



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DE UN ESPACIO UBICADO DENTRO DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES SITO EN AV. BENITO PÉREZ GALDÓS N°12/36/38, ESQUINA AV. DON PEDRO DE MENDOZA N°501/39, ESQUINA AGUSTÍN CAFFARENA N°49/51/53/55, CORRESPONDIENTE A LA USINA DEL ARTE.**

### **INDICE**

**ARTÍCULO 1° UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

**ARTÍCULO 2° ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR**

**ARTÍCULO 3° HORARIO DE FUNCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 4° PLAN DE ADECUACIÓN, MEJORAS Y EQUIPAMIENTO**

**ARTÍCULO 5° PROYECTO EJECUTIVO**

**ARTÍCULO 6° EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS Y EQUIPAMIENTO**

**ARTÍCULO 7° OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

**ARTÍCULO 8° MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

**ARTÍCULO 9° INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

**ARTÍCULO 10° CERRAMIENTOS**

**ARTÍCULO 11° PINTURA**

**ARTÍCULO 12° SOLADOS**

**ARTÍCULO 13° DESAGÜES**

**ARTÍCULO 14° INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

**ARTÍCULO 15° ILUMINACION**

**ARTÍCULO 16° INSTALACIÓN DE GAS**

**ARTÍCULO 17° INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

**ARTÍCULO 18° SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

**ARTÍCULO 19° SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

**ARTÍCULO 20° EQUIPAMIENTO**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

**ARTÍCULO 21° HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS**

**ARTÍCULO 22° MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA**

**ARTÍCULO 23° PREPARACION DE ALIMENTOS**

**ARTÍCULO 24° PRESENTACIONES**

**ARTÍCULO 25° COMUNICACIÓN Y MARKETING**

**ARTÍCULO 26° LIBROS DE ORDENES DE SERVICIO Y NOTAS DE PEDIDO**



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

### Artículo 1.- UBICACIÓN Y SUPERFICIES



El espacio objeto de la presente licitación se encuentra ubicado dentro de la Usina del Arte, sito en Av. Benito Pérez Galdós N°12/36/38, esquina Av. Don Pedro de Mendoza N°501/39, esquina Agustín Caffarena N°49/51/53/55, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con denominación catastral C4, S6, M90, P1a.

La superficie a ocupar por el Concesionario es de aproximadamente 36 m<sup>2</sup> cubiertos y es parte de las construcciones de la Usina del Arte según planos adjuntos en el Anexo A del PBCP.

La totalidad de la Usina del Arte se encuentra inserta en el barrio de La Boca, en la Comuna 4, con Unidad de Edificabilidad USAM y Media Mixtura de Usos del Suelo (3) del Código Urbanístico (Ley N° 6.099).

Las tareas previstas respetarán 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 volumen y respetando absolutamente los vanos y aberturas existentes.



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

Se deja constancia de lo informado por las áreas intervinientes, a saber:

### **-Dirección General de Interpretación Urbanística**

Informe N° IF-2020-18459769-GCABA-DGIUR:

*"Buenos Aires, Jueves 6 de Agosto de 2020 (...) 2. En virtud de lo solicitado, esta Gerencia Operativa informa:*

*a. El edificio en cuestión, denominado "Usina del Arte - Usina Pedro de Mendoza. Ex Cia. de Electricidad (CIAE)" se encuentra emplazado en el Área de Media Mixtura de Usos B 3 y catalogado con nivel de protección Estructural 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.*

*b. Conforme art. 3.1. Usos del Suelo Urbano y su Clasificación del C.U.: "Los Usos del Suelo se orientan por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental. Los Usos se clasifican y nomenclan según su mixtura en cuatro Áreas de Mixturas de Usos. El grado de Mixtura de Usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad establecidas en el Título 4. (...) En el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 se consignan las Categorías, Descripciones y Rubros, así como las restricciones que condicionan los mismos en cuanto a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo en que se subdivide la Ciudad."*

*c. El art. 3.2.9. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3 establece: "3.2.10. Carácter Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de mediana afluencia. (...) 3.2.12. Usos Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.*

*d. Según lo establecido en el punto 9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia "...b. Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad..."*



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

e. Los usos solicitados "Bar-Confitería, Restaurante, Venta de productos panificados y de pastelería, Venta de alimentos envasados, Venta de sándwiches, ensaladas, snacks y frutas, Bebidas sin alcohol, Artículos de kiosco, Servicios para eventos sociales" se encuentran comprendidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 en la Categoría 1.Comercial, en los rubros "1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)", "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)" y en la descripción "1.5.Alimentación en general y gastronomía"

f. De acuerdo a dicho cuadro, para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) se establece:

Para el rubro "1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)" la referencia "SI" (Permitido en el Área de Mixtura de Usos);

Para el rubro "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)" la referencia "1000" (Superficie máxima 1000m<sup>2</sup>)

Para la descripción "1.5. Alimentación en general y gastronomía", el cual se indica "SI" (Permitido en el Área de Mixtura de Usos) con requerimiento de estacionamiento "26" (Salón de 150m<sup>2</sup> o más: 20%, como mínimo, de la superficie total del salón) y requerimiento de bici "b" (Salón de 150m<sup>2</sup> o más: 30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos) y en observaciones: Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST. Donde se sirven y/o expenden bebidas y/o comidas para consumo en el local o para envío a domicilio con atención de público (restaurante, café, bar, etc.). No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc.

g. Desde el punto de vista del patrimonio urbano, esta Gerencia Operativa Usos del Suelo, considera que los usos solicitados no origina impactos relevantes en el inmueble protegido ni en el área de implantación.

3. Por lo expuesto precedentemente, y en el marco de sus competencias, es opinión de esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo que, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial no habría inconvenientes en la localización del uso "1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)", "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)" y "1.5. Alimentación en general y gastronomía", en el inmueble en cuestión. **Se deja constancia que toda**



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

**intervención en el edificio deberá ser consultada previamente a esta Dirección General de Interpretación Urbanística (...)**

### **-Dirección General Evaluación Ambiental**

Informe mediante Informe N° **NO-2022-04828390-GCABA-DGEVA** que:

*"De acuerdo a la información suministrada, el espacio será destinado a la creación de un Bar-Confitería, con una superficie total aproximada 36 m2, el cual funcionará como: Restaurante- Venta de productos panificados y de pastelería Venta de alimentos envasados -Venta de sándwiches, ensaladas, snacks y frutas -Bebidas sin alcohol - Artículos de kiosco- Servicios para eventos sociales.*

*En virtud de lo expuesto, se cumple en informar que las actividades podrían encuadrarse en el rubro "1.5 Alimentación en general y gastronomía" que resulta categorizado como Sin Relevante Efecto hasta una Superficie cubierta total de 10.000 m2, conforme lo establecido en el Cuadro de Categorización conforme Anexo I de la Resolución N° 67-APRA/21.*

*Asimismo, se cumple en informar que el Certificado de Aptitud Ambiental se solicita, tramita y obtiene, de forma exclusiva y automática vía internet, 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 mencionada Resolución."*

### **Artículo 2.- ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR**

Las actividades deberán desarrollarse únicamente en las superficies determinadas en el Anexo A del PBCP, y circunscribirse estrictamente a los límites allí establecidos.

Se consideran dos tipos de servicios:

Servicio Permanente: cafetería, repostería, sándwiches, comidas ligeras, minutas, bebidas en general.

Servicio No Permanente: servicios ligados a la logística de actividades culturales y/o artísticas de la programación que se desarrolla en la Usina del Arte; dentro del horario de atención de la cafetería y/o fuera de este en el caso de requerirse. Quedan incluidas prestaciones tales como catering para inauguraciones, conciertos, espectáculos teatrales, jornadas, seminarios y conferencias. La Dirección General de Festivales y Eventos



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

Centrales (DGFYEC) determinará en cada caso la necesidad y características del servicio, consensuando con el Concesionario su oportunidad, costo, horario y formato. En tales casos se invitará al Concesionario a ofertar sus servicios, quedando a exclusiva consideración de la DGFYEC, entidades co-participantes y/u organizadores, la oportunidad y conveniencia de optar por dichos servicios.

### **Artículo 3.- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, evitando toda interferencia con los accesos de público o el movimiento de bienes muebles y /o artísticos de la Usina del Arte.

El local atenderá en los días y los horarios de funcionamiento de las oficinas de la Usina del Arte y en los días y horarios de apertura al público. Los horarios serán de lunes a jueves 8 a 17 hs., viernes de 8 a 20hs y sábados, domingos y feriados de 11 a 20 hs. En el caso que haya algún cambio de horario, el concesionario será notificado por la DGFYEC.

En el caso de solicitarle la provisión de servicios de carácter "no permanente", y aprobada la prestación, el horario de apertura será estrictamente a la solicitud de la DGFYEC.

La apertura del local en horarios que amplíen el correspondiente de la Usina del Arte, en el caso que así lo autorizara la DGFYEC, implicará para el prestatario, disponer de las medidas de seguridad necesarias para preservar el patrimonio del GCABA.

### **Artículo 4.- PLAN DE ADECUACIÓN, MEJORAS Y EQUIPAMIENTO**

El oferente deberá acompañar su oferta con un anteproyecto, para la ambientación del local, el cual deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 18 inciso 15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares (PBCP) y el presente Pliego de Especificaciones Técnicas (PET). El mismo no deberá exceder bajo ningún concepto la superficie concesionada de conformidad con lo estipulado en el presente pliego y Anexo A del PBCP.



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

La presentación de la propuesta de las tareas a realizar deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones complementarias. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el punto 3.4 "Medios de Salida y Accesibilidad" del Código de Edificación.

El oferente deberá contemplar dentro de su propuesta, las siguientes tareas:

### **Adecuación:**

- Retiro de muebles, estantes y mesadas de madera y hierro existentes.
- Reparación de muros y pintura de toda la superficie interior a concesionar.

### **Equipamiento**

- Provisión e instalación de muebles traseros de barra en acero inoxidable.
- Provisión e instalación de una mesada de acero con bacha de 50x40cm integrada con grifería monocomando. La misma tendrá cerramiento inferior de doble puerta con estante de depósito de elementos de limpieza.
- Provisión e instalación de tanque de acero inoxidable para el correcto desagote de sustancias grasas de la bacha.
- Provisión e instalación de bomba centrífuga con el reemplazo de cañerías para el correcto funcionamiento tanto de la grifería como del sistema de desagote.
- Provisión e instalación de termotanque eléctrico de 40 litros para proveer de agua caliente en grifería.
- Reemplazo y/o adaptación de cañería existente acorde a las nuevas instalaciones de desagues.
- 2 Aires acondicionados portátiles frío/calor de 3.000 frigorías o superior.
- -Provisión e instalación de una cámara de seguridad
- Adecuación del tablero eléctrico, acorde al consumo eléctrico del local y reemplazo de cañerías acordes.

El oferente presentará junto con la oferta, su propuesta de uso de los espacios, la que será evaluada técnicamente por la Comisión Evaluadora de Ofertas (CEO).

La presentación de la propuesta de las tareas a realizar deberá describir con exactitud los trabajos a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones.





## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

- Planos de las plantas con equipamiento (con medidas, nombres y referencias), (Escala 1:100 como mínimo).
- Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar.
- Vistas de todos los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones. (Escala 1:100 como mínimo).
- Planos de anteproyecto de todas las instalaciones (incendio, electricidad, sanitaria, etc.) con ubicaciones, cotas y nombres de artefactos.
- Propuesta gráfica. (cartelería, señalización, publicidad, etc.) Diseño y la ubicación que prevé otorgar a la cartelería. Propuesta de comunicaciones (físicas o digitales, en redes sociales, cartelería, folletos, packaging, merchandising).
- Descripción, materialidad, técnicas constructivas y especificaciones del mobiliario, instalaciones y equipamiento propuesto, visualizaciones, imágenes.
- Presupuesto desglosado en rubros e ítems de las tareas propuestas, sus instalaciones, montaje y equipamiento.
- 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.
- Plan de acción y protocolos de seguridad e higiene

### **Artículo 5.- PROYECTO EJECUTIVO**

En un plazo de treinta (30) días corridos desde la suscripción del Acta de Entrega del Espacio, el Concesionario deberá presentar el Plan de Adecuación, Mejoras y Equipamiento y el Plan de Inversiones Definitivos (Proyecto Ejecutivo), de conformidad con lo establecido en los Pliegos y sus Anexos, ante la Dirección General Concesiones y Permisos o la que en el futuro la reemplace (DGCOYP), para la posterior aprobación por parte de la DGFYEC.

Acorde a la propuesta ofertada y respetando el plazo anteriormente establecido, deberá contar como mínimo, con los siguientes ítems:

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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

- Planos de las plantas, con equipamiento e instalaciones (con medidas, nombres y referencias), (Escala 1:100 como mínimo).
- Vistas de los frentes y cortes con determinación de materiales y terminaciones. (Escala 1:100 como mínimo).
- Planos de todas las instalaciones, (incendio, electricidad, sanitaria, etc.) firmados por profesional matriculado y sus calculos
- Plan de inversiones (mejoras y modificaciones, instalaciones y equipamiento), desglosado ampliamente en rubros, hitos identificables e ítems, con unidades de medida evitando en lo posible montos globales.
- Diagrama de Gantt con determinación de tiempos estimados de ejecución parciales y acumulados en semanas, en concordancia con el plazo de las tareas establecido.
- Planos de detalle en escala según corresponda, en función de una mejor interpretación de la documentación.
- Listado de equipos y maquinarias destinados al funcionamiento de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, especificando marca y modelo.
- Propuesta ubicación propuesta de cámara de seguridad.

El concesionario deberá presenta la designación del representante técnico conforme a artículo 21 del presente PET.

### **Artículo 6.- EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS Y EQUIPAMIENTO**

El plazo estipulado para la ejecución del Plan de Adecuación, Mejora y Equipamiento será de cuarenta y cinco (45) días corridos, los que se computarán a partir del Acta de Inicio de Trabajos.

La DGFYEC será la autoridad encargada de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas al Plan de Adecuación, Mejora y Equipamiento, y demás obligaciones estipuladas en el presente Pliego de Especificaciones Técnicas.

No se impartirá el Acta de Inicio de Trabajos hasta tanto el Concesionario no haya contratado todos y cada uno de los seguros requeridos en el PBCP, a entera satisfacción de la DGCOYP.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

La no conclusión de los trabajos y demás obligaciones en el plazo máximo fijado en el presente artículo, dará lugar a la aplicación de las penalidades y/o sanciones previstas en el PBCP.

Los costos que demanden los trabajos, equipamiento y gestiones requeridas en los PBCG, PBCP y el presente PET, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

### **Artículo 7.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

La desocupación y limpieza 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 considere oportuna.

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.

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

### **Artículo 8.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El Concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el espacio concesionado - que no se encuentre mencionada en el presente pliego-, sin el previo y expreso consentimiento del GCABA.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y trabajos sin el permiso requerido obligará exclusivamente al Concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

caso, al solo requerimiento del GCABA, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder en virtud de la valoración patrimonial del predio, de conformidad con lo dispuesto en el PBCP.

### **Artículo 9.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

En el espacio a explotar por el concesionario, todos los suministros de servicios públicos deberán contar con conexiones independientes de las correspondientes al conjunto de la Usina del Arte, siendo posible optar por la colocación de medidores independientes desde las conexiones de suministros generales de la Usina del Arte que verifiquen el consumo discriminado de dicho local, previa aprobación por parte de la GCABA y de los organismos de suministros intervinientes.

Los cargos por conexión a la red, tramitación, medición y el consumo de los mismos, (cloacas, electricidad, sistema de seguridad, WI-FI, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, se encontrará exclusivamente a cargo del Concesionario.

No se permitirá suministro de gas de ningún tipo.

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

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

En caso de no ser posible la independización de un servicio, el GCABA podrá acordar con el Concesionario la posibilidad de que éste abone un porcentaje proporcional del consumo en relación al consumo total de ese servicio de la Usina del Arte, para lo cual el Concesionario deberá presentar informe firmado por profesional competente en el que figuren la totalidad de maquinaria y servicios que consuman electricidad con definición de carga, simultaneidad y características de impacto por arranque y puesta a punta. Así como una DDJJ sobre el consumo de agua de red.

Se deja constancia que no le será exigible al Concesionario el pago de los servicios públicos durante el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos contados a partir del Acta de Inicio de Trabajos, estipulado en el Artículo 13 del PBCP para la ejecución del Plan de Adecuación, Mejoras y Equipamiento.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

### **Artículo 10.- CERRAMIENTOS**

Los cerramientos existentes deberán conservar exactamente sus cualidades estéticas y técnicas. No estarán permitidas las modificaciones de fachadas.

### **Artículo 11.- PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el espacio concesionado. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la GCABA.

Los trabajos de pintura incluirán la totalidad de las superficies de muros, cielorrasos y carpinterías. Previamente, todas las superficies deberán limpiarse prolijamente, aplicando el tratamiento acorde a la composición de las mismas, para la posterior preparación en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura, bajo la aprobación y supervisión de la DGFYEC.

### **Artículo 12.- SOLADOS**

El concesionario no podrá de ninguna manera intervenir, modificar o perforar los solados existentes. En caso de ser necesario, el concesionario deberá reparar o reemplazar los solados existentes, a su costo, por una exactamente igual. Los solados existentes deberán ser respetados y mantenidos en buen estado de aseo y conservación.

Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

### **Artículo 13.- DESAGÜES**

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

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

### **Artículo 14.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

El Concesionario deberá reparar, a su cuenta y cargo, todas las instalaciones existentes en los espacios a concesionar.

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 3.9.2 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley Nº 6.100), Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las instalaciones, tendidos eléctricos, irán canalizadas, separando debidamente las corrientes débiles, los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así también la puesta a tierra de toda la instalación a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Esta instalación deberá constar de un tablero general del local y tableros seccionales con llaves termo-magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios.

No se permitirá la existencia de instalaciones con cableados exteriores o a la vista, todas las distribuciones deberán realizarse en canalizaciones exteriores perfectamente protegidas.

### **Inciso A. Tableros principales (TP)**

Los Tableros Principales se instalarán a una distancia no mayor a los 2 m del correspondiente gabinete de medición. 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 Edesur para cada tipo de Tarifa.

### **Inciso B. Tableros seccionales (TS)**

Los Tableros Seccionales serán instalados en el interior de cada edificio y/o sector del edificio al cual alimenta, según lo indicado en el proyecto de arquitectura y uso para cada edificio en particular. Todo tablero seccional contará con llave de corte principal y protección; mediante interruptor termomagnético y diferencial. El acceso y maniobra de todo TS deberá poder realizarse sin cortar la llave general respectiva del TP.

Para aspectos no indicados, regirá lo establecido en las Reglamentaciones de la Asociación Electrotécnica Argentina: AEA 95150 "Reglamentación para la Ejecución de



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

Instalaciones Eléctricas de Suministro y Medición en Baja Tensión, y AEA 90364 "Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles, en sus ediciones 2007 y 2006 respectivamente o posterior vigente, conforme a la evolución de los requisitos de seguridad eléctrica y a las nuevas prácticas tecnológicas.

### **Inciso C. Cámara de seguridad**

El oferente deberá detallar en su oferta la ubicación de una cámara de seguridad, la que deberá cumplir con lo previsto en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

### **Artículo 15.- ILUMINACIÓN**

Estará a cargo del Concesionario, la iluminación de la totalidad de los espacios concesionados. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 6.100), alcanzados mediante el uso de artefactos y luminarias de bajo consumo.

El tipo de iluminación interior debe ser 100% LED (Light Emitting Diode) preferentemente cálida.

Se exigirá a la concesión un nivel mínimo de eficiencia energética según las normas IRAM 62406. Dentro del cumplimiento del presente, se exige la no utilización de refrigerantes con CFC en los sistemas de aire acondicionado.

### **Artículo 16.- INSTALACIÓN DE GAS**

Debido a la normativa vigente, no se permitirá la instalación de la red de gas natural dentro del edificio, ni se permitirá, bajo ningún caso el uso de garrafas o equipamiento de calentamiento con material explosivo.

### **Artículo 17.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, deberá ejecutarse la instalación contra incendio que corresponda a la actividad a desarrollar en el espacio concesionado. Así mismo, las acciones que deba realizar el concesionario en dicho espacio deberán ajustarse y complementarse integralmente con el sistema propio del edificio.

El mantenimiento de las instalaciones fijas que se ejecuten, de acuerdo a la necesidad,



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

así como el mantenimiento, recarga y verificación de los matafuegos, ambos casos propios del espacio a concesionar, quedarán a cargo del concesionario.

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.

En cuanto al plan de evacuación, el concesionario deberá ajustar su plan al ya existente en el inmueble, manteniendo las mismas vías, puntos de encuentro y ubicación de extintores y otro elemento de prevención y control de siniestros.

El responsable a cargo de la instalación, deberá estar inscripto en el Registro de Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendio y cumplir con los permisos y toda normativa vigente.

### **Artículo 18.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

El Concesionario deberá presentar para la previa aprobación de la DGFYEC, un sistema de identificación de los espacios.

La provisión de cartelería de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo cartel necesario para cumplir las diversas reglamentaciones vigentes será provista por el Concesionario a su cuenta y cargo, quedando bajo su responsabilidad el correcto mantenimiento de los mismos durante toda la vigencia de la concesión

El concesionario deberá presentar junto al Proyecto Ejecutivo, el diseño y la ubicación que prevé otorgar a la cartelería para contar con aprobación previa a la colocación.

Se deberán colocar carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente.

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (Texto consolidado por Ley N° 6.347) y sus modificatorias, y así mismo, deberá contar con la previa autorización del GCABA, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el Concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.





## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

No se permitirá la inclusión de publicidad impresa y/o adosada al equipamiento a utilizar.

### **Artículo 19.- SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el Concesionario e instalados en los sectores destinados al efecto.

Estos espacios deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento y conservación, cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para este uso.

El GCABA no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado del mobiliario y/o equipamiento que el Concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

La carga y descarga de mercaderías y elementos deberá ser realizada con carros que cuenten con ruedas neumáticas, a fin de evitar la rotura de los pisos.

### **Artículo 20.- EQUIPAMIENTO**

El concesionario tendrá a su cargo la provisión y mantenimiento de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad; los mismos deberán encontrarse en perfecto estado durante la totalidad del plazo de la concesión. Los mismos, deberán ser retirados por él, al vencimiento o caducidad de la concesión.

La decoración, equipamiento móvil, vajilla, y demás enseres serán de óptima calidad; como así también todo otro elemento que sea necesario para la prestación del servicio.

La vajilla a utilizar deberá ser descartable, con certificación "biodegradables" y/o reutilizable.

No se permitirán bajo ningún concepto mobiliario de plástico tipo jardín de venta masiva.

La totalidad del equipamiento fijo y móvil, y todo elemento que haga al funcionamiento del uso del espacio, deberá encontrarse en perfecto estado de mantenimiento y uso durante la totalidad del plazo de la concesión.

El inventario de equipamiento y maquinarias propias con los que cuenta la Usina del Arte y que actualmente se encuentran en el espacio a concesionar son:



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

- (1) heladera mostrador bajo mesada
- (1) heladeras góndolas
- (1) fabricadora de hielo
- Mobiliario propio: Barra de madera de 6mts x 1mts, mesa alta de hierro y madera de 80x60cm y 1.2mts de alto, mesa de madera de 1.2x0.8mts, 3 lamparas colgantes y 4 lamparas de pared con brazo extensible

### **Artículo 21.- HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS**

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

Será de exclusivo cargo y costo por parte del concesionario toda erogación y/o trabajo que resulte necesario para la instalación y funcionamiento y conexiones de los servicios, desde los ramales urbanos de distribución hasta el espacio concesionado.

El Concesionario deberá designar un Representante Técnico que deberá ser arquitecto o ingeniero civil, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, debiendo contar específicamente en ambas profesiones con la acreditación respectiva de estar en condiciones de ejercer la profesión, y se encargará de cada uno de estos trámites y gestiones, siendo a su vez el nexo con las Empresas Prestatarias y con las entidades del Gobierno de la Ciudad.

### **Artículo 22.- MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA**

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

La limpieza del espacio estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio objeto de la concesión durante la totalidad del plazo de vigencia de la misma.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

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 6.347) 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) claramente señalizados con la fracción que corresponde.

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

El concesionario deberá cumplir como mínimo con los requisitos del presente pliego para la limpieza y mantenimiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión mensual de las instalaciones (eléctricas y sanitarias).
- Limpieza diaria de la totalidad de los espacios y sus instalaciones.
- Limpieza quincenal de sumideros y desagües.
- Limpieza quincenal de cielorrasos, vidrios, vítreas, metales y herrajes.
- Limpieza diaria de artefactos, accesorios y griterías.
- Pintura anual del espacio y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de instalaciones, incluye cambio de lámparas y reparación de solados.
- Desinfección y desinsectación mensual del espacio.

Queda terminantemente prohibido el uso de detergentes mezclados con hipoclorito de sodio en cualquiera de sus porcentajes de combinación.

En las áreas técnicas y en determinadas zonas y horarios se podrá restringir el uso de maquinarias, en tal caso se deberá contemplar la realización de las mismas tareas de forma manual.

Se procederá a realizar hidrolavado teniendo especial cuidado y previa aprobación de la DGFYEC, siempre que no pueda efectuarse la limpieza por métodos tradicionales.

Cuando se realicen trabajos en altura, deberán colocarse vallados de protección para evitar el paso del público debajo del área, tomándose además las medidas de seguridad



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

correspondientes. Cuando se utilicen escaleras, nunca deberán ubicarse frente a puertas que abran hacia ellas a menos que se vigile el sector.

Se deberá contemplar para todas las tareas la normativa de Higiene y Seguridad vigente.

El Concesionario a su exclusivo cargo deberá proveer a su personal todos los insumos y herramientas de limpieza necesarios a los efectos del mantenimiento y el aseo.

Será de aplicación obligatoria el cumplimiento de lo dispuesto por las Leyes N°1854/05 y 992/02 (Textos consolidados por Ley N° 6.347), sus decretos reglamentarios, resoluciones complementarias y sus modificatorias.

Todas las tareas indicadas en este artículo y/o aquellas que sean complementarias a las mismas deberán respetar las normativas de higiene y seguridad vigentes.

Si se efectuaran tareas de limpieza de pisos durante el horario laboral, deberá estar claramente señalizada la zona donde se estén realizando las labores para evitar cualquier tipo de accidente del personal o público.

Dichas tareas no pueden entorpecer el normal funcionamiento de la Usina del Arte, y el horario será acordado con la Administración del mismo.

En días de lluvias deberán intensificarse las frecuencias de limpieza de los accesos a espacios interiores.

### **Inciso A. Residuos reciclables**

Es obligatorio separar en el establecimiento los distintos tipos de residuos, atendiendo las premisas de la ley N°1854 (texto consolidado 6.347) 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.

### **Inciso B. Residuos peligrosos**

Los residuos peligrosos deberán ser tratados y dispuestos de forma adecuada, en cumplimiento con la Ley N° 2.214 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (texto consolidado 6.347) y la Ley Nacional N° 24.051.

### **Inciso C. 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 DGFYEC. 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 Coordinación de



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

Usina y se deberá cumplir con lo estipulado en cuanto a seguridad y salubridad que dispone la empresa encargada del procedimiento.

### **Artículo 23.- PREPARACIÓN DE ALIMENTOS**

Los alimentos serán transportados respetando estrictamente las normativas vigentes sobre calidad de alimentos y distribución de los mismos, deberán contar con elaboración diaria en concordancia con la Ley Nacional N° 24.788, no se podrán expender bebidas alcohólicas a menores de 18 años.

Los productos que deberán ofrecer serán:

- a) Desayuno y merienda con foco en patisserie, ofreciendo una línea de productos gourmet como croissants, medialunas, alfajores y distintos tipos de pan.
- b) Almuerzo y pre cenas con foco en sándwiches, tartas, ensaladas, empanadas y productos gourmet de comida "rápida".

Todas las extracciones de humos y gases contarán con los filtros necesarios que eviten la total dispersión de olores y vapores en las áreas circundantes.

El Concesionario se obliga a suministrar el servicio cumplimentando lo establecido por el Código Alimentario Argentino y las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo, con fiscalización de víveres sometida a la Dirección General de Higiene y Seguridad Alimentaria (GCABA).

Especialmente:

- Mercadería de primera calidad.
- Elaboración diaria a excepción de postres que requieran un enfriamiento
- Óptimas condiciones de higiene, preparación y presentación.
- Perfecto estado de conservación.
- Temperatura adecuada.

Los precios de los productos que expenda el Concesionario, de conformidad al rubro comercial de que se trata, serán impresos en la "carta" la que deberá colocarse en cada una de las mesas o en lugares visibles, según corresponda o la utilización de un código QR. Los precios serán accesibles al público en general y el concesionario, además deberá establecer un menú económico para los empleados de la Usina del Arte.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.*

*En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"*

La cocina sólo se utilizará para la preparación de alimentos rápidos no cocinados. Otros alimentos, como tortas o repostería de alta calidad, se elaborarán en planta propia o contratada.

### **Artículo 24.- PRESENTACIONES**

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

### **Artículo 25.- COMUNICACIÓN Y MARKETING**

Todas las comunicaciones, físicas o digitales, en redes sociales, cartelería, folletos, packaging, merchandising y otras similares podrían ser alineadas con el concepto de la Usina del Arte. Si bien tienen total libertad en cuanto a su propia estrategia, se valorará el trabajo en conjunto para que el lugar sea una verdadera simbiosis entre la Usina del Arte y la propuesta gastronómica.

### **Artículo 26.- LIBROS DE ORDENES DE SERVICIO Y NOTAS DE PEDIDO**

Como medio de comunicación de primera instancia se asentarán las inspecciones realizadas, indicaciones o consultas en Libros de Ordenes de Servicio y Notas de Pedido con folios numerados por triplicado. Los mismos deben ser provistos por el concesionario.



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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la  
defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

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

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** PET - Usina del Arte

---

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