrán variar conforme la estacionalidad. Asimismo, deberá presentar con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al ingreso toda la documentación requerida.

Artículo 11°.- ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

Toda intervención en los espacios exteriores -jardín y/o patio-, en el caso que corresponda, serán evaluados previamente por la Supervisión de Trabajos, y no podrán superar lo previsto en el Anexo A del PBCP.

El Concesionario no podrá utilizar ninguna de las superficies exteriores, para el depósito o guardado del equipamiento exterior o cualquier otro elemento.

Considerando que los jardines del museo cuentan con protección patrimonial, las áreas de expansión adyacente que conforman la concesión deberían ser aptas para intemperie, de calidades estéticas y funcionales nobles.

Todo espacio de guardado deberá realizarse en el interior de las superficies cubiertas.

11.1. Criterios para la intervención de fachadas, aberturas exteriores y veredas.

El Concesionario no podrá intervenir ni modificar las fachadas del edificio patrimonial objeto de la presente concesión. En particular: No podrá agregar ningún elemento a las fachadas ni sujetar o intervenir las paredes externas. Esto implica que no se pueden añadir elementos como cartelera, toldos, apliques, soportes, luces, etc. En el caso de artefactos de iluminación exterior, no se podrán añadir nuevas bocas eléctricas, utilizando solamente las existentes. Si fuera necesario cambiar los artefactos por razones de estado material, los mismos mantendrán las características estéticas y morfológicas de los retirados previo aviso a la Supervisión de Trabajos.

En el caso de nuevas acometidas que se ubiquen sobre la línea oficial y fachada, el Concesionario, una vez realizadas las tareas de conexión de servicios, deberá reconstruir el sector afectado, manteniendo las características propias de la misma. No podrá bajo ningún concepto modificar texturas, materiales, colores y/o estética de la fachada.

En el caso de nuevas acometidas que se ubiquen en vereda, el Concesionario, una vez realizadas las tareas de conexión por parte de la empresa prestataria del servicio (AySA), deberá asegurar que se recomponga el sector afectado, manteniendo las características del solado existente. No podrá bajo ningún concepto modificar dimensiones, texturas, materiales, colores y/o estética de los pisos.

11.2. Pisos y solados

Dado el estado de conservación del solado, el Concesionario deberá reemplazar las piezas dañadas, rotas o deterioradas que se ubiquen en el local con otras de iguales características, tonos y morfología. Bajo ningún concepto se permitirá el cambio de solado, respetando el existente en su totalidad. En el caso de sanitarios y cocina, se permitirá el cambio de solado, dado que, en estos locales, por razones sanitarias deberá ser lavable y en el caso de la cocina deberá, además, ser ignífugo.

Previo a la colocación del solado, el Concesionario deberá presentar muestras del mismo para aprobación por parte de la Supervisión de Trabajos.

En ambos casos, el solado deberá presentar continuidad superficial evitando rebabas, desniveles u ondulaciones.

Artículo 12°.- RUIDOS E ILUMINACIÓN

Los niveles de iluminación en los espacios intervenidos serán los establecidos por las normas de luminotecnia previstas en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), con conexiones compatibles con la reglamentación vigente.

El Concesionario tendrá a su cargo la modificación y/o provisión de los artefactos de iluminación con el objetivo de que todas las luminarias interiores y/o exteriores, sean de bajo consumo tipo LED, preferentemente de luz cálida.

Deberá darse cumplimiento a lo establecido por la Ley N° 1.540 (texto consolidado por Ley N° 6.764) en materia de ruidos y vibraciones.

Los Parámetros Máximos Permisibles de Ruido y los Valores Límites de Transmisión de Vibraciones que menciona la Ley N° 1.540 (texto consolidado por Ley N° 6.764) deberán respetarse tanto en el ambiente exterior como interior.

Artículo 13°.- PRÁCTICAS SUSTENTABLES

Toda acción innovadora que tienda al ahorro de energía, uso de energías limpias, ahorro o buen uso del agua, reciclaje de residuos, reducción de residuos y packaging, o que contribuya al cuidado del medio ambiente será ponderado en la oferta de forma positiva.

A su vez, se impulsa toda propuesta o actividad comunicativa de estas acciones que tiendan a crear conciencia sobre el cuidado del medio ambiente, el consumo responsable y la sustentabilidad.

Artículo 14°.- LIMPIEZA GENERAL

La limpieza del espacio estará a cargo del Concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio concesionado durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Esta obligación alcanza a la totalidad de la superficie objeto de la presente, los espacios exteriores de expansión y las circulaciones utilizadas para tránsito de personas, objetos y/o mercaderías destinadas al desarrollo de las tareas concesionadas.

Serán de obligatorio cumplimiento las normativas vigentes relacionadas con la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición, y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar, conforme lo dispuesto en la Ley N° 992 y N° 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y sus decretos reglamentarios y modificatorios.

Se prohíbe el acopio a la intemperie, la lluvia daña el material a reciclar. Utilizar contenedores con tapa.

Queda terminante prohibido el uso conjunto de hipoclorito de sodio con detergentes.

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

Los trabajos se realizarán durante el horario laboral, fuera de los plazos con concurrencia de público.

Se tendrá especial cuidado a la limpieza en accesos y circulaciones interiores los días de lluvia.

14.1.- Residuos reciclables

Es obligatorio separar en el establecimiento los distintos tipos de residuos, atendiendo las premisas de la ley N° 1.854 (texto consolidado por Ley N° 6.764) 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.

14.2.- Residuos peligrosos

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

El Concesionario deberá cumplir como mínimo con los requisitos del presente pliego para la limpieza y mantenimiento exterior e interior.

Artículo 15°.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO

15.1.- El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

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

15.2.- Control de plagas, productos y procedimientos

El Concesionario deberá dar cumplimiento mensual en todo lo referente a control de plagas, productos y procedimientos, debiendo presentar los remitos correspondientes a la Supervisión de Trabajos. Los días y horarios en que se procede al control de plagas, productos y procedimientos, se debe dar aviso con una semana de anticipación a la Supervisión y se deberá cumplir con lo estipulado en cuanto a seguridad y salubridad que dispone la empresa encargada del procedimiento.

Artículo 16°.- INFRAESTRUCTURA

Todas las instalaciones existentes deberán cumplir con lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias) y las reglamentaciones emanadas de las compañías prestatarias y sus entes de control. Al tratarse de un edificio con protección patrimonial, y en caso de presentarse vicio oculto alguno, que devenga del uso a desarrollar en el espacio objeto de la concesión, deberá ser notificado a la Supervisión de Trabajos para su debido conocimiento y eventual arreglo.

Artículo 17°.- LIMPIEZA DURANTE LAS TAREAS DE ADECUACIÓN EDILICIA

17.1.- Limpieza periódica

El Concesionario deberá efectuar la limpieza periódica de los sectores intervenidos. Asimismo, tendrá especial cuidado en no dejar elementos cortantes u otros que impliquen riesgos para los usuarios.

Los sanitarios, en caso de corresponder, deberán estar permanentemente limpios y desinfectados, debiendo asegurar el correcto y permanente funcionamiento de todas sus instalaciones, tanto durante los trabajos como el plazo de la concesión.

Los espacios libres circundantes de los trabajos se mantendrán limpios y ordenados, limitándose su ocupación con materiales o escombros al tiempo mínimo estrictamente necesario, procediendo periódicamente a retirarlos según lo disponga la Supervisión de

Trabajos. Los residuos producidos por la limpieza y/o trabajos, serán retirados del tejido de los trabajos por cuenta y cargo exclusivo del Concesionario, debiendo considerar en su propuesta este retiro y transporte.

Teniendo en cuenta las condiciones particulares donde se desarrollarán los trabajos, el Concesionario deberá contar con una cuadrilla permanente de personal de limpieza, debiendo mantener limpio y libre de residuos de cualquier naturaleza todos los sectores de los trabajos.

La Supervisión de Trabajos estará facultada para exigir, si lo creyera conveniente, la intensificación de limpiezas periódicas.

17.2.- Limpieza final

Al finalizar, el Concesionario entregará el trabajo terminado perfectamente limpio y en condiciones de habilitación, sea ésta de carácter parcial y/o provisional y/o definitivo, incluyendo el repaso de todo elemento o estructura que haya quedado sucio y requiera lavado.

Realizará la limpieza de todos los sectores intervenidos de acuerdo a la etapa de los trabajos y a la finalización del conjunto.

El espacio se limpiará íntegramente, cuidando los detalles y la terminación prolija de los trabajos ejecutados, dejándolos en condiciones de inmediato uso.

Los vidrios, espejos, herrajes y broncearía se entregarán perfectamente limpios, debiéndose utilizar elementos o productos apropiados, evitando el deterioro de otras partes de la construcción. Las manchas de pintura, se eliminarán sin rayar las superficies.

Los revestimientos se cepillarán para eliminar el polvo o cualquier otro material extraño al paramento, se limpiarán prolijamente sus juntas y se procederá a lavarlos con detergentes y agua. En caso de presentar manchas resistentes a esa limpieza primaria se lavarán nuevamente, con los productos adecuados siguiendo las indicaciones del fabricante del revestimiento para remover tales defectos y luego volver a lavarlos con agua y detergente.

Los artefactos sanitarios enlozados, en caso de corresponder, se limpiarán con detergente rebajado y, en caso inevitable, con ácido muriático diluido al 10% en agua, nunca con productos o pastas abrasivas. Acto seguido se desinfectará con hipoclorito de sodio (lavandina), diluido a razón de 1 parte en 7 de agua.

Artículo 18°.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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 los trabajos a realizar o las gestiones requeridas, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

Los cargos por conexión a la red y el uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias, (agua, cloacas, electricidad, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, se encontrará exclusivamente a cargo del Concesionario, quien -en los casos en que sea posible- deberá realizar las gestiones tendientes a

independizar estos sí se encontraron compartidos con otros espacios, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

Artículo 19°.- INSTALACIÓN SANITARIA

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (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 Pública 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 a la Supervisión de Trabajos.

El Concesionario deberá realizar un relevamiento completo de la instalación sanitaria (agua, cloacal y pluvial), incluidos el correcto funcionamiento de todos los artefactos, accesorios, griferías y comandos que formen parte de los sanitarios 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 obturara 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 obra o después de la misma, tales como pérdidas, obstrucciones, etc., debiendo subsanar a su costo 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 N° 19.587, NFPA, FM,

Normas ISO. Las marcas utilizadas no podrán, en ningún caso, apartarse de la normativa vigente.

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

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

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

Artículo 20°.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las tareas necesarias para la reparación, reposición, provisión y/o reemplazo de las instalaciones existentes, serán a cuenta y cargo del Concesionario. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), 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.

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

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

Esta instalación deberá constar de un tablero general y tableros seccionales con llaves termomagnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios y garantizando la independencia del espacio. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

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, motores deberán estar perfectamente señalizados en el tablero seccional correspondiente. Los circuitos eléctricos de alimentación de equipos de aire acondicionado terminarán en un tablero independiente que deberá cumplir las normas mencionadas.

Inciso A. Tableros principales (TP)

El tablero principal se instalará a una distancia no mayor a los 2 m del punto de acometida de energía eléctrica de cada uno de los espacios concesionados. Deberán ser de aislación clase II, normalizados y certificados y deberán ser montados y armados respetando los criterios de doble aislación. Estarán equipados con un interruptor general y protecciones de características definidas por la empresa prestataria del servicio para cada tipo de Tarifa.

Inciso B. Tableros seccionales (TS)

Los Tableros Seccionales serán instalados en el interior de cada uno de los espacios concesionados, Todo tablero seccional contará con llave de corte principal y protección; mediante interruptor termo magnético y diferencial. El acceso y maniobra de todo TS deberá poder realizarse sin cortar la llave general respectiva del TP.

Artículo 21°.- NÚCLEOS SANITARIOS

El Concesionario tendrá a su cargo la adecuación y mantenimiento del núcleo sanitario existente, la limpieza y conservación de la higiene de los mismos forma parte de las obligaciones a llevar a cabo en el transcurso del plazo de la concesión. Asimismo, deberá cumplir con lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), así como cualquier normativa vigente pertinente al respecto.

Artículo 22°.- INSTALACIÓN DE GAS

La instalación de gas natural o envasado no se encuentra permitida en el edificio en que se insertará la concesión, por lo tanto, todo artefacto propuesto para la cocción de alimentos y/o su acondicionamiento térmico deberá realizarse con artefactos eléctricos.

Artículo 23°.- 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 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias) y las reglamentaciones vigentes.

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

Artículo 24°.- SISTEMA DE INTERNET WI-FI

El Concesionario no podrá hacer uso de la red BA-Wi-Fi, ni para uso propio ni para terceros. Deberá realizar todas las gestiones necesarias para la instalación de una red de Wi-Fi propio.

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

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

“punto a punto” entre la red privada de la compañía (usualmente fibra óptica subterránea) y el punto de conexión en edificios, etc. Correspondiendo las tareas de tendidos a la proveedora y los cargos al usuario. El servicio de datos e internet se efectuará y contratará en forma particular entre cada usuario final privado y la compañía proveedora, en conformidad a la necesidad y demanda que el usuario solicite.

Artículo 25°.- DESARROLLO DE LAS TAREAS REQUERIDAS

No se permitirá el acopio de materiales de ningún tipo en la vía pública o por fuera del perímetro del espacio concesionado. Todos los materiales deben estar perfectamente envasados, en bolsas apropiadas o en sus envases originales.

Finalizada la jornada del trabajo no deberán quedar en el exterior del espacio objeto de la concesión materiales excedentes ni escombros; la zona 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 la libre circulación peatonal y vehicular en los espacios aledaños. No se permitirá lavar las maquinarias e implementos de trabajo en la vía pública.

La señalización y colocación de luces de peligro cubrirá tanto el espacio de la concesión como a las instalaciones complementarias, cualquiera sea su ubicación, como así también a los elementos, equipos y/o maquinarias transitoriamente depositados en las inmediaciones.

El Concesionario usará equipo de calidad apropiada a los trabajos por ejecutar y el GCABA podrá exigir cambios o refuerzo de equipo cuando el que fuera provisto, ya sea por su estado o características, no permita la ejecución de un trabajo correcto y al ritmo previsto.

El Concesionario deberá mantener en el lugar, los equipos suficientes para ejecutar las tareas de acuerdo con el Plan de Trabajos aprobado. Los equipos que utilizará el Concesionario no podrán ser inferiores en calidad, rendimiento o características a los que haya presentado en su oferta o se indique en el contrato, salvo que la Supervisión lo autorice expresamente por escrito.

Todos los equipos deberán ser mantenidos constantemente en condiciones eficientes de trabajo y disponer de características técnicas y capacidad adecuadas para ejecutar las mejoras obligatorias de acuerdo con el Plan de Trabajo aprobado.

La aprobación de los equipos para construcción por parte del GCABA no eximirá al Concesionario de su obligación de ejecutar las tareas requeridas de acuerdo al contrato, ni trasladará ninguna responsabilidad al GCABA o a la Supervisión si durante la ejecución de los trabajos ellos resultan parciales o totalmente defectuosos, ineficaces o insuficientes.

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 GCABA.

Artículo 26°.- CONTROL DE LAS TAREAS REQUERIDAS

El seguimiento, control, relevamiento y aprobación de todas las tareas necesarias para la ejecución de las modificaciones edilicias y de instalaciones, las mejoras, provisión de equipos y demás obligaciones requeridas, serán fiscalizadas por la Supervisión de Trabajos, la cual estará a cargo de la Dirección General Patrimonio, Museos y Casco Histórico (DGPMYCH).

El seguimiento de las condiciones contractuales durante la totalidad del plazo de la concesión una vez finalizada la obra e iniciada la correspondiente explotación comercial es competencia de la Dirección General de Concesiones y Permisos (DGCOPY).

Artículo 27°.- COMUNICACIÓN Y MARKETING

Todas las comunicaciones, físicas o digitales, en redes sociales, cartelera, folletos, packaging, merchandising y otras similares podrán ser alineadas con el concepto de la DGPMYCH.

Si bien el Concesionario tiene total libertad en cuanto a el diseño de su propia estrategia comunicativa, se valorará el trabajo en conjunto para que el lugar sea una verdadera simbiosis entre la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico y la propuesta gastronómica.

Artículo 28°.- NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

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

Toda gestión, tramitación, pago de derechos estará a cargo del Concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente. Será de aplicación obligatoria del Concesionario el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 123 (texto consolidado 6.764) y sus modificatorios.

Las adecuaciones, mejoras e instalaciones deberán adecuarse a los requerimientos establecidos en el Plan Urbano Ambiental, los Códigos de Edificación, Urbanístico, de Habilitaciones y Permisos, toda reglamentación vigente en el ámbito 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.

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

Artículo 29°.- HABILITACIONES

El Concesionario tendrá a su cargo la tramitación tendiente a la obtención de la habilitación comercial del espacio, quedando a su cuenta y cargo todas las acciones necesarias para su obtención. La misma, se realizará a través del portal Trámites a Distancia (TAD).

Los costos que demanden las gestiones requeridas para la obtención de permisos, habilitaciones y gestiones no se considerarán en ningún caso compensatorios del pago de canon establecido.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET - Museo Enrique Larreta EX-2025-09758698-GCABA-DGCOYP

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