

**PROYECTO DE PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**“LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA CONCESIÓN DE USO DE CARÁCTER ONEROSO PARA LA RECUPERACIÓN, PUESTA EN VALOR, ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO EDIFICIO UBICADO EN LA ESTACIÓN SAN ISIDRO R RAMAL MITRE II – DELTA DEL TREN DE LA COSTA”**

**AÑO 2018**

## **PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

### **CAPÍTULO I - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y OBJETO DE LA CONCESIÓN**

#### **ARTÍCULO 1º. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

##### **1.1 Descripción de los Sectores involucrados**

Se trata de un complejo edilicio emplazado en inmediación de la Estación San Isidro del Tren de la Costa, entre las calles Juan Bautista de Lasalle, del Barco Centenera, Pedro de Mendoza y Primera Junta.

Está diseñado en forma de galería abierta con grandes paseos exteriores, núcleos verticales, escaleras mecánicas y puentes que van uniando cada uno de los edificios en los que se podrán desarrollar las actividades que el oferente proponga dentro de los límites establecidos en el presente Pliego de Especificaciones Técnicas (en adelante “PET”).

Los límites de la concesión se delimitan en el croquis que como **ANEXO I**, forma parte del presente PET, dejando expresamente aclarado que no forma parte de la concesión los sectores operativos a cargo de la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (en adelante “SOFSE”) como ser andenes, vías y dependencias operativas.

El conjunto tiene una antigüedad de aproximadamente 25 años y se encuentra en buen estado de conservación general, con un alto grado de desocupación desde hace varios años lo que implican espacios interiores con falta de mantenimiento.

Está compuesto por un conjunto de edificios y espacios desarrollados en 5 niveles:

- Subsuelo (Nivel -3,85m)
- Piso a nivel calle Pedro de Mendoza (-2,17m)
- Piso a nivel calle Juan B. de Lasalle (+1.25m)
- Piso nivel superior (+4,75m)
- Piso último nivel (+7,50m):

Se encuentra lindante con el andén ascendente (lado Provincia) conectado a él desde el sector de la Casona Histórica (Antigua Estación San Isidro) a través de una plaza compartida entre el sector operativo y el comercial.

A continuación, detallamos cada uno de los niveles que componen el INMUEBLE y para mayor ilustración como **ANEXO I** se acompaña croquis de los mismos:

##### **Subsuelo (Nivel -3,85m):**

Con una superficie cubierta aproximada de 2.343 m<sup>2</sup>.

Contiene las funciones de estacionamiento (con capacidad para 60 autos) actualmente utilizado por el Supermercado, una zona de vestuarios para el personal ferroviario y un sector de sala de máquinas.

##### **Piso a nivel calle Pedro de Mendoza (-2,17m):**

Cuenta con una Superficie cubierta aproximada de 7.096 m<sup>2</sup>, semicubierta de 3.089 m<sup>2</sup> y descubierta de

4.834 m<sup>2</sup>.

En esta planta se encuentran la mayor parte de los espacios descubiertos (plazoletas, senderos, fuente central, jardines, etc.) que enlazan los edificios en donde se encuentran los principales espacios locativos comerciales y de estacionamientos.

Los espacios comerciales a resaltar en este nivel son: la Casona Histórica (Antiguo Edificio de Estación) actualmente desocupada, y el edificio -emplazado en el extremo este- actualmente utilizado por el Supermercado con acceso desde el interior del complejo y desde la calle Del Barco Centenera y desde Lasalle para carga y descarga.

Por otra parte, en el lado calle Juan B. de Lasalle se encuentra un estacionamiento con capacidad de 82 autos. El mismo cuenta con salida directa al sector del patio central (fuente de agua actualmente sin funcionamiento).

En sus extremos se encuentran los dos edificios operativos en los cuales se emplazan las subestaciones eléctricas, ellas cuentan con salas de transformadores, tableros de baja potencia y grupos electrógenos. Sobre el lado Oeste, al costado de una calle secundaria que conecta Juan B. de Lasalle con Pedro de Mendoza, se encuentran los talleres de mantenimiento de la línea y oficinas operativas de SOFSE.

#### Piso a nivel calle Juan B. de Lasalle (+1.25m):

Superficie cubierta aproximada de 4.009 m<sup>2</sup>, desarrollada a partir de circulaciones que balconean hacia el interior del complejo, las cuales unen cada uno de los bloques o sectores comerciales. A su vez, posee una superficie semicubierta aproximada de 2.614 m<sup>2</sup> y descubierta de 2.227 m<sup>2</sup>.

Del lado de las vías del ferrocarril sobre calle Pedro de Mendoza se encuentra un espacio de sectores comerciales ubicados bajo las antiguas salas de cine. Completan el resto de los edificios sectores locativos actualmente ocupados con el uso de oficinas.

En este nivel se encuentra el primero de los tres pisos de estacionamiento ubicado en el extremo Oeste del complejo.

#### Piso nivel superior (+4,75m):

Superficie cubierta total aproximada 4.380 m<sup>2</sup>, semicubierta de 1330 m<sup>2</sup> y descubierta de 540 m<sup>2</sup>. Bordeando las vías del ferrocarril -lado calle Mendoza- se encuentra un amplio espacio en donde funcionaban 4 salas de cines, actualmente fuera de uso. Completan el resto de los edificios sectores comerciales desocupados, y oficinas en funcionamiento. A este nivel se accede desde escaleras internas y públicas.

En este nivel se encuentra el segundo de los tres pisos de estacionamiento ubicado en el extremo Oeste del complejo.

#### Piso último nivel (+7,50m):

Posee una Superficie cubierta aproximada de 607 m<sup>2</sup>, semicubierta de 21 m<sup>2</sup> y descubierta de 1.150 m<sup>2</sup>.

En este nivel se encuentra la planta superior de los cines, y entresijos de servicio de las zonas comerciales.

También, el último de los tres pisos de estacionamiento.

### **1.2 Detalle por Nivel Superficies totales y locativa actual**

Para mayor entendimiento, seguidamente se detallarán una tabla de superficies del INMUEBLE:

	SUPERFICIES TOTALES			SUPERFICIE LOCATIVA ACTUAL		
	Cubiertos	S/Cubiertos	Descubiertos	Cubiertos	S/Cubiertos	Descubiertos
<b>NIVEL -3,85</b>						
Estacionamientos	1.842			1.625		
S Maq + Vestuarios	501					
	<b>2.343</b>			<b>1.625</b>		
<b>NIVEL -2,17</b>						
Estacionamientos	2.923	588		2.083	588	
Locales	1.366	1.641		1.564		
Supermercado	1.632	118		1.574		
Octógonos	257	151		217		
Vieja Estación	252	217		221	217	
Oficinas	426	344		385		
Otros FFCC	241	30				
	<b>7.096</b>	<b>3.088</b>	<b>4.833</b>	<b>6.044</b>	<b>804</b>	<b>-</b>
<b>NIVEL + 1,25</b>						
Estacionamientos	35	1.150			1.150	
Locales	3.375	1.493		3.023		
Oficinas	396			361		
Otros FFCC	203					
	<b>4.009</b>	<b>2.644</b>	<b>2.228</b>	<b>3.383</b>	<b>1.150</b>	<b>-</b>
<b>NIVEL +4,50</b>						
Estacionamientos		1.150			1.150	
Locales	1.840	35	540	1.662	35	141
Oficinas	2.540	144		2.359		
Otros FFCC						
	<b>4.380</b>	<b>1.329</b>	<b>540</b>	<b>4.022</b>	<b>1.185</b>	<b>141</b>
<b>NIVEL +7,50</b>						
Estacionamientos			1.150			1.150
Locales	219			122		
Oficinas	282					
Vestuarios	106	21				
	<b>607</b>	<b>21</b>	<b>1.150</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>1.150</b>
<b>TOTAL POR TIPO DE SUPERFICIE</b>	<b>18.435</b>	<b>7.082</b>	<b>8.751</b>	<b>15.196</b>	<b>3.140</b>	<b>1.291</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>34.268</b>			<b>19.627</b>	

### 1.3 Superficie Locativa Actual totales

La Superficie Locativa actual indicada en el cuadro precedente se resume de la siguiente manera:

TIPO DE SUPERFICIE	M <sup>2</sup> APROXIMADOS
CUBIERTO	11.488
SEMICUBIERTO	252
DESCUBIERTO	141
ESTACIONAMIENTO	7.746
<b>TOTAL</b>	<b>19.627</b>

Es importante señalar que las medidas indicadas son aproximadas, debiendo ser verificadas por el Oferente.

Implantación



Imágenes del Estado actual

**ARTÍCULO 2º. OBJETO**

SOFSE convoca a Licitación Pública, con canon base, para la Concesión de Uso de carácter oneroso para la recuperación, puesta en valor, administración, explotación y mantenimiento del complejo edilicio

ubicado en la estación San Isidro R ramal Mitre II – Delta del Tren de la Costa en el Municipio de San Isidro, Provincia de Buenos Aires (en adelante el “INMUEBLE”).

La concesión comprende:

- OBRAS Y TAREAS DE PUESTA EN VALOR: Ejecución de la totalidad de los trabajos y obras necesarias para la recuperación, puesta en valor y remodelación del INMUEBLE, incluyendo materiales, mano de obra, equipos y maquinarias necesarias a tal efecto, a cuenta y cargo del Concesionario.
- La provisión y ejecución de CARGOS DE LA CONCESIÓN exigidos por SOFSE, según lo siguiente:
  - a) Construcción de DEPENDENCIAS OPERATIVAS y BAÑOS PÚBLICOS; y entrega para posterior mantenimiento y operación de SOFSE, según las especificaciones establecidas en este Pliego (Ver Artículos 4.1 y 4.2).
  - b) La provisión e instalación de MOBILIARIO, CARTELERÍA y SEÑALÉTICA FERROVIARIA, según las especificaciones establecidas en este Pliego. (Ver Artículo 4.3).
  - c) Construcción del EJE CENTRAL TRANSVERSAL, que ocupa una franja de aproximadamente 13m de ancho, a fin de conectar la Plaza Mitre y la calle Juan B. de Lasalle con la estación de tren y el boulevard Tiscornia, transformándose en el eje principal del conjunto y de uso público, para fortalecer la conexión desde Libertador, Plaza Mitre y Estación, hasta el puerto, a través de Tiscornia. (Ver Artículo 4.4).
- Explotación de las áreas rentables del INMUEBLE
- Administración y gerenciamiento general del INMUEBLE.
- Reparación, mantenimiento de la totalidad de los sectores concesionados en todos sus elementos y partes componentes, conservando y/o mejorando las características y calidades de terminaciones existentes, durante todo el plazo de la concesión.
- Reparación, mantenimiento y/o reposición durante todo el tiempo que dure la Concesión de los sistemas e instalaciones afectados al funcionamiento del INMUEBLE.
- A cargo de los Servicios de vigilancia y seguridad en el INMUEBLE, durante todo el periodo de la Concesión.
- Limpieza de la totalidad del INMUEBLE, durante todo el periodo de la Concesión.

## **CAPÍTULO II - SERVICIOS DE LA CONCESIÓN**

### **ARTÍCULO 3º. USOS Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO**

El INMUEBLE sólo podrá destinarse a la explotación comercial de los siguientes usos: Centro Comercial, Gastronomía en General, Cines, Juegos para Niños, Salón de Usos Múltiples, Oficinas en General (conforme Decreto Nº 1884/08 del Municipio de San Isidro, o bien aquellos que con posterioridad sean expresamente autorizados por SOFSE en forma escrita, a través de la Gerencia General de Desarrollo Comercial, o la que en el futuro la reemplace; y que se encuentren autorizados por la normativa del Municipio de San Isidro.

El Concesionario tendrá la potestad de explotar comercialmente los espacios comprendidos en la concesión, siempre y cuando estén dentro de los rubros autorizados previamente. En todos los casos,

se privilegiará el tránsito de usuarios del servicio ferroviario y del público en general y la seguridad en las Estaciones.

Los contratos de alquiler de locales, espacios y/o cocheras que celebre el Concesionario con terceros locatarios se registrará por lo establecido en este Pliego de Especificaciones Técnicas y el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

La presentación de la propuesta deberá describir todas las actividades a desarrollar, el equipamiento y las instalaciones a incorporar.

Las actividades que se propongan y realicen en el INMUEBLE deberán tender a incrementar la cantidad de pasajeros transportados en el Tren De La Costa o bien mejorar las condiciones de los mismos, evitando molestar, entorpecer o impedir el tránsito seguro del público usuario del ferrocarril. No se permitirá ocupar con actividades relativas a la explotación comercial autorizada al Concesionario en los andenes, sanitarios públicos y accesos reservados a pasajeros en la Estación.

No se admitirán actividades que deterioren el ambiente de la Estación al producir humo, olores, calor excesivo, suciedad, residuos o exceso de ruidos. El Concesionario deberá evitar toda actividad que genere situaciones de incomodidad o inseguridad.

El Concesionario deberá proporcionar anualmente y/o a requerimiento de SOFSE si fuera en un plazo menor, un listado detallado de los sectores comerciales explotados, identificando al responsable y el objeto del mismo, dentro de los QUINCE (15) días de vencido el plazo o notificado tal requerimiento.

El Concesionario no podrá realizar o permitir la realización de propaganda electoral, política partidaria, sindical, instituciones religiosas, en el INMUEBLE objeto de la concesión.

Las actividades que se realicen dentro del INMUEBLE deberán estar bajo el estricto cumplimiento de toda normativa que reglamente la actividad tanto nacional, provincial y municipal.

Está expresamente prohibida la explotación en el ámbito del INMUEBLE objeto de la concesión de los siguientes rubros y productos:

- a) Aquellos que se encuentren prohibidos de comercializar por las disposiciones vigentes del ESTADO NACIONAL, Provincial o del Municipio de SAN ISIDRO.
- b) Aquellos cuyo almacenaje traiga aparejado peligro de contagio o contaminación de los usuarios.
- c) La comercialización de inflamables, contaminantes y tóxicos.
- d) Los juegos electrónicos y mecánicos en todas sus formas, incluyendo las máquinas tragamonedas y similares.
- e) Clubes nocturnos y cualquier actividad que atente la moral y las buenas costumbres.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en la RESOLUCION CNRT 629/2012 no se permitirá el expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el INMUEBLE con excepción de los casos autorizados según la Resolución Nº 1038/2015 de la Comisión Nacional de Regulación del Transporte. El Concesionario será responsable y mantendrá indemne a SOFSE en caso de que la autoridad de aplicación o de control imponga alguna sanción a SOFSE por el incumplimiento del Concesionario a lo establecido en la resolución citada.

## **ARTÍCULO 4º. CARGOS DE LA CONCESIÓN**

### **4.1 DEPENDENCIAS OPERATIVAS**



Teniendo en cuenta los sectores actualmente utilizados para el funcionamiento de la operación ferroviaria, seguidamente se describen las necesidades y distribución de los sectores operativos, que el Concesionario deberá contemplar y reservar a la hora de presentar su propuesta comercial.

SALA	ESPACIO	SERVICIOS	DEPENDENCIA
Taller de Mantenimiento	50 m <sup>2</sup>	Electricidad y Agua	Infraestructura
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Infraestructura
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Vestuario y Baño	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Oficina Supervisión	para 2 ocupantes	Electricidad, Agua y Datos	Infraestructura
Cochera	para 1 camioneta	Electricidad y Agua	Infraestructura
Sala de Comunicación y Ups	20 m <sup>2</sup>	Electricidad y Datos	Sistemas
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpieza, Evasión y Seguridad
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Limpieza
Vestuario y Baños ambos sexos	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpieza, Evasión y Seguridad
Oficina de Seguridad	para 2 ocupantes	Electricidad y Datos	Seguridad

Dichas necesidades podrán ser materializadas a través de la construcción de una nueva edificación (Ver **Anexo II**) en el sector que se indica a continuación:



Relevamiento fotográfico:

Terreno a intervenir para ubicación de nuevo edificio de dependencias operativas





Dicha edificación deberá ajustarse a las Especificaciones Técnicas Generales para Obras Civiles que rigen a esta Operadora Ferroviaria. La Concesionaria elaborará un proyecto ejecutivo, el cual deberá ser aprobado por SOFSE previo a su construcción. La nueva construcción guardará armonía con el lenguaje arquitectónico de los edificios circundantes.

## 4.2 BAÑOS PÚBLICOS

Deberá incluirse en la propuesta, la ejecución de nuevos núcleos sanitarios para usuarios de la estación con libre acceso (Hombres -para 2 usuarios como mínimo-, mujeres -para 2 usuarios como mínimo- y discapacitados), los cuales deberán ajustarse a la normativa municipal vigente y a las Especificaciones Técnicas Generales para Obras Civiles y Manual de Arquitectura que rigen a esta Operadora Ferroviaria.

Estos núcleos sanitarios se deberán materializar sobre el andén ascendente en el sector que se indica a continuación:



La nueva construcción destinada a núcleos sanitarios deberá guardar un lenguaje arquitectónico de fachadas y cubiertas armónico con el edificio de la estación (Casona Histórica). En particular se respetarán colores de fachadas, cubiertas metálicas a dos aguas, cenefas de madera, aberturas, luminarias, etc. A tales efectos, el Concesionario elaborará un proyecto ejecutivo arquitectónico para su aprobación por parte de SOFSE previo a su construcción.

A modo informativo se acompaña un listado de materiales a colocar. Las marcas y modelos son referenciales, la concesionaria podrá colocar otros artefactos de igual o superior calidad:

Inodoro	Ferrum	Andina	Válvula FV
Mingitorio	Ferrum	MMDJ	Válvula FV
Conjunto	Ferrum	Discapacitados	
Griferías	FV	Pressmatic 0361	
Secamanos	Aerofresh	Extreme	29 x 32 3000 W
Accesorios	Inelec	Dispenser de papel higienico Jumbo	28,4 x 28,4 x 10,2cm Tamaño rollo: 28,4cm diámetro
Accesorios	Inelec	Dispenser de shampoo para manos	12,2x20,8x7,3cm Montaje oculto
Cambiador bebes	Inelec	Cod 1701ABC300H	
Extractor	TST	CP 11	32,5 x 30

En el caso de no contar con superficie suficiente sobre el andén, se podrá extender la superficie por sobre las gradas existentes frente a la Casona Histórica, desplazando la línea de rejas:





#### **4.3. MOBILIARIO, CARTELERÍA Y SEÑALÉTICA FERROVIARIA**

La provisión de cartelería de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo otro cartel necesario para cumplir las reglamentaciones vigentes será provista por el Concesionario a su cuenta y cargo.

Se exigirá, además, la instalación de mobiliario, cartelería y señalética, de acuerdo a los parámetros y especificaciones que SOFSE se encuentra incorporando en las Líneas del Área Metropolitana. En función de ello, seguidamente se describirá las prescripciones a tener en cuenta:

- **Código: SPB Pictograma para indicación de baños**

Cantidad a incorporar: 3



Ubicación: Se coloca uno por cada puerta de baño por encima del marco o, en caso de no tener lugar por encima de la puerta, al costado de la puerta en altura a definir, nunca en la puerta misma.

Diseños posibles: Pictograma HOMBRE, Pictograma MUJER, Pictograma SILLA DE RUEDAS o las combinaciones HOMBRE/SILLA DE RUEDAS ó MUJER/SILLA DE RUEDAS (Según corresponda a los baños existentes, solicitar diseños a la Subgerencia de Diseño Institucional)

Estructura: La señal se estructura con un bastidor de hierro (Fe) de caño estructural de sección cuadrada de 12mm x 12mm. pintado con pintura en polvo termoconvertible en color GRIS IVECO

terminación brillante (empresa LAF). Los mismos se fijan en la pared sobre la puerta del baño y luego se revisten con la señal en sí. Esta separación que le otorga el bastidor mantiene la señal 12mm desplazada de la pared generando la sensación de volumen a la señal. Los elementos y el modo de fijación deben estar probados en prototipos y aprobados por el RESPONSABLE SOFSE.

Revestimiento: Los pictogramas se logran calando por corte láser una chapa de acero de 2mm, pintadas al horno con pintura en polvo termoconvertible en color GRIS IVECO terminación brillante (empresa LAF).

Esta señal lleva una chapa de 1,2mm de espesor pintada al horno con pintura en polvo termoconvertible de color gris perla (RAL7047). La misma se fija en la parte interna de la señal para evitar que el bastidor de la señal no sobresalga por debajo de la superficie calada y para evitar que se vea la rejilla de ventilación de la puerta en caso de que la misma posea rejilla de ventilación.

Partes componentes: bastidor de fijación + estructura metálica calada + chapa fondo gris perla.

Dimensiones: La señal completa mide 300mm.x300mm.x14mm.

- **Código: SCE - Señal comunicacional**

Cantidad a incorporar: 10



Ubicación: la ubicación corresponde a la necesidad comunicacional de la estación por ejemplo: pasillos, puentes o túneles peatonales, accesos. Se acordará con SOFSE los lugares a implantarse.

Estructura: Esta señal se logra vinculando dos bandejas de chapas plegadas, de manera que queden enfrentadas sus espaldas. Pueden ir sujetas a una estructura de soporte lateral que permite amurarse tipo bandera a la pared o columnas preexistentes, o bien estar amuradas.

Está conformada por dos chapas de hierro (Fe) galvanizadas de 1,6mm con pliegues superior, inferior y laterales para mantener la rigidez de la señal (a definir en prototipo). Pintadas al horno con pintura en polvo termoconvertible en color GRIS IVECO terminación brillante (empresa LAF). El modelo SCE B es doble faz (dos paños informativos) y se amura tipo bandera.

Paños Informativos: Tanto la tipografía como los pictogramas aplicados están realizados en vinilo de corte alta calidad apto intemperie, calidad 3M o superior, color blanco y celeste (RAL 5015/Pantone 3005/Oracal 084). Los mismos deberán contar con una película de laca que proteja la señal no solo de la exposición a los rayos ultravioleta y a la intemperie, sino también de los posibles actos vandálicos. La tipografía utilizada es DIN.

Partes componentes: bandejas metálicas ploteadas + soporte para anclaje.

Dimensiones: 800mm x300mm

- **Código: STA Señal Tótem en accesos**

Cantidad a incorporar: 2



Descripción: Esta señal se logra a partir de un conjunto monocolumna autoportante, revestido con bandejas de chapa plegadas, pintadas y con letras en vinilo de corte.

Estructura: la estructura interna de esta señal está compuesta por un marco rectangular logrado con caño estructural cuadrado de hierro (Fe) negro de 30mm x 30mm x 1,6mm. El mismo cuenta con refuerzos reticulados y se vincula de manera permanente a la columna que sostiene la totalidad del conjunto. Dicha columna debe respetar las proporciones dimensionales de su sección ajustándose excluyentemente a 160mm. x 180mm. lograda con tres perfiles galvanizados PGC de 160mm. x 60mm. x 20mm. x 2mm. soldadas con soldadura continua que sella el interior de la estructura. La columna y la estructura van pintadas a horno con pintura en polvo de color gris topo (RAL7024) con una mano previa de pintura antióxido.

Revestimiento: Esta estructura se reviste con seis bandejas de chapa de hierro (Fe) galvanizada plegada de 1,6mm. Las mismas se disponen del siguiente modo; dos bandejas para cada cara informativa, dos en cada lateral y las últimas dos una cierra la parte superior mientras que la otra la parte inferior. De este modo se evitan todo tipo de ondulaciones en la chapa y se asegura una rectitud uniforme en toda la señal. Estas piezas van pintadas al horno con pintura en polvo termoconvertible. Las piezas frontales y laterales deben quedar en color gris IVECO terminación brillante (empresa LAF). Las chapas deben poseer todos los cantos plegados para protegerlas de la oxidación y lograr un encuentro sutil entre las distintas bandejas.

Paños informativos: Tanto la tipografía como los pictogramas aplicados están realizados en vinilo de corte de alta calidad apto para la exposición a la intemperie (calidad 3M o superior). Los colores utilizados para las letras o línea inferior de estos paños informativos son color blanco y celeste (RAL 5015 o su equivalente Pantone 3005 / Oracal 084). Los mismos deberán contar con una película de laca que proteja la señal no solo de la exposición a los rayos ultravioleta y a la intemperie, sino también de los actos vandálicos. La tipografía utilizada es DIN.

Dimensiones: el conjunto de la señal mide unos 5000mm. de alto x 680mm. de ancho x 280mm de espesor. Los paños informativos miden 680mm. de ancho x 2900mm. de alto, a partir de los 2100mm. de altura posibilitando su lectura por encima de los vehículos y los peatones.

- **Código: AS T Banco de hormigón armado**

Cantidad a incorporar: 10



Estructura: Está conformado por una sola pieza de hormigón armado con perforaciones en la parte superior. El asiento perforado permite la adecuada filtración del agua.

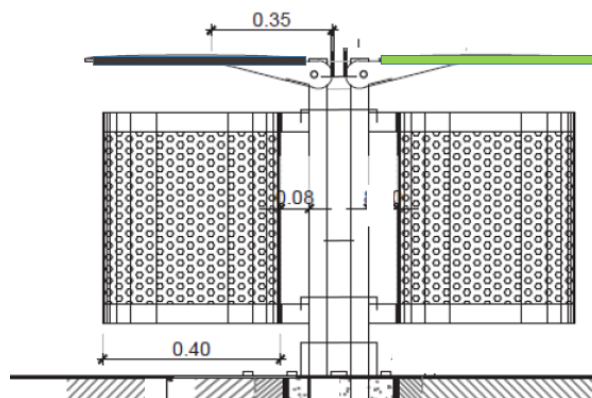
Soporte: se coloca apoyado sobre el piso.

Partes componentes: Una pieza única de hormigón armado.

Dimensiones: 200x40x50 cm color gris hormigón. Peso aprox. 300kg.

- **Código PAP: Cestos de residuos doble basura / reciclados**

Cantidad a incorporar: 6



Descripción: Contenedor doble con identificación para tal fin.

Estructura: está conformado con chapa de hierro (Fe) galvanizada de 2 mm. de espesor, perforada según diseño, rolada y soldada. Lleva un aro de cierre superior de planchuela de acero de 1 y 1/2" x 3/16" con bisagra para funcionar como sujetador de bolsa, cada cesto. Todos los papeleros que se utilicen a la intemperie deberán llevar una tapa superior, tipo bombé, de chapa de hierro (Fe) galvanizada de 2 mm, la cual estará abisagrada en el soporte, para permitir el acceso al cesto.

Soporte: El soporte de pie es un perfil normal doble "T" del 10 y una altura de 1200mm. La base es de chapa cuadrada de 300mm. x 300mm de 4,7mm de espesor, con perforaciones para su fijación al suelo. El cálculo de los soportes, así como las formas de fijación serán propuestos por el constructor, para su aprobación.

Partes componentes: Cesto metálico doble + aro superior + tapa superior abisagrada + chapa de identificación del residuo + estructura de fijación.

Dimensiones: Del cesto: 600mm x Ø 400mm. Tapa: Ø 450 mm. Se admite una variaciones de proporciones de +/- 10% en diámetros y dimensiones)

- **Código TOR: Tótem direccionador de orientación**

Cantidad a incorporar: 2



Descripción: Esta señal se logra a partir de placas de chapa caladas y ensambladas autoportante, pintadas y con letras en vinilo de corte.

Estructura: la estructura interna de esta señal está compuesta por un marco rectangular logrado con caño estructural cuadrado de hierro (Fe) negro de 30mm x 30mm x 1,6mm. El mismo cuenta con refuerzos reticulados y se vincula de manera permanente a la columna que sostiene la totalidad del conjunto. La estructura va pintada a horno con pintura en polvo de color gris IVECO terminación brillante (marca LAF) con un tratamiento antióxido. Deberá contar con una cintura de apoyo en acero inoxidable, que disimula los anclajes y tiene menor volumen que el cuerpo superior.

Revestimiento: Esta estructura se reviste con cuatro bandejas de chapa de hierro (Fe) galvanizada plegada de 1,6mm. Las mismas se disponen del siguiente modo; dos bandejas para cada cara informativa, dos en cada lateral. De este modo se evitan todo tipo de ondulaciones en la chapa y se asegura una rectitud uniforme en toda la señal. Estas piezas van pintadas al horno con pintura en polvo termoconvertible. Las piezas frontales y laterales deben quedar en color gris IVECO terminación brillante (empresa LAF). Las chapas deben poseer todos los cantos plegados para protegerlas de la oxidación y lograr un encuentro sutil entre las distintas bandejas.

Paños informativos: Tanto la tipografía como los pictogramas aplicados están realizados en vinilo de corte de alta calidad apto para la exposición a la intemperie (calidad 3M o superior). Los colores utilizados para las letras o línea inferior de estos paños informativos son color blanco y celeste (RAL 5015 o su equivalente Pantone 3005 / Oracal 084). Los mismos deberán contar con una película de laca que proteja la señal no solo de la exposición a los rayos ultravioleta y a la intemperie, sino también de los actos vandálicos. La tipografía utilizada es DIN.

Dimensiones: el conjunto de la señal mide unos 20 cm de ancho y tiene una altura de 265 cm.

**4.4 EJECUCION DE EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA**



Este capítulo es una descripción de las tareas a tener en cuenta por parte del Concesionario en el eje central indicado en los planos generales sin perjuicio del cumplimiento de todos los capítulos que forman parte de este Pliego.

El Concesionario deberá realizar en su totalidad las obras del sector central transversal, que ocupa una franja de unos 13m de ancho, que comunica la plaza Mitre y la calle Lasalle con la estación de tren y el boulevard Tiscornia. Este deberá ser reformulado por completo, para transformarse en el eje principal del INMUEBLE y de uso público.

Se realizará una servidumbre de paso para uso público. Se podrá ocupar con instalaciones móviles para uso gastronómico al aire libre, como mesas, sillas, sombrillas y elementos de calefacción. Siempre se asegurará un paso peatonal mínimo de 4m de ancho.

La ejecución y liberación de este eje central deberá formar parte de la primera etapa que se defina en el Plan de Inversiones.

Cabe señalar que todas las tareas a fin de cumplimentar en este punto se encuentran comprendidas dentro del área de Concesión, no incluyendo ninguna tarea fuera de las mismas, es decir, en el espacio público circundante.

Ver **ANEXO III** con documentación gráfica adjunta para información relevante del sector.

#### **4.4.1 Criterio General**

Su destino es el de fortalecer la conexión desde Libertador, Plaza Mitre y Estación, hasta el Puerto, a través de la calle Tiscornia. El rediseño de este nuevo paseo peatonal tendrá especialmente en cuenta que funcione como espacio convocante, memorable, atractivo, fácil de ser usado y de ser atravesado. Los locales que rodean este sector seguirán siendo de uso comercial, se propone principalmente gastronómico, pudiendo presentar otros rubros para evaluación por parte de SOFSE.

Será un nuevo espacio, de uso público, que es el nuevo paseo peatonal que vinculará de la manera más natural posible a la zona alta de la Plaza Mitre con la zona baja de la estación de tren, el boulevard Tiscornia y el Puerto.

Los dos sectores a ambos lados del transversal central funcionarían como conjuntos separados entre sí para asegurar la viabilidad del cruce peatonal previamente mencionado. En estos dos sectores se espera aumentar la cantidad de suelo absorbente, minimizando los pisos para circulaciones exteriores al aire libre, y aumentando considerablemente la cantidad y calidad de la forestación en toda la zona a lo largo del eje vacío central entre las construcciones, que va de Este a Oeste. Se deberá asegurar la vinculación visual de alta transparencia con el nuevo paseo peatonal propuesto en el eje Norte-Sur objeto de este capítulo.

#### **4.4.2 Tareas a realizar**

##### **4.4.2.1 Demolición completa de todas las preexistencias**

Conforme los sectores indicados en los planos Adjuntos en el ANEXO III, seguidamente se describen las tareas que deberán ser incluidas en las propuestas:

- Total del puente metálico de conexión entre lado Este y Oeste, según indicado en planos.
- Fuente central de agua, de corresponder según proyecto.
- Todo el sector central lado Lasalle indicado en planos, que incluye el local comercial, la circulación semicubierta, las dos escaleras curvas, las barandas y la terraza completa a nivel

+1.25m.

- Todos los pisos del sector.
- Sector de losa sobre estacionamiento bajo cota de calle Lasalle, según esquema de plano.

#### **4.4.2.2 Nuevas construcciones mínimas a realizar**

- Losa sobre estacionamiento según nueva cota de nivel indicada en plano adjunto.
- Vereda en pendiente desde cordón calle Lasalle hasta nuevo nivel de piso propuesto, pendiente máxima 5%.
- Escalera de bajada al nivel -2.17m, en tres tramos iguales, según plano adjunto.
- Escaleras y rampas de compensación para subir a los niveles de locales comerciales lado calle Lasalle, en caso de ser necesario, según el proyecto del oferente.
- Muros laterales de contención para nueva escalera en materiales compatibles con las construcciones existentes (por ejemplo, ladrillo visto) y la baranda superior.
- Cerramientos verticales para delimitar los espacios privados a ambos lados del eje central. Cuando coincidan con los patios parquizados centrales (eje norte-sur), estos deberán tener una transparencia mínima del 90%.
- La totalidad de los pisos, en material unificado, esto incluye toda la zona marcada en los planos adjuntos: vereda sobre Lasalle, escalera, todo el piso a nivel -2.17m según se indica, cruce de vías entre rieles y vereda calle Mendoza hasta las zonas de los dos cruces peatonales hasta Tiscornia. Deberá ser en plotas de pórfido o similar.
- De estos pisos, según proyecto del oferente, se podrá prever hasta un 20% de suelo parquizado.
- La altura de las luminarias será entre 2.40m y 3.00m, nivel lumínico moderado y cálido, temperatura 3.000K.
- El Concesionario deberá ejecutar las obras necesarias para dar conformidad con las normativas de accesibilidad de personas con movilidad reducida (Ley N. 24.314), incluyendo rampas de pendiente reglamentaria con solado háptico y barandas en la totalidad de las circulaciones.
- No se incluyen los sistemas de seguridad para el cruce de vías, el cual estará a cargo de SOFSE.

#### **ARTÍCULO 5º. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO**

El horario de funcionamiento de las actividades que se realicen en el lugar, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito del Municipio de SAN ISIDRO.

Aquellos trabajos cuya ejecución pueda afectar tareas de índole operativa ferroviaria deberán ser coordinadas de manera tal de no interferir con las mismas. A tales efectos deberán ser coordinadas en ventanas de trabajo con un Representante designado por SOFSE.

Queda establecido que obligatoriamente se deberán mantener accesos abiertos, a través de sectores públicos, que permitan el ingreso a la estación en los horarios de funcionamiento del servicio ferroviario.

## **ARTÍCULO 6º. EQUIPAMIENTO**

La totalidad del equipamiento fijo y móvil, y todo elemento que haga al funcionamiento del espacio concesionado, deberán ser provisto por el Concesionario y tendrá que encontrarse en perfecto estado de mantenimiento y uso durante la totalidad del plazo de la concesión.

## **ARTÍCULO 7º. APROBACIÓN DE PLANOS Y HABILITACIONES**

El Concesionario deberá realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación en lo que concierne al proyecto y habilitación de las obras -incluyendo los CARGOS DE LA CONCESIÓN-, por parte de los organismos con competencia en la materia tanto Nacional, Provincial, como Municipal.

Por otra parte, todas las tramitaciones y realización de la correspondiente documentación hasta la obtención de las aprobaciones finales y habilitaciones definitivas estarán a cargo del Concesionario y deberán estar consideradas en el plan de inversiones.

Se deja constancia, que SOFSE no posee planos catastrales ni ningún otro tipo de plano con acreditación municipal o de cualquiera otro ente gubernamental. En caso de poseer, con posterioridad serán incorporados por circular.

## **ARTÍCULO 8º. CARGOS POR USO DE SERVICIOS**

Los cargos por conexión a la red y el uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, se encontrará exclusivamente a cargo del Concesionario, quién deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos, si se encontraron compartidos con otros sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

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

## **ARTÍCULO 9. COTIZACIÓN DEL CANON**

A.- El CANON LOCATIVO MENSUAL constituye el importe que mensualmente debe abonar el Concesionario al Concedente por el uso y explotación de los Inmuebles que integran la presente Contratación, de acuerdo a las pautas que establece el presente Pliego y ajustada a las respectivas ofertas.

B.- A partir del mes (19) DIECINUEVE de la concesión, el CANON LOCATIVO MENSUAL será estipulado a partir de la comparación que se realice entre el CANON CORRIENTE y el resultado económico del VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM). El concesionario deberá abonar el importe que resulte mayor de la comparación entre ambos valores, integrando la suma que corresponda.

C.- En todos los casos, al CANON LOCATIVO MENSUAL se le deberá adicionar el IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, para perfeccionar la cancelación del pago.

### **9.1 CANON CORRIENTE**

1.- El CANON CORRIENTE será el cotizado por el concesionario en la oferta económica, bajo los lineamientos de la planilla de cotización anexa al PET (Ver **ANEXO IV**).

2.- Se establece como CANON BASE INICIAL del CANON CORRIENTE a la suma de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$) 1.380.000) más IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, conforme lo informado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en su Dictamen de Valor identificado como IF-2018-54360932-APN-TTN#MI. A partir del valor mencionado los oferentes presentarán sus ofertas, no pudiendo ser menor al fijado por el Tribunal de Tasaciones.

3.- Se realizará una actualización semestral del CANON CORRIENTE por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia el 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme el Artículo 82ª de la Ley Nº 27.431, de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2018, y el Artículo 5º inciso c del Decreto Nº 146/2017).

4.-Durante los primeros DIECIOCHO (18) MESES, el CANON CORRIENTE será el equivalente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del CANON BASE INICIAL definido en los puntos 9.1.2 y 9.1.3.

5.- En caso que en el futuro se autoricen modificaciones/ampliaciones en el área locativa del INMUEBLE -conforme los parámetros establecido en el ARTÍCULO 16º. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES-, el Concesionario deberá comenzar a abonar la parte proporcional del CANON CORRIENTE según los metros cuadrados efectivamente incrementados. Este valor será el resultado de la división entre el CANON CORRIENTE ofrecido por metros cuadrado (es decir, el canon corriente ofertado según Artículo 9.1.1 / superficie locativa actual descripta en el Artículo 1.3) y la cantidad de metros cuadrados incrementados.

## **9.2 - VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM)**

1.- El VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM) es definido como el valor económico en PESOS equivalente al Porcentual de los ingresos generados en concepto de:

a) Contratos de locación fijos celebrados entre el concesionario y un tercero, antes de expensas, libre de impuestos y gravámenes.

b) Contratos de locación con ajustes variables celebrados entre el concesionario y un tercero, antes de expensas, libre de impuestos y gravámenes.

c) Otros contratos generados por el concesionario producto de la explotación comercial del INMUEBLE.

2.- A partir del mes DIECINUEVE (19), el VALOR PORCENTUAL MENSUAL, será el equivalente al VEINTICUATRO COMA CINCO POR CIENTO (24,5%) de los ingresos generados por el Concesionario, conforme los incisos a, b, c, establecidos en el Artículo 9.2.1.

A los efectos de la presente Licitación, se entenderá por “INMUEBLE”, a la TOTALIDAD de los espacios que componen el Contrato de Concesión.

3.- En caso que se generen nuevos ingresos por cualquiera de los conceptos establecidos en los incisos a, b, c del Artículo 9.2.1., durante los primeros DIECIOCHO (18) meses, se establecerán pagos adicionales, en concepto de VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM), correspondiente al VEINTICUATRO COMA CINCO POR CIENTO (24,5%) de los mismos.

5.- La liquidación definida en el inciso 9.2 deberá presentarse ante SOFSE dentro del término correspondiente al día 5 y al día 10 de cada mes, correspondiente al mes inmediato anterior o vencido. Caso contrario, el Concesionario será pasible de la aplicación de las multas previstas en el Capítulo IV.

## **9.3 CONTROL POR PARTE DE SOFSE**

El Concesionario deberá notificar a SOFSE la firma de cada uno de los contratos suscriptos con terceros y sus respectivas actualizaciones, contemplando los ingresos fijos y variables percibidos por la realización de todas las actividades dentro del INMUEBLE.

SOFSE queda facultada a auditar -a su criterio y costo-, los registros contables del Concesionario a fin de constatar la facturación de los contratos de alquileres ejecutados por el Concesionario.

En caso que la auditoria revele ingresos del Concesionario no informados a SOFSE ésta tendrá la facultad de imponerle una multa del doble de lo que le hubiese correspondido percibir por los ingresos del Concesionario no informados a SOFSE y los gastos de la auditoría correrán a cargo del Concesionario.

Las informaciones transmitidas por el Concesionario a SOFSE, así como los datos obtenidos por los exámenes, balances, inventarios o auditorías, tendrán carácter confidencial reservado y solo podrán ser utilizados para el fin previsto en esta cláusula, salvo el conocimiento de la comisión de un delito de acción pública.

#### **9.4 FORMA DE PAGO**

1.- El importe del canon será depositado en la cuenta corriente designada por SOFSE o la que en un futuro la sustituya.

2.- El Canon Corriente deberá abonarse por mes adelantado en moneda de curso legal, mediante depósito en efectivo no siendo susceptible de compensación alguna, computándose los ingresos netos de IVA.

3.- El Canon Corriente deberá ser depositados por adelantado del uno (1) al diez (10) de cada mes o el subsiguiente día hábil.

4.- Si de la liquidación practicada el V.P.M resultare mayor al CANON CORRIENTE, el Concesionario estará obligado a integrar el monto del Canon hasta el valor resultante del V.P.M. dentro del plazo CINCO (5) días hábiles a computarse desde la presentación de la Liquidación indicada en el Artículo 9.2.

5.- La mora en el pago del canon se producirá en forma automática, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa.

Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que por tal motivo se establece que por cada día de mora en el pago del canon correspondiente, el Concesionario deberá abonar como interés compensatorio el equivalente a la tasa activa diaria para el descuento de documentos del Banco de la Nación Argentina a TREINTA (30) días, más las costas y costos de las acciones extrajudiciales y/o judiciales que hayan tenido lugar.

6.- Será rechazada en forma automática toda oferta que no comprenda la totalidad de los Inmuebles incluidos en la presente licitación, como así también aquellas que no se adecuen a los parámetros establecidos en el presente artículo.

7.- En oportunidad de facturar y percibir los montos resultantes de las obligaciones correspondientes al contrato, SOFSE realizará adicionalmente la pertinente percepción del monto que por impuesto a los Ingresos Brutos pudiera corresponder.

#### **ARTÍCULO 10º. TAREAS DE MANTENIMIENTO EXIGIDAS**

El OFERENTE deberá proponer la organización que brinde la máxima confiabilidad en la obtención del mantenimiento de las presentaciones del inmueble durante el plazo de vigencia de la concesión.

Deberá elaborar y someter a consideración de SOFSE la propuesta de un Protocolo de Mantenimiento Edificio en el cual se registren las tareas de mantenimiento preventivo a realizar, con su frecuencia, especificaciones detalladas y forma de registrar las mismas. En la oferta deberá incluir los criterios generales que hacen a esta tarea e incluir un procedimiento que permita llevar un control de las mismas el que será objeto de revisión permanente por parte de SOFSE.

Se deberá prever las tareas de reparación, mantenimiento y/o reposición durante todo el tiempo que dure la Concesión de la totalidad de los edificios y áreas exteriores (con todos sus componentes), incluyendo sistemas e instalaciones de informática, eléctricas, electromecánicas, de iluminación interior y exterior, de fuerza motriz, de comunicación interna y externa, de protección y alarma, de control y señalización, de difusión acústica, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y cualquier otro dispositivo afectado al funcionamiento del INMUEBLE.

Asimismo, el OFERENTE deberá establecer estándares de operación indicando, para cada sistema donde sea pertinente, cantidad de fallas admisibles por unidad de tiempo, tiempo máximo de respuesta para solucionar una falla, etc.

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.

Por otra parte, el OFERENTE deberá detallar el personal afectado, indicando cantidad y oficio, así como el equipamiento que utilizará para la prestación del mantenimiento del inmueble. Deberá llevar a cabo un registro del cumplimiento de las obligaciones a los efectos de que la SOFSE pueda llevar el control cuando así lo disponga.

Las tareas de mantenimiento mínimo requerido serán:

- Revisión del mantenimiento general edificio.
- Revisión mensual de las instalaciones (sanitarias, eléctricas, pluvial, gas, contra incendios, cloaca, corrientes débiles).
- Limpieza diaria
- Pintura del espacio tanto interior como exterior en condiciones óptimas de calidad y estética, en forma constante en todo el período de concesión.
- Mantenimiento correctivo a requerimiento, incluye cambio de lámparas, reparación de solados y sanitarios permanentemente.
- Desobstrucción de los ramales de desagües cloacales y pluviales, hasta el troncal en vía pública, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.
- Mantenimiento de sistemas de bombeo pluvial y cloacal.
- Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en la normativa vigente, alcanzados mediante el uso de artefactos LED.
- Deberá mantener en perfectas condiciones las instalaciones de gas existentes a su cuenta y cargo a fin de cumplir con la normativa vigente.
- Revisión mensual del funcionamiento de ascensores, escaleras mecánicas y montacargas, en el caso que el proyecto los contemple, debiendo contar con su debida aprobación por el ente correspondiente.
- Revisión de la estanqueidad de las terrazas y cubiertas, mantenimiento permanente de la membrana.
- Revisión y mantenimiento de estructuras metálicas (escaleras, pasarelas, puentes, etc.)
- Mantenimiento de carpinterías y vidrios.
- Mantenimiento general de parquización y sectores exteriores.

Las previsiones detalladas precedentemente son de carácter enunciativo y no excluyente de aquellas obligaciones que tiendan al mantenimiento integral del INMUEBLE, manteniendo el mismo en perfecto estado de conservación tanto exterior como interior, espacios comunes o propios de los espacios sublocados.

En línea con lo citado en el párrafo precedente, el Concesionario deberá devolver el INMUEBLE perfectas condiciones edilicias al finalizar el plazo de concesión.

Se evaluará la programación y calidad del mantenimiento propuesto.

#### **ARTÍCULO 11º. INDICADORES DE CALIDAD**

En todo momento durante la vigencia del Contrato el Concesionario tendrá en consideración la importancia de mantener la calidad en la prestación del servicio público ferroviario de pasajeros, respetando los estándares mínimos que respecto de las Estaciones establece la Resolución CNRT N° 1367/2016 y sus anexos o la/s norma/s que en el futuro la reemplace/n.

A todo efecto, se considerará que los parámetros allí establecidos constituyen el mínimo exigible al Concesionario. La SOF SE podrá requerir la realización de trabajos que, de conformidad con lo dispuesto en la documentación licitatoria, impliquen una mejora significativa en los indicadores de calidad.

La imposición de una sanción administrativa a la SOFSE fundada en la inobservancia de los indicadores de calidad vinculados a las Estaciones será considerada falta grave del Concesionario, si se constatare su obrar negligente en lo relativo al cumplimiento de lo establecido en este artículo.

#### **ARTÍCULO 12º. LIMPIEZA**

La limpieza del lugar estará a cargo del Concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene el INMUEBLE durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dicha tarea no puede entorpecer el normal funcionamiento del servicio ferroviario operado por SOFSE.

En tal sentido, el OFERENTE propondrá una organización que garantice la disposición de elementos estáticos y personal permanente afectado al mantenimiento de las condiciones de higiene en los lugares de circulación de usuarios del sistema ferroviario y las plantas del edificio.

Esta atención continua deberá ser complementada con una tarea de mayor detalle a realizarse sistemáticamente en horarios en los cuales no se registre la máxima circulación de usuarios.

El OFERENTE deberá detallar el personal afectado al servicio de limpieza indicando cantidad, así como el equipamiento que utilizará para la prestación del servicio. Deberá elaborar y someter a consideración de SOFSE la propuesta de un Protocolo de limpieza en el cual se registren el mantenimiento a realizar y la limpieza sistemática con su frecuencia y especificaciones detalladas. En la oferta deberá incluir los criterios generales que hacen a esta tarea a fin de apreciar la interpretación que realiza de los objetivos planteados.

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 de la batería de baños y los vestuarios, los cuales deberán hallarse permanentemente disponibles a esos efectos.

Deberá llevar a cabo un registro diario del cumplimiento de las obligaciones a los efectos de que la SOFSE pueda llevar el control cuando así lo disponga.

A modo de referencia (la cual deberá ser tomada de base para las propuestas a presentar) la limpieza de las áreas concesionadas incluirá:

- a) Barrido de pisos de todos los sectores de circulación peatonal, incluidos accesos desde las calles, escaleras, circulaciones, veredas, etc.
- b) Barrido y lavado en los demás sectores concesionados incluidos espacios comerciales, playas de



estacionamiento, subsuelos, etc.

- c) Retiro de residuos, con un mínimo de una vez por día, de todos los sectores licitados incluidos espacios comerciales, playas de estacionamiento, subsuelos, etc.
- d) Trapeado con desinfectantes y desodorante para los núcleos sanitarios y lavado nocturno diario.
- e) Limpieza de polvo en todos los artefactos de iluminación, con frecuencia de no menos de quince días y planificación para no dejar espacios sucios.
- f) Desinsectación y desratización de todos los sectores con carácter preventivo, con frecuencia mínima de una vez por mes con productos adecuados.
- g) Limpieza de telarañas, polvo, etc con equipo de altura con frecuencia mínima mensual, con programación de modo tal que en el curso del mes se traten todos los espacios.
- h) Supervisión de la ejecución de las limpiezas programadas, cuyos programas deben ser integrados en la propuesta general.
- i) El Concesionario deberá mantener personal de limpieza a su cargo afectado permanentemente a garantizar la limpieza y aseo de los locales sanitarios los cuales deberán estar a disposición del público durante las horas de apertura, debiendo colocar en los mismos una planilla de intervención diaria discriminada por hora.
- j) Las cañerías de cloacas principales que descargan en cañerías de AySA deberán ser limpiadas cada sesenta (60) días.
- k) Los vidrios, deben limpiarse en forma continua con materiales en aerosol o mezclas preparadas que eliminen toda mancha o suciedad y no permitan la adherencia fácil del polvo.
- l) Escaleras mecánicas, de ser incluidas en el proyecto, deben utilizarse sistemas de Limpieza tales que permitan retirar el polvo y basuras que puedan afectar su mecanismo. El aspecto exterior y visible se mantendrá con el máximo de pulcritud utilizando materiales que no deterioren el sistema mecánico y el aspecto original.

Se evaluará la programación y calidad de la limpieza propuesta.

### **ARTÍCULO 13º. VIGILANCIA**

El oferente deberá incluir en su propuesta un sistema de vigilancia y control en todo el INMUEBLE, con personal a su cargo o subcontratado el que deberá estar habilitado de acuerdo a las normas vigentes en la materia.

En ese sentido, deberá proponer un sistema que permita durante las 24 hs. efectuar un control visual de la totalidad de los espacios de circulación y que garantice la presencia de personal especialmente entrenado para la asistencia a cualquier punto del área bajo su responsabilidad.

El personal que se afecte a estas tareas deberá tener uniforme a fines de su correcta identificación.

A su vez, deberá establecer una coordinación permanente con el personal de seguridad de SOFSE en las áreas bajo sus respectivas jurisdicciones.

Deberá llevar a cabo un registro diario del cumplimiento de estas tareas a los efectos de que la SOFSE pueda llevar el control cuando así lo disponga.

#### Pautas para el servicio de vigilancia de las áreas concesionadas

El objeto de la vigilancia que se requiere al oferente, es tanto para la protección de las personas que circulen por el INMUEBLE, así como también para las instalaciones. En tal sentido se requiere que el Proyecto considere la instalación de un monitoreo por cámaras de seguridad, que permita el control de áreas públicas y restringidas al acceso al público, para garantizar las acciones de seguridad que ameriten durante las 24 hs los 365 días del año.

Se evaluará la programación y calidad del servicio de seguridad propuesto.

#### **ARTÍCULO 14º. PLAN DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

Se define que el Concesionario debe retirar sus residuos conforme las regulaciones vigentes en la materia. Se deberá presentar un plan de retiro y recolección de residuos a fin de ser analizado por SOFSE.

El Concesionario tendrá a cargo también la responsabilidad sobre la limpieza inmediata con acompañante, de las áreas afectadas por el acarreo de los residuos hasta las áreas designadas para tal fin.

De la misma manera, el traslado de los residuos deberá realizarse en cestos plásticos herméticos a fin de evitar derrames y emanación de olores durante su traslado y mediante carros con cubiertas de goma que no dañen la superficie de la estación.

Aquellos espacios comerciales que posean servicio de retiro de residuos, deberán cumplir con las normativas arriba detalladas y adecuar los contratos de sus proveedores a la presente.

#### **ARTÍCULO 15º. EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y MÚSICA**

Los equipos de audio y comunicación, instalados por el Concesionario, deberán estar ubicados dentro del Inmueble, y a un volumen moderado, de manera tal que no altere la convivencia de terceros (Esto es, que la música/sonidos, no sean escuchados, fuera del área específica del Inmueble).

#### **ARTÍCULO 16º. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del pliego o aquellas que no tuviera previo consentimiento de SOFSE expresado a través de la Gerencia General de Desarrollo Comercial y/u organismos que en el futuro las reemplacen. En ese sentido, conforme lo establecido en el Decreto N°1884/2008 de la Municipalidad de San Isidro, no se podrán efectuar ampliaciones edilicias ni incrementos de superficies cubiertas, manteniéndose los valores de FOS y FOT.

Si con posterioridad al presente, dichas modificaciones/ampliaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, se ajustará el canon por los m2 adicionales -conforme lo establecido en el Artículo 9.1.5- y pasarán a integrar el dominio de SOFSE una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y tareas 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 al solo requerimiento de SOFSE.

### **CAPÍTULO III.- PROPUESTA COMERCIAL A PRESENTAR EN LA OFERTA**

### **ARTÍCULO 17º. MODELO COMERCIAL**

El oferente deberá presentar junto con la oferta la propuesta de Desarrollo Comercial con sus respectivas etapas de apertura a realizar en el INMUEBLE.

A tal efecto, deberá incluir:

- 1- Memoria descriptiva de la propuesta de explotación comercial integral.
- 2- Lay out del lugar preliminar, en donde se describa el mix de rubros y marcas propuestos y la distribución de los espacios comerciales con sus rubros y metros cuadrados destinado a cada uno de ellos.
- 3- Planos de planta de sector, acotados, que incluyan los metros cuadrados la totalidad de las superficies utilizadas discriminando los espacios comerciales, espacios comunes y reservados para las áreas operativas de SOFSE (los cuales están exigidos en los CARGOS DE LA CONCESIÓN pero que no serán parte de la Concesión).

### **CAPÍTULO IV.- OBRAS Y TAREAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE**

En el presente apartado se incluirá las obras de cumplimiento mínimo y obligatorio que SOFSE exigirá al Concesionario para la puesta en valor del INMUEBLE, más las obras exigidas como CARGOS DE LA CONCESIÓN.

No obstante ello, el concesionario deberá realizar todas las tareas que sin estar mencionadas en el siguiente apartado permitan optimizar el uso de los espacios y garantizar el perfecto desarrollo de las actividades.

### **ARTÍCULO 18º. PLAN DE TAREAS Y CURVA DE INVERSIÓN**

Los Oferentes deberán presentar un Plan de Tareas, en donde se detallen de manera separada las obras para la puesta en valor completa del INMUEBLE (trabajos de Puesta en Valor exigidos por SOFSE en el Artículo N° 25) y las tareas exigidas en los CARGOS DE LA CONCESIÓN (expresadas en el Artículo N° 4), acompañado de su Plan y Curva de Inversión donde se reflejen las tareas anteriormente descriptas.

El Proyecto deberá contemplar la actualización, reparación, renovación y mantenimiento de los edificios, instalaciones y sistemas, las obras y mejoras a realizar en forma obligatoria conforme lo requerido en el PET.

El oferente en su proyecto deberá contemplar sustanciales mejoras en la calidad y estética de la totalidad de los volúmenes construidos que compongan los espacios destinados a la explotación comercial, sean éstas de uso público, privado o compongan áreas de servicio o depósitos, procediendo, para el caso de corresponder, con la remoción de todo cartel saliente existente en la actualidad a su exclusivo cargo, en observancia con la normativa vigente en la materia.

La Propuesta Integral de Intervención del INMUEBLE, deberá incluir:

- 1- Memoria descriptiva de la propuesta de mejoras, en línea con las exigencias establecidas en el Artículo N° 25 del presente PET.

En todos los casos las inversiones a realizar deberán asegurar iguales o mejores niveles de calidad que los existentes, en las edificaciones, instalaciones y sistemas.

2- Planos de planta, cortes y fachadas acotados con determinación de materiales y características técnicas.

3- Imágenes explicativas del proyecto.

4- Monto de la Inversión.

El monto total de la inversión deberá guardar coherencia con el proyecto de revalorización e innovación y con las exigencias establecidas en el PET. Asimismo, dicho monto, deberá ser razonable de acuerdo con los flujos financieros presentados y la capacidad patrimonial del oferente.

Para la presentación de las ofertas, deberán incluir de forma discriminada, los trabajos de puesta en valor obligatorias (previstas en el Artículo N° 25) y en forma separada, los trabajos de obra exigidas en los CARGOS DE LA CONCESIÓN (prevista en el Artículo N° 4), conforme planillas que como **ANEXO VII** forman parte del presente PET.

Se aclara que la inversión que será evaluada deberá incluir la puesta en valor integral del edificio y todas las mejoras edilicias fijas que quedarán como parte del patrimonio de SOFSE (incluyendo CARGOS DE LA CONCESIÓN) una vez finalizado el período de Concesión, no considerando aquellos aspectos que hacen al giro de negocio propio del oferente.

5- Programa de Obra: Deberá presentarse un Programa detallado de trabajo en forma de diagrama de barras (Gantt), que abarque desde la orden de inicio de los trabajos hasta la finalización de los mismos y el comienzo de la explotación, detallando cada una de las etapas y desagregando las tareas de proyecto, asegurando el cumplimiento del plazo contractual.

6- Curva de Avance de Inversiones, debe presentarse en forma porcentual, indicando los avances mensuales y los acumulados.

Para la formulación de estos puntos deberá tenerse en cuenta que las obras en general, así como los trabajos de renovación, y mejora de instalaciones y sistemas deben cumplir lo establecido en el Pliego de Especificaciones Técnicas (PET) y ser completadas en un plazo máximo de (18) DIECIOCHO meses a contar desde la suscripción del Acta de Entrega, salvo debida justificación fundada por el Oferente y aprobada por SOFSE.

Se establece que SOFSE podrá autorizar la prórroga del plazo fijado, siempre y cuando las causas de los atrasos no sean imputables al Concesionario.

7- Indicación de las fuentes de financiación previstas, adjuntando para cada rubro el compromiso de financiación para el caso de resultar adjudicatario, los siguientes requisitos:

a) Monto de los recursos financieros provenientes tanto del sector externo como interno y proporciones respecto de la inversión total;

b) Nómina de las entidades financieras con las cuales se haya tratado la colocación de obligaciones indicando montos parciales, moneda y áreas de colocación;

c) Enunciación de las características particulares de las distintas operaciones, tasas de interés, período de amortización y de gracia, vencimientos, comisiones, gastos de colocación, etc.;

d) Cartas de intención suscriptas por los entes financieros, donde conste clara y expresamente las características y modalidades de la operación.

8. Los oferentes deberán acompañar toda aquella otra documentación e información requerida en el PET no mencionada en los puntos e incisos anteriores.

### **C.- Evaluación económico - financiera.**

Deberá presentar la evaluación económico financiero del negocio a proponer (flujo de fondos proyectado), la cual deberá contemplar inversión total, gastos operativos, canon locativo mensual, los ingresos previstos por todo concepto, etc.

En ese sentido, el flujo de egresos anuales previstos deberá incluir: los costos de inversión, los costos de funcionamiento, los costos administrativos, los costos financieros y todo otro costo considerado en la propuesta.

El flujo de ingresos y recursos anuales proyectados, deberá incluir el cobro de alquileres, los fondos aportados por entidades financieras, por proveedores propios, y todos los recursos que por cualquier concepto se estiman obtener con la explotación del INMUEBLE.

### **D.- Otras consideraciones**

La enumeración contenida en los apartados anteriores no es taxativa, y deberá considerarse como de cumplimiento mínimo. En tal sentido, los oferentes deberán acompañar a la propuesta toda la documentación que posibilite la evaluación técnica del objeto ofertado, respetando todo lo dispuesto en los Pliegos de Especificaciones Técnicas.

Deberá entenderse que los requerimientos técnicos y formales de este Pliego son considerados mínimos, debiendo explicarse todas aquellas ventajas y/o facilidades que mejoren las especificaciones solicitadas. Con posterioridad a la apertura de las ofertas podrá requerirse a los oferentes que amplíen o aclaren la documentación técnica presentada no pudiendo requerirse la presentación de documentación esencial que debió estar presente al momento de la apertura de las ofertas. No se aceptará la simple transcripción en las ofertas de las especificaciones técnicas contenidas en el presente pliego o en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

### **ARTÍCULO 19º. PROYECTO EJECUTIVO**

El CONCESIONARIO que resulte adjudicado de la presente licitación, deberá presentar, antes del inicio de las obras, la documentación correspondiente al Proyecto Ejecutivo. El mismo podrá ser entregado según la etapabilidad propuesta en la planificación de la obra, dejando excluyente la aprobación del mismo al inicio de las tareas. Se aclara que el Proyecto Ejecutivo completo deberá ser entregado en un plazo no mayor a SEIS (6) meses desde la firma del Acta de Entrega del INMUEBLE.

Asimismo, se establece que la presentación del Proyecto Ejecutivo correspondiente a la Etapa I (Obras establecidas en el Artículo 4.4 EJECUCION DE EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA) deberá ser entregado en un plazo no mayor a UN (1) mes desde la firma del Acta de Entrega del INMUEBLE.

Dicho proyecto ejecutivo deberá ser aprobado por SOFSE. En particular se confrontará la validez de los costos de la inversión ofertada versus los costos reflejados en el aperturado de costos de que se presente conjuntamente con el “Proyecto Ejecutivo” a los efectos de verificar la correcta asignación de los montos ofertados. A tales efectos SOFSE podrá solicitar la documentación complementaria que considere necesaria.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Proyecto de Arquitectura con replanteo incluyendo plantas, cortes y vistas del sector, plano de demoliciones y detalles constructivos (encuentros, tabiques de sistemas, etc) y toda aquella

documentación que permita la definición taxativa del alcance de las tareas a nivel de “Apto para Construcción”.

- Memoria descriptiva de los trabajos.
- Memoria de cálculo de estructuras (de corresponder)
- Proyecto ejecutivo de cada una de las instalaciones (sanitaria, eléctrica, gas, pluvial, otras)
- Plan de trabajos y curva de inversión, el cual deberá incluir:
  - Detalle de Rubros y sus ítems, indicando duración de cada tarea y relaciones entre las mismas, de forma tal de poder definir el camino crítico.
  - El calendario del programa deberá indicar los días laborables, feriados, etc.
  - Programa de inversiones, sobre la base del programa de trabajos.
  - El Programa de obra se ejecutará con el aplicativo MS Project versión 2016 mínimo y su aperturado debe corresponderse con el Indicado en el Plan de Inversiones, de forma tal de que la Curva Financiera deberá estar ligada a las modificaciones que sufra el Plan de Trabajos en forma automática.
  - Toda otra información que a juicio del RESPONSABLE SOFSE resulte de importancia para definir los trabajos a realizar en la obra.
- Listado de planos.
- Proyecto ejecutivo de las Dependencias Operativas y Baños Públicos, exigidos en el Artículo 4.
- Itemizado de tareas. Debe detallar Unidades de Medida, Cantidades (Cómputo Métrico Ajustado), Precios Unitarios, Subtotales por rubros (Estructuras, Albañilería, Instalaciones, Provisiones, etc) y Precio Total.
- Desagregado de los montos de inversión ofertados en Análisis de precios unitarios, identificando claramente las componentes de Costo Directo (Mano de Obra, Materiales, Subcontratos, Equipos), Costos Indirectos y Mark up (Costos de Financiamiento, Seguros, Impuestos, Beneficio y Riesgo industrial, etc). SOFSE evaluará la razonabilidad de los precios respecto de los valores de mercado y en el caso de evidenciarse diferencias que arrojen un saldo favorable para SOFSE, ésta podrá encomendar trabajos adicionales hasta consumir dicho saldo.
- Informar el método de ejecución de las tareas propuestas y especificar exhaustivamente todos los elementos comprometidos en la eventual modificación, el volumen de escombros y excedentes que produciría, con indicación de la periodicidad y destino del retiro de los mismos.
- Memoria Descriptiva revisada incluyendo: cantidad de personal asociado, horarios de trabajo, especificaciones de materiales (con su correspondiente marca y modelo), propuesta de cerco de obra, equipos a afectar y cualquier otro elemento que permita definir con claridad la metodología de trabajo prevista.
- Acta de relevamiento de hechos existentes – Acta de Constatación.
- Informes técnicos de cada una de las áreas solicitados respecto al estado del edificio, conforme a lo establecido en el PET.

Esta documentación deberá ser presentada en formato físico y digital para su Revisión y posterior Aprobación. La Aprobación se realizará en un plazo menor a quince (15) días corridos y resultará indispensable para el inicio de los trabajos.

El Responsable designado por SOFSE, (en adelante “RESPONSABLE SOFSE”) para el seguimiento de la obra podrá realizar las modificaciones a los proyectos de intervención que crea

convenientes a efectos de cumplir con el objeto de la presente Especificación y con las necesidades operativas de las Líneas sin que esto genere adicional alguno.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de SOFSE. La propuesta no deberá exceder bajo ningún concepto la superficie determinada en el presente pliego.

### **ARTÍCULO 20º. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

1.- El plazo máximo de ejecución de las obras, trabajos, actividades, remodelaciones, reparaciones y provisión de maquinarias y equipos, instalaciones y elementos será de hasta DIECIOCHO (18) MESES contados, a partir de la Aprobación del PROYECTO EJECUTIVO.

El plazo para la ejecución deberá ajustarse al cronograma de Tareas presentado por el Contratista.

2.- Dicho plazo incluye la presentación de todos los documentos que componen el Proyecto ejecutivo (planos, memorias de cálculos, etc.) y la ejecución de la obra misma.

La no conclusión de las tareas y trabajos estipulados en el plazo máximo fijado, dará lugar a la aplicación de penalidades conforme a lo estipulado en el PCP.

Transcurridos quince (15) días de la intimación pertinente y no habiendo el concesionario dado cumplimiento a las obligaciones pendientes sin causa debidamente justificada se considerará que ha incurrido en falta, lo que conllevará a la aplicación de las penalidades correspondientes.

3.- Se establece que SOFSE podrá autorizar la prórroga del plazo fijado en el Punto 1, siempre y cuando las causas de los atrasos no sean imputables al Concesionario.

### **ARTÍCULO 21º. CONTROL DE LOS TRABAJOS**

El Concesionario designará un DIRECTOR DE OBRA el cual tendrá relación directa con el “RESPONSABLE SOFSE” ante cualquier información que este le requiera.

El CONCESIONARIO implementará y mantendrá los sistemas de información actualizados de la obra, que posibiliten al DIRECTOR DE OBRA y RESPONSABLE SOFSE llevar un control sistemático de la obra.

El seguimiento, control, y aprobación de todas las tareas necesarias para la ejecución de las modificaciones edilicias y de instalaciones estarán a cargo del DIRECTOR DE OBRA, y solamente se podrán ejecutar previo acuerdo con el RESPONSABLE SOFSE.

Producirá a expresa solicitud del RESPONSABLE SOFSE toda la información que resulte necesaria, ya sea de carácter técnico, administrativo u operativo, estando siempre disponible para su consulta.

El RESPONSABLE SOFSE tendrá libre acceso a los lugares del obrador y talleres donde se esté construyendo, instalando, fabricando, montando o reparando toda obra o material, para proceder a la fiscalización y verificación de la calidad de las tareas realizadas.

Cuando dichas tareas fueran efectuadas por terceros Contratistas, o en establecimiento de terceros proveedores, el Concesionario tomará los recaudos necesarios para que el RESPONSABLE SOFSE tenga libre acceso a esos lugares y cuente con todas las facilidades para llevar adelante su cometido.

Cuando el mismo constatará defectos, errores, mala calidad de los materiales o deficientes procedimientos de trabajo, podrá ordenar al Concesionario la reparación o el reemplazo de lo defectuoso, quedando a cargo del Concesionario el reemplazo del mismo.

Las comunicaciones entre la DIRECCION DE OBRA y EI RESPONSABLE SOFSE se realizará a través de libros de comunicados, estos estarán conformados por folios triplicados, los mismos serán provistos



por el Concesionario y sus hojas serán numeradas correlativamente, dichos libros permanecerán a disponibilidad durante todo el periodo que dure en ejecución la obra.

La DIRECCION DE OBRA elaborará partes quincenales de producción, los cuales deberán ser entregados al RESPONSABLE SOFSE a través de “Nota de Pedido”. Dichos partes deberán contener todos los eventos relevantes de la etapa de trabajo, incluyendo: trabajos realizados en correlación con los ítems de certificación y con la Orden de trabajo asociada a la tarea, listado de personal con horas trabajadas, listado de equipos utilizados, materiales consumidos, stock de materiales, listado de materiales producidos, presencia de responsable de seguridad e higiene, listado de subcontratistas presentes, condiciones climáticas, inspecciones de terceros y horas trabajadas.

## **ARTÍCULO 22º. MANEJO DE OBRA**

### **A.- Obrador y Depósito**

El Concesionario preverá el montaje de los obradores y depósitos que el normal desarrollo de la obra requiera.

El Concesionario se obliga a mantenerlos en buenas condiciones de conservación y limpieza. El costo de la provisión y/o construcción de los obradores y depósitos provisionales estará a exclusivo cargo del Concesionario, quien deberá presentar al RESPONSABLE SOFSE la documentación de detalle que permita su evaluación y, eventual aprobación previa.

El Concesionario será el único responsable de la seguridad de la totalidad de los ámbitos destinados a obradores y depósitos. El depósito de materiales contará con un área especial destinada al guardado de materiales originales retirados de la obra (carpinterías, etc.) que deban ser intervenidos y/o recolocados durante los trabajos.

El Concesionario será pleno y único responsable por la salvaguarda de los elementos y materiales allí colocados, haciéndose cargo de su reposición, al margen de las multas que pudieran corresponderle.

En el interior de dicho depósito se evitará la acumulación de residuos, la incidencia de la luz solar directa, la humedad, las filtraciones y toda situación que pueda dañar a cualquiera de los materiales guardados allí.

### **B.- Manejo de Materiales**

Todos los materiales a usarse en los trabajos mencionados en esta obra, responderán a las especificaciones técnicas incluidas en cada uno de los rubros correspondientes.

La calidad y eficacia de los materiales, elementos y equipos, cumplirán con las condiciones de perfecta funcionalidad y de acabado, no admitiéndose deficiencias de ningún tipo por eventuales omisiones, errores o discrepancias en la documentación respectiva. La responsabilidad sobre dichos términos correrá a cargo del DIRECTOR DE OBRA del Concesionario. Dada la complejidad de tareas que intervienen en el proceso de la obra, el Concesionario deberá contar con maquinarias y herramientas adecuadas y suficientes.

La totalidad de los materiales que ingresen a la obra deberán estar reconocibles y el Concesionario se hará responsable por su calidad. En todos los casos en que sea posible deberá identificar procedencia, fecha de elaboración y/o de adquisición, marca, características y vencimiento de los mismos. Tan pronto como ingresen a la obra serán guardados en el depósito correspondiente.

Las pinturas, removedores, solventes, aditivos y demás productos químicos, se mantendrán en sus envases originales, tapados herméticamente y conservando los módulos de fábrica, donde se los identifique claramente.

Los productos combustibles o corrosivos se guardarán tomando las precauciones del caso e identificándolos claramente a efectos de advertir a los operarios y a terceros del peligro que

representan. Las condiciones de guardado y manipulación de los mismos se ajustarán a lo previsto en las normas de seguridad vigentes para la obra.

### **C.- Abastecimiento de Materiales**

El Concesionario tendrá siempre en obra la cantidad de materiales que se requieran para el buen desarrollo del trabajo.

### **D.- Movimiento de Materiales**

El desplazamiento de materiales dentro de la obra, se realizará exclusivamente a través de los lugares expresamente autorizados.

### **E.- Marcas de Materiales**

Los materiales a utilizar deberán ser de la calidad especificada en el proyecto ejecutivo y se deberá indicar la marca, el modelo y las características técnicas del producto que cotiza.

En los casos en que se mencionen marcas en la presente especificación, lo es al solo efecto de señalar las características generales y tipologías de referencia del objeto pedido. El Concesionario podrá ofrecer artículos similares de marcas alternativas, en tanto las mismas ofrezcan una calidad o características técnicas superadoras.

En aquellos casos en que existan razones técnicas debidamente fundadas respecto a la elección de una marca en particular, el Concesionario deberá proveer la marca especificada.

### **F.- Manejo de la Obra**

El Concesionario estará obligada a utilizar métodos, equipos, herramientas y enseres que aseguren la buena calidad de los trabajos y su correcta terminación, sin generar daños a las partes originales del edificio.

Asimismo, empleará mano de obra calificada para cada tipo de tarea a desarrollar. La “RESPONSABLE SOFSE” queda facultada para solicitar, a su solo juicio, la sustitución de cualquier equipo, herramienta, material, operario y/o técnico que no garantice el resultado del trabajo y/o la adecuada salvaguarda de las partes originales del edificio.

### **G.- Trámites, Gestiones y Permiso**

De corresponder, el Concesionario realizará las gestiones necesarias para la presentación y aprobación previa de los trabajos ante la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos en cumplimiento del Decreto 1063/82.

Por su parte, el Concesionario realizará las gestiones que fuesen necesarias ante las empresas de Telefonía, Electricidad, Gas y otros para el retiro y/o reacomodamiento de las redes del edificio a intervenir.

De la misma manera, el Concesionario realizará los trámites correspondientes a la habilitaciones Municipales, Provinciales o Nacionales que sean necesarias.

### **H.- Iluminación y Fuerza Motriz**

La obtención y el consumo de la energía para la ejecución de la obra, como así también para la iluminación del cartel de obra, y la provisión de fuerza motriz para los equipos e implementos de construcción, propios y de los subcontratistas, serán costeados por el Concesionario, a cuyo cargo estará el tendido de las líneas provisorias con ajuste a las exigencias de carácter técnico reglamentarias para dichas instalaciones.

Será rechazada toda instalación que no guarde las normas de seguridad para el trabajo, o que presente tendidos desprolijos o iluminación defectuosa, y todo otro vicio incompatible al sólo juicio del RESPONSABLE SOFSE.

#### **I.- Acta de Constatación Inicial**

Antes de iniciar cualquier trabajo (incluyendo obrador, protecciones, etc.) y a efectos de deslindar toda responsabilidad entre el Concesionario y/o terceros que ocupen el edificio a refaccionar, el Concesionario deberá hacer un relevamiento del estado de conservación de las partes interiores y exteriores de los sectores a intervenir. Este Acta incluirá los planos, croquis, memorias descriptivas y/o fotografías que se requieran para dar cuenta de las situaciones encontradas.

Dicho relevamiento deberá contar con la firma del Concesionario, la DIRECCION DE OBRA y el RESPONSABLE SOFSE. El Concesionario queda obligada a entregar los originales de toda acta de constatación o inventario de elementos o de estado de situación que se realice en el curso de la obra, al RESPONSABLE SOFSE, guardando copia para sí.

#### **J.- Responsabilidad por Elementos de la Obra**

El Concesionario será responsable por la totalidad de los elementos existentes en el edificio y que se encuentren en él (adheridos o no), tanto al momento de iniciar la obra, como durante la misma. Por lo expresado, deberá hacerse cargo de roturas, faltantes, o pérdidas, estando a su exclusivo cargo la reposición de los elementos en cuestión, independientemente de las multas que por tales hechos pudieran caberle.

#### **K.- Andamios**

Para la realización de los trabajos que requiera el uso de andamios, se utilizarán el fijo pre armado o de caño y nudo. El uso de uno u otro quedará sujeto a la propuesta del Concesionario y a la aprobación del RESPONSABLE SOFSE.

Los andamios fijos o móviles deberán permitir el acceso fácil, cómodo y seguro a todas y cada una de las partes a intervenir. Podrán ser móviles, con ruedas de goma. En cualquier caso cumplirán con las normas de seguridad vigentes.

Los pisos operativos de los andamios serán construidos de chapa doblada, de una resistencia suficiente como para asegurar su estabilidad y soportar las cargas a las que serán sometidos durante el desarrollo de los trabajos.

Los parantes verticales no podrán apoyar en forma directa sobre los solados. Dispondrán siempre de una base metálica, la que a su vez descansará sobre un taco de madera. Tanto la base como el taco tendrán la rigidez suficiente como para asegurar una adecuada repartición de las cargas sobre la superficie de apoyo, evitando el efecto de punzonamiento.

Los andamios deberán contar con las barandas y demás elementos exigidos por las normas de seguridad vigentes para el gremio de la construcción y deberán cumplir con las reglamentaciones municipales vigentes. Estarán dotados de escaleras de servicios, las que serán cómodas y seguras para permitir el eventual movimiento de operarios y técnicos de uno a otro nivel operativo, durante la intervención a desarrollar.

La totalidad de los elementos que conformen las estructuras de andamios serán los que correspondan al sistema comercial elegido. No se admitirá la mezcla de elementos que pertenezcan a sistemas distintos (siempre que no sean compatibles) ni sujeciones precarias (por ej: las realizadas mediante ataduras de alambres).

En el montaje se evitará dejar expuestos elementos que por sus características formales (filos, bordes cortantes, etc.) puedan causar accidentes al personal o terceros. Los elementos que presenten estas características (por ej: extremos de pernos roscados y/o tornillos) deben ser cubiertos adecuadamente (por ej: mediante un capuchón de plástico o goma). El RESPONSABLE SOFSE queda facultada para solicitar las modificaciones que crea convenientes a efectos de solucionar este tipo de inconvenientes.

Todos los elementos metálicos que conforman los andamios, al ingresar a la obra deberán estar protegidos mediante los recubrimientos adecuados (convertidor de óxido y esmalte sintético), para evitar que cualquier proceso de oxidación durante su permanencia en ella pueda alterar las superficies originales de los edificios.

Los andamios contarán con una cobertura vertical completa, realizada con rafia plástica o tela media sombra al 80%. Solo se usará material nuevo. La cobertura se tomará al andamio mediante precintos plásticos colocados de modo tal que se garantice la integridad de los amarres.

La pantalla de seguridad tendrá un tramo horizontal y uno inclinado, ambos sin solución de continuidad. Serán construidos con terciado fenólico de un espesor de 20 mm.

No deben quedar espacios libres de más de 1 cm por los que puedan escaparse cascotes u otros elementos. Los tableros se fijarán mediante tornillos a la estructura de madera (tirantes) que se tomará a los parantes de andamios.

El andamio ubicado sobre las cubiertas contará con una cubierta provisoria de chapa zincada acanalada tomada a la estructura tubular mediante ganchos “J”, los que serán colocados de forma tal que garanticen la estabilidad de la cubierta.

Las chapas serán colocadas con caída hacia el exterior del edificio, con una superposición tal que evite los espacios libres por los que pueda ingresar agua de lluvia. Cuando se trate de encuentros entre distintos planos podrá admitirse que esas uniones se cierren con membrana autoadhesiva, pegada en frío.

Durante los trabajos, los pisos de tablonos se mantendrán libres de escombros, desechos, envases, herramientas u otros elementos que no sean imprescindibles para la tarea a desarrollar. Todo el andamio mantendrá, desde el comienzo hasta la completa finalización de la obra, la totalidad de los pisos operativos que correspondan.

#### **L.- Protección del Entorno**

Antes de dar comienzo a cualquier trabajo se protegerán las partes y/o los elementos del edificio a intervenir que puedan ser dañados por el polvo o por golpes. Las protecciones serán sobrepuestas, pero asegurada mediante el empleo de elementos de fijación no agresivos (cintas adhesivas, cuerda, etc.), de modo de evitar su caída o desplazamiento.

Cuando sólo se requieran protecciones contra el polvo, será suficiente usar las mantas de polietileno. Las estructuras para prever golpes deben estar diseñadas especialmente. En estos casos podrá recurrirse a muelles de espuma de goma o de fibra comprimida. No se admitirá la fijación de las protecciones a las partes originales mediante elementos que puedan dañarlos, como clavos, ganchos, tornillos, etc.

Se tendrá en cuenta especialmente la protección de los pisos de madera, los calcáneos y los umbrales existentes en la obra, los que se protegerán convenientemente del polvo, mediante el empleo de mantas de polietileno o lonas. Si estas superficies son sometidas al tránsito de carretillas y /u otras tareas que impliquen una agresión mecánica, serán cubiertos además por tablonos o tableros de madera que eviten su posible deterioro.

Las carretillas para el transporte de material tendrán ruedas de goma, al igual que toda maquinaria o equipo que deba ser desplazado por ellos.

Pasarelas o tarimas serán exigidas cuando sea necesario circular sobre las cubiertas del edificio, tanto antes como después de efectuar los trabajos indicados.

### **ARTÍCULO 23º. LIMPIEZA DE OBRA**

#### **A.- Limpieza periódica de obra**

Es obligación del Concesionario mantener permanentemente la Obra y el obrador con una limpieza adecuada a juicio del RESPONSABLE SOFSE y libre de residuos, evitándose así inconvenientes al personal operativo y a usuarios del servicio ferroviario.

Al finalizar la jornada, el Concesionario deberá retirar todo el material producido, dejando las instalaciones limpias y ordenadas.

No se permitirá la acumulación en zonas operativas de material producido, escombros, basura, materiales y herramientas, dejando permanentemente libres los sectores mencionados.

#### **B.- Limpieza final de obra.**

Se realizará con eficacia la limpieza final de obra retirando todas las máquinas, herramientas, vallados, cercos, carteles, etc. Las zonas aledañas donde se realizaron los trabajos deben quedar libres de escombros, ramas o residuos.

### **ARTÍCULO 24º. REPRESENTANTE TÉCNICO Y DIRECTOR DE OBRA**

El Director de Obra del Concesionario y el Representante Técnico de la Contratista que ejecute la obra deberán cumplir, al igual que el responsable de los trabajos, los siguientes requerimientos:

Título Profesional: Ingeniero o Arquitecto Matriculado, que acredite conocimiento y capacidad para desarrollar esta actividad.

El Concesionario deberá contar, además, con un responsable matriculado en Higiene y Seguridad en el trabajo, cuyos datos personales, matrícula y antecedentes se acreditarán al comenzar la obra.

### **ARTÍCULO 25º. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y TAREAS A REALIZAR**

En el presente apartado se incluirá las obras de cumplimiento mínimo y obligatorio que SOFSE exigirá al Concesionario para la puesta en valor del INMUEBLE.

No obstante ello, el Concesionario deberá realizar todas las tareas que sin estar mencionadas en el siguiente apartado permitan optimizar el uso de los espacios y garantizar el perfecto desarrollo de las actividades.

Se adjunta al presente PET, las Especificaciones Técnicas Generales para Obras Civiles, las cuales complementan las condiciones establecidas por la presente Especificación.

#### **Tareas Previas**

Se procederá a la ejecución de los trabajos antes del comienzo de la obra como ser:

- Provisión y montaje de cartel de Obra.
- Cartelería publicitaria con renders que expliquen las obras a realizar
- Construcción del obrador.
- Instalación de baños químicos para personal de obra.

El Concesionario deberá proveer un cartel de obra de 3.50 x 2.00m, según diseño a definir, instalarlos y mantenerlos durante el trascurso de la obra en el sitio de la Estación que indique el RESPONSABLE SOFSE.

Asimismo, deberá instalar cartelería publicitaria con renders que expliquen las obras a realizar, priorizando las obras a ejecutar en el Artículo 4.4. SOFSE podrá disponer –a su cuenta y cargo- la colocación de imágenes adicionales explicativas de la obra a realizar.

El Concesionario, considerando las necesidades de la obra, presentará el diseño del obrador, características y todo otro elemento que permita al RESPONSABLE SOFSE abrir juicio a los fines de lograr la aprobación con que deberá contar, previamente a la ejecución de todas las obras provisionales para obradores.

El Concesionario deberá proveer y asegurar el uso de los elementos de protección por parte tanto de su personal como de cualquier otra persona afectada a las tareas de la obra de conformidad a la normativa y a las mejores prácticas en la materia.

Demoliciones y Retiro de Producido: Comprende las demoliciones y extracciones sin excepción de todas las construcciones e instalaciones que sean necesarias de acuerdo a las necesidades y exigencias del proyecto. Previamente se ejecutarán los apuntalamientos necesarios y los que el RESPONSABLE SOFSE considere oportunos.

El Concesionario deberá realizar los trabajos dentro de las normas técnicas de práctica y de acuerdo a las instrucciones que le imparta el RESPONSABLE SOFSE. Cumplirá con todas las ordenanzas y reglamentos en vigor y se hará directamente responsable por toda infracción efectuada durante y después de la ejecución de los trabajos.

Se deberán proveer y colocar las defensas necesarias para seguridad del personal empleado y de terceros, comprendiendo la ejecución de mamparas pantallas, vallas, etc. y cualquier otro elemento necesario que el RESPONSABLE SOFSE juzgue oportuno para lograr un mayor margen de seguridad.

Será también responsabilidad del Concesionario la ejecución de todos los trabajos necesarios que garanticen la seguridad, estabilidad y protección de los sectores no afectados por las obras, debiéndose ejecutar además las reparaciones necesarias.

A continuación, se detallan las especificaciones técnicas de aquellas tareas convencionales de arquitectura que será necesario ejecutar de mínima para garantizar la correcta puesta en valor del complejo edilicio:

Los trabajos consisten y se encuentran divididos en:

## **25.1 INSTALACIONES**

### **25.1.1 INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

### **25.1.2 AGUA Y DESAGUES CLOACALES**

### **25.1.3 DESAGUES PLUVIALES**

### **25.1.4 RED DE INCENDIO**

### **25.1.5 RED DE GAS**

### **25.1.6 RIEGO**

### **25.1.7 TERMOMECANICA**

## **25.2 OBRA CIVIL**

### **25.2.1 IMPERMEABILIZACION DE PISOS Y CUBIERTAS**

### **25.2.2 PISOS**

### **25.2.3 MAMPOSTERIA DE LADRILLO VISTO**

### **25.2.4 CARPINTERIAS METALICAS**

**25.2.5 CIELORRASOS**

**25.2.6 ILUMINACION**

**25.2.7 BAÑOS PUBLICOS**

**25.2.8 ESCALERAS MECANICAS Y ASCENSORES**

**25.2.9 PUENTES METALICOS**

**25.2.10 PINTURA**

**25.2.11 SALAS DE MAQUINAS**

**25.2.12 ESTACIONAMIENTO**

**25.2.13 CASONA HISTORICA**

**25.1.- INSTALACIONES**

**25.1.1 Instalación Eléctrica**

La estación San Isidro cuenta con alimentación eléctrica de media tensión de 13.2 Kv, con 4 transformadores de 630 KVA cada uno, ubicados en dos sectores de punta del complejo. En cada edificio se encuentra la alimentación con los seccionadores correspondientes, sala de transformadores, salas de grupos electrógenos, salas de tablero de baja tensión, salas para personal. Ambos espacios quedaran en control y uso del Concesionario.

En baja tensión existen 2 tableros principales que derivan a tableros seccionales de iluminación y gabinetes de corte y medición de los espacios comerciales.

Se deberá presentar un informe de situación actual, un plan de puesta a punto de dicha instalación y plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la Concesión.

Se deberán reparar las instalaciones existentes a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en la normativa Municipal, Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de señal de TV paga, y toda otra reglamentación vigente.

Se deberán realizar la independización del sistema eléctrico, para uso exclusivo de SOFSE, y en el caso de construir nuevos espacios para el desarrollo de las actividades ferroviarias (en cumplimiento del Artículo N° 4), se deberá realizar las obras y solicitudes correspondientes para el alta del medidor. De esta forma independizar los consumos del desarrollo comercial con los de uso de la estación.

Se solicita la provisión e instalación de un grupo electrógeno acorde a las necesidades, tipo CATERPILLAR, CUMMINS o calidad superior con representación en el país. Dicho Grupo alimentara (según revisión de instalación existente) un circuito por tablero seccional, bombas de incendio, bombas cloacales, bombas de pozo de bombeo, ascensores, montacargas, iluminación de emergencia. Se solicita un informe del sistema actual, y proyecto de dicha instalación.

**25.1.2 Agua y Desagües Cloacales**

**Distribución de Agua**

Desde la red de agua potable ingresa a un tanque cisterna de 25.000 lts. y es elevada por bombas a 2 tanques elevados de 100.000 lts en donde es distribuida a los distintos servicios del predio.

Se solicita la revisión completa de la instalación de distribución de agua caliente y fría, así como los



desagües cloacales primarios y secundarios, tanques de reserva, sistemas de bombas de elevación y pozo de desagote.

Se deberá presentar un informe de estado actual de la instalación, un plan de puesta a punto y el plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

El sistema cloacal se realiza por medio de dos pozos cloacales y bombeado al troncal de Aysa sobre av. del Libertador desde sector de la fuente para el lado Norte, recolecta por medio de cámaras de interconexión hasta el pozo cloacal ubicado en el sector de vestuarios de personal y bombeado al otro pozo ubicado en el estacionamiento debajo del Supermercado Coto el cual recolecta también desde la fuente hacia lado Norte por medio de cámaras.

Se solicita la revisión completa de la instalación cloacal, con un informe de estado de situación de la misma, la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento.

### **25.1.3 Desagües Pluviales**

El Sistema Pluvial se interconecta en tres puntos al desagüe troncal de Aysa , desde la fuente por medios de cámaras y rejillas para el lado Sur en paso a nivel del calle del Barco Centenera (PN 11), desde la fuente para el lado Norte por medio de cámaras y rejillas para un colector en portón automático (PPD), volcando al canal de la calle Tiscornia (Aysa). Otra conexión está en la calle bajo estacionamiento Tiscornia (PN 12) que conecta con troncal que pasa por calle Pedro de Mendoza.

Se solicita la revisión completa de la instalación de desagües pluviales, con un informe de estado de situación de la misma, la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento. Una vez aprobado dicho proyecto, deberá ser ejecutado por la Concesionaria.

### **25.1.4 Red de Incendio**

El sistema de incendio cuenta con una cisterna de 125.000 lts. y un tanque de incendio de 125.000 lts.

Cuenta con un sistema de hidrantes para el complejo, áreas comerciales, y un sistema de red con sprinklers para las áreas de estacionamiento.

Se solicita la revisión completa de la instalación de incendio, tanques de reserva, bombas de presurización, red de distribución y rociadores.

Se deberá presentar un informe del estado de situación, un plan de puesta a punto y un plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

Cabe señalar, que previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico. Se deberá proyectar y exhibir esquema de plan de evacuación, según los términos de la Ley N° 1346/04.

Toda gestión, tramitación y/o pago de derechos estarán a cargo del Concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

### **25.1.5 Red de Gas**

La alimentación de gas cuenta con 3 gabinetes distribuidos en el predio con reguladores y medidores de propiedad de Gas Natural en contrato con cada locatario.

Se solicita la revisión completa de la instalación de distribución gas y sala de medidores, tanto de las generales de los sectores de máquinas como los propios de los espacios comerciales, de corresponder.

Se deberá presentar un informe del estado de situación, un plan de puesta a punto de dicha instalación y plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

#### **25.1.6 Riego**

Se solicita, según el proyecto a desarrollar, la presentación de la instalación de riego para sectores parquizados, incluyendo un plan de mantenimiento, que incluya todo el plazo que dure la concesión.

#### **25.1.7 Termomecanica**

La instalación actual de termo mecánica, esta independizada para cada uno de los sectores comerciales, dependiendo exclusivamente de cada permisionario.

Se solicita, de corresponder según el proyecto presentado, un proyecto de dicha instalación, plan de mantenimiento de la misma.

En cuanto al sistema de extracción en baños y áreas donde corresponda, se deberá presentar un proyecto detallado, y plan de mantenimiento.

### **25.2 OBRA CIVIL**

#### **25.2.1 Impermeabilización de pisos y cubiertas**

Actualmente las cubiertas de las edificaciones pertenecientes al complejo se encuentran en buen estado de conservación, se solicita un informe técnico de dichas cubiertas metálicas, y su inclusión en el plan de mantenimiento general edificio, en el caso de encontrar fallas, deberán incluir las reparaciones en el plan de obras de renovación y puesta en valor.

En cuanto a las canaletas y bajadas pluviales, se solicita la renovación completa de las mismas, se deberá presentar un proyecto pluvial para su aprobación y posterior ejecución.

En cuanto a las circulaciones, superiores, actualmente no se encuentran en buen estado de conservación, se producen gran cantidad de filtraciones, debido a fisuras en el material de pisos como así también en el encuentro con carpinterías metálicas.

Se solicita la remoción completa del paquete compuesto por contrapiso, carpetas, capas aisladoras y terminación superficial, dejando la losa de hormigón limpia para recibir el nuevo material. Se deberá presentar una propuesta para dar solución al problema hidráulico, el que como mínimo deberá contar con una carpeta impermeable o material aislante a proponer, carpeta de asiento, membrana geotextil, contrapiso con pendientes, y piso, el cual deberá poseer, como mínimo, las mismas prestaciones y características que el actual.

#### **25.2.2 Pisos**

Actualmente el complejo posee pisos de hormigón estampado, con diferentes motivos y colores. Se solicita la presentación de una propuesta integral para el recambio completo de dichos pisos, pudiendo cambiar el material, el que deberá cumplir con prestaciones y características en cuanto a transitabilidad, duración y mantenimiento, similares al existente.

#### **25.2.3 Mampostería de ladrillo visto**

Actualmente la mampostería de ladrillo, revestimiento de casi la totalidad del complejo, si bien se encuentra en buen estado de conservación, existen en algunos sectores problemas a causa de filtraciones y desbordes de canaletas y bajas, o bien manchas de salitre propias del tipo de material.

Se solicita la limpieza en sectores en mal estado, y un tratamiento adecuado con productos hidrorrepelentes para evitar estos inconvenientes a futuro. Se deberá incluir en el plan de mantenimiento general, y deberá ser entregado en perfecto estado de conservación en el momento de dar por finalizada la concesión.

#### **25.2.4 Carpinterías Metálicas**

Las carpinterías metálicas, al igual que el resto de los elementos metálicos, han sufrido el paso del tiempo y el escaso mantenimiento. Se deberá relevar la totalidad de las mismas, proponer una solución para aquellos casos que se encuentren en mal estado, e incluir este ítem en el plan de mantenimiento general.

#### **25.2.5 Cielorrasos**

El Oferente deberá presentar un proyecto completo de los cielorrasos a colocar. Se requiere el recambio completo de los cielorrasos en todas las áreas comunes o públicas, dejando a consideración del proyectista la posibilidad de colocar gargantas, cajones y todo elemento decorativo que crea necesarios, el cual deberá ser aprobado previo a su ejecución.

##### Cielorrasos nuevos de placas de yeso

Se realizará con placas de yeso de 12,5 mm de espesor, con estructura portante de 35mm suspendida desde fondo de losa (o bovedilla existente). Se respetarán las formas y medidas de las molduras presentadas en el proyecto ejecutivo.

Se preverán accesos inferiores, en caso de necesitarlos, para mantenimiento o para alcanzar las bandejas, serán del tipo Knauff o calidad superior, de 60x60 cm como mínimo.

##### Cielorrasos nuevos de placas de yeso hidrófuga

Se realizará con placas de yeso HIDROFUGAS de 12,5 mm de espesor, con estructura portante de 35mm suspendida desde fondo de losa (o bovedilla existente). Se respetarán las formas y medidas de las molduras presentadas en el proyecto ejecutivo.

Se preverán accesos inferiores, en caso de necesitarlos, para mantenimiento o para alcanzar las bandejas, serán del tipo Knauff o calidad superior, de 60x60 cm como mínimo.

##### Cielorrasos nuevos de Placas de yeso tipo cajón

Se construirá en placas de yeso de 12,5 mm de espesor sobre estructura de chapa galvanizada de 35 mm. Las terminaciones serán con cantonera en todo el perímetro y llevarán buña Z en su perímetro en encuentro con tabiques o mampostería. En el caso de corresponder, según el proyecto aprobado, la zona interior deberá reforzarse para la instalación de cielorraso suspendido modular de 60x60 cm.

Se preverán accesos inferiores, en caso de necesitarlos, para mantenimiento o para alcanzar las bandejas, serán del tipo Knauff o calidad superior, de 60x60 cm como mínimo.

##### Cielorrasos desmontables

Cielorraso interior realizado con una estructura metálica compuesta por perfiles Largueros y Travesaños, de chapa de acero galvanizado, tipo T invertida de 24mm de ancho y 32mm de alto, con vista prepintada en blanco; y por perfiles Perimetrales de chapa de acero galvanizado tipo L de 20mm x 20mm, prepintados en blanco.

Los perfiles Perimetrales se fijarán a muros mediante tarugos de expansión de nylon con tope N° 8 y tornillos de acero de 6mm de diámetro x 40mm colocados con una separación máxima de 0,60m. Los

perfiles Largueros se ubicarán en forma paralela al lado menor, con una separación entre ejes de 0,61m ó 1,22m -de acuerdo a la modulación elegida- suspendidos de losas y techos mediante alambre galvanizado Nº14 o varillas con nivelador, colocados con una separación de 1,20m.

La estructura se completa colocando perpendicularmente a los Largueros, los perfiles Travesaño de 0,61m ó 1,22m con una separación entre ejes de 0,61m ó 1,22m; de manera que queden conformados módulos de 0,61m x 0,61m ó 0,61m x 1,22m. Sobre esta estructura se apoyarán las placas desmontables.

#### **25.2.6 Iluminación**

Se solicita la reposición/renovación completa de todos los artefactos de iluminación en sectores públicos o comunes. Se deberá presentar muestras de los artefactos a colocar, para la aprobación por parte del RESPONSABLE SOFSE.

Estará a cargo del Concesionario, la iluminación de la totalidad de los espacios, cubiertos, descubiertos, y áreas de acceso. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en la normativa vigente, alcanzados mediante el uso de artefactos y luminarias.

#### **25.2.7 Baños Públicos**

Atenerse a lo indicado en el Art. 4.2 Baños Públicos, del presente PET.

#### **25.2.8 Escaleras Mecánicas y Ascensores**

Se solicita la puesta en funcionamiento y puesta a punto de todas las escaleras mecánicas, ascensores y montacargas, de corresponder, según el proyecto a presentar.

Se deberá realizar un análisis técnico de las condiciones en que se encuentran y deberán presentar una propuesta para la puesta en marcha y plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

Si bien se contempla la posibilidad del retiro de las escaleras mecánicas y/o ascensores, dependiendo de la propuesta arquitectónica, en el caso que esté contemplado incluirlas, se deberá realizar un trabajo de puesta en valor y puesta en marcha. En el caso de optar por el retiro de los mismos, deberá acordar con SOFSE el lugar en donde deben ser devueltos.

#### **25.2.9 Puentes Metálicos**

Al igual que las escaleras mecánicas, se permite la posibilidad de su retiro, dependiendo de la propuesta arquitectónica presentada, en el caso que se opte por mantenerlos, se solicita un informe técnico de su estado de conservación, y una puesta en valor de los mismos, que incluye recambio de pisos, reparaciones de cubiertas, pintura general. Se solicita además que se lo incluya en el plan general de mantenimiento edilicio, para todo el periodo de la concesión. En el caso de optar por el retiro de los mismos, deberá acordar con SOFSE el lugar en donde deben ser devueltos.

#### **25.2.10 Pintura**

Se solicita la pintura completa de los espacios públicos o comunes (incluye salas de máquinas), tanto de paramentos como de cielorrasos y carpinterías.

Los trabajos se realizarán de acuerdo a las reglas del arte, debiendo en todos los casos limpiarse las superficies perfectamente, liberarlas de manchas, óxido, etc. fijándolas prolijamente y preparándolas en forma conveniente antes de recibir las sucesivas manos de pintura.

Los defectos que pudiera presentar cualquier superficie, serán corregidos antes de proceder a pintarlas. No se admitirá el empleo de pintura espesa para tapar poros, grietas, etc.

El responsable de la obra, designado por el Concesionario, notificará al RESPONSABLE SOFSE,

cuando vaya a aplicar cada mano de pintura, debiéndose distinguir una mano de otra por su tono. Como regla general, salvo las excepciones que se determinarán en cada caso y por escrito -sin cuya nota no tendrá valor el trabajo realizado-, se dará la última mano después que todos los gremios que entran en la construcción, hayan dado fin a su trabajo.

Las pinturas serán de primera calidad y de marca y tipos que se indiquen en cada caso, no admitiéndose sustitutos, ni mezclas con pinturas de diferentes calidades.

Los productos que lleguen a la obra vendrán en sus envases originales cerrados y serán comprobados por la I.O., quien podrá requerir al Concesionario y a su costo, todos los ensayos que sean necesarios para verificar la calidad de los materiales. En todos los casos, en la preparación de las pinturas, mezclas o ingredientes, se deberán respetar las indicaciones del fabricante.

Los trabajos serán confiados a obreros expertos y especializados en la preparación de pinturas y su aplicación. El no cumplimiento de lo establecido en el presente pliego y en especial en lo que se refiere a notificación para el RESPONSABLE SOFSE previa aplicación de cada mano de pintura, retiro de elementos, prolijidad de los trabajos, será motivo suficiente para su rechazo.

Previo a la aplicación de una mano de pintura, se deberá efectuar un recorrido general de las superficies salvando con masilla o enduídos toda irregularidad, especialmente en varillas de soportes de vidrios. El orden de los diferentes trabajos se supeditará a la conveniencia de evitar el deterioro de los trabajos terminados.

No se aplicarán blanqueos ni pinturas sobre pinturas mojadas o sucias de polvo y grasas, debiendo ser raspadas profundamente y llegándose a superficie de correcta aplicación.

Cuando se indique el número de manos de pintura a aplicar se entiende que es a título ilustrativo. Se deberá dar la cantidad de manos que requiera un perfecto acabado, a juicio del RESPONSABLE SOFSE. Se corregirán los defectos que presenten las superficies o juntas antes de proceder a su pintado. Además, se deberán tomar las precauciones indispensables a fin de preservar las obras del polvo o la lluvia, debiendo al mismo tiempo evitar que se cierren puertas y ventanas antes de que la pintura se haya secado por completo. Será condición indispensable para la aprobación de los trabajos, que estos tengan un acabado perfecto sin huellas de pinceladas.

Cada elemento según su materialidad, deberá ser pintado: muros, tabiques, carpinterías, herrerías, elementos de canalizaciones a la vista. Para ello se deberá utilizar diferentes tipos de pintura y tratamientos previos.

Para los muros y tabiques de placas de yeso se aplicarán dos manos como mínimo de látex marca Alba o calidad superior en colores a definir en conjunto con el RESPONSABLE SOFSE. Para cielorrasos se recomienda la utilización de Látex Z10 o calidad superior.

Para carpinterías metálicas y todo elemento metálico se solicita 1 mano de convertidor de óxido y 2 manos de esmalte sintético semimate, marca Alba o calidad superior, color a definir con la IO.

#### **25.2.11 Salas de Maquinas**

En el sector ubicado en el subsuelo, punta de estacionamiento, se encuentran los sectores de sala de máquinas, oficinas de personal, vestuarios, sala de comunicaciones. Dicho sector pasara a ser parte del área concesionada, por lo cual se deberá disponer de un espacio fuera de la concesión (Ver Punto 4), en los sectores indicados, para la sala de comunicaciones, realizar su traslado, la puesta en marcha del sistema quedara a cargo de SOFSE, solicitando únicamente ayuda de gremio.

Para el resto del sector se otorga plena libertad de disponer del espacio para las funciones que el

complejo necesite. Se solicita puesta en valor del sector, siendo los trabajos a realizar los siguientes: pintura general, paredes y cielorrasos, instalación eléctrica e iluminación, pulido o recambio de pisos y revestimientos, renovación de artefactos sanitarios y griferías, mantenimiento y ajustes generales de carpinterías y elementos funcionales. Los cuales deberán ser entregados en perfectas condiciones una vez finalizado el periodo de concesión.

### **25.2.12 Estacionamiento**

Se solicita la puesta en valor de todos los sectores de estacionamiento, para el correcto funcionamiento del lugar.

Los trabajos a ejecutar corresponden a los siguientes rubros:

-Instalación eléctrica e iluminación.

Se solicita la reposición/renovación completa de todos los artefactos de iluminación, en la totalidad de los sectores del estacionamiento. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en la normativa vigente, alcanzados mediante el uso de artefactos y luminarias.

-Pintura de paramentos y cielorrasos.

Se solicita la pintura completa del sector a concesionar, con las siguientes especificaciones:

Todo su perímetro se deberá pintar un friso de 1.2 metros de altura con esmalte sintético brillante en tono oscuro (color a definir en conjunto con el RESPONSABLE SOFSE). El resto de los paramentos y el cielorraso se deberán pintar con latex al agua lavable (color a definir en conjunto con la el RESPONSABLE SOFSE).

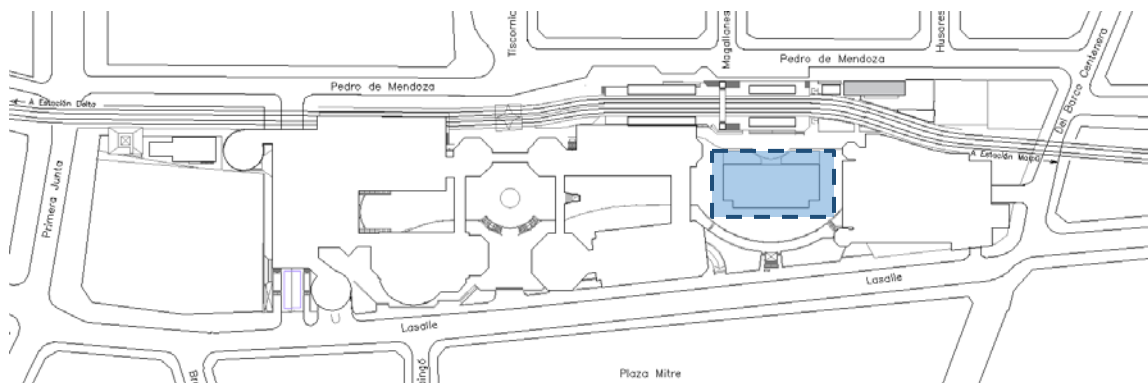
Las especificaciones técnicas para este rubro, se deberán ver en - Pintura”.

-Pintura de demarcación.

-Impermeabilización en general.

Deberá realizarse con pintura específica para tal fin, como por ejemplo Alba Vial o de similares características.

### **25.2.13 Casona Histórica**



La Concesionaria deberá realizar tareas de puesta en valor de la Casona Histórica. El edificio en cuestión ha sido declarado Bien de Interés Histórico Nacional y protegido en el marco de la ley 12665

(Decretos 1576/2008 y 1063/82), por lo que se encuentran bajo la superintendencia de la Comisión Nacional de Monumentos, de Bienes y Lugares Históricos que debe evaluar previamente cualquier proyecto de modificación de las mismas y de construcciones nuevas que puedan afectar directa o indirectamente sus valores y atributos.

Es por este motivo que las intervenciones previstas no deben afectar las fachadas ni cualquier elemento de valor patrimonial y deben contar con la aprobación de la CNMByLH. A tales efectos el Concesionario realizará un relevamiento y proyecto de puesta en valor deberá ser elevado a dicha Comisión para su aprobación.

En particular resulta oportuno indicar que el estado edilicio actual es bueno, debiendo ejecutarse tareas de: reparación de cubiertas (en caso de estar dañadas), impermeabilización, tratamientos en fachadas y reparación de aberturas. A su vez será responsabilidad del Concesionario el mantenimiento del edificio, resguardando el valor patrimonial y evitando su eventual deterioro.

Se deja expresada la obligación del concesionario, por todo el periodo que dure la concesión, se deberá informar a SOFSE, cada intención de modificación de la propiedad, quedando a juicio de SOFSE la capacidad de aprobarlas y dar autorización a cualquier obra que se desee ejecutar.

#### **ARTÍCULO 26. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y TAREAS**

No se permitirá el acopio de materiales de ningún tipo en la vía pública, todos los materiales deben estar perfectamente envasados, en bolsas apropiadas o en sus envases originales.

La elaboración de morteros de cualquier tipo no podrá realizarse sobre la vía pública (aceras o calzadas), las mezclas deben ser ejecutadas dentro de los recipientes (bateas) de chapa. En el caso de utilizarse mezcladoras del tipo mecánicas, el mortero deberá volcarse sobre una chapa o algún otro recipiente que impida el contacto de la mezcla con la calzada o acera.

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 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 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 el RESPONSABLE SOFSE lo autorice expresamente por escrito.

#### **ARTÍCULO 27. VISITA DE RECONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES.**

El oferente deberá conocer perfectamente los lugares de trabajo, inmuebles, infraestructura, instalaciones fijas, instalaciones móviles, toma de acceso y/o retiro de materiales y/o equipos de los lugares de instalación, etc., no pudiendo con posterioridad a la fecha de vencimiento de presentación de la Oferta alegar ignorancia, falta de información, existencia de condiciones, factores o circunstancias no previstas o desconocidas sobre el estado físico de tales lugares y condiciones en que habrán de desarrollarse los trabajos.

El oferente deberá obtener un certificado de visita, la cual será adjuntada a las ofertas que se presenten

en la propuesta de contratación. Se adjunta el modelo como ANEXO V.

### **ARTÍCULO 28. INFORME MENSUAL DE OBRA**

Mensualmente el Concesionario deberá presentar un informe en el que se asentará lo siguiente:

1. Tareas desarrolladas en el mes, en relación al cronograma aprobado.
2. Cantidad y tipo de materiales producidos y lugar de acopio.
3. Detalles de las tareas en que se manifestaron problemas, o potencialmente conflictivas, y medidas adoptadas o a adoptar.
4. Días de lluvia y comprobantes de partes meteorológicos.
5. Todo otro tipo de datos que sirvan para un mejor entendimiento, seguimiento y control de los trabajos.
6. Asimismo, el Concesionario deberá acompañar con carácter de Declaración Jurada, un detalle mensual de los gastos incurridos en la ejecución de la obra respetando el itemizado presentado y aprobado en el Proyecto Definitivo, pudiendo el concesionario sustituir la garantía de cumplimiento del plan de inversiones a medida que demuestra los desembolsos

Al finalizar la obra, lo montos invertidos y declarados mensualmente deberán tener concordancia con los valores ofrecidos y aprobados.

### **ARTÍCULO 29. ETAPAS DE OBRA**

El oferente deberá proponer la etapabilidad de la ejecución de la obra, discriminando cada uno de los sectores involucrados en las etapas con sus respectivos plazos correspondientes. La misma contara con toda la documentación necesaria para que personal de SOFSE pueda analizarla y contemplar todos aspectos pertinentes a la hora de la evaluación de la propuesta.

Si esta etapabilidad trae acompañada como consecuencia la habilitación de sectores de explotación comercial con antelación de la fecha de finalización de la obra, deberán estar detallados los mismos con claridad (m<sup>2</sup> totales finalizados) y se solicitara se discrimine el porcentaje de la obra total a abarcar para poder analizar el curva de inversión y su repercusión en el cobro del canon correspondiente a ese sector ya explotado comercialmente. En línea con ello, el Concesionario comenzará a abonar la parte proporcional del canon locativo mensual, correspondiente al sector finalizado.

Se establece como exigencia que la primera etapa de obra corresponda a los trabajos establecidos en el Artículo **“4.4 EJECUCION DE EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA”**.

### **ARTÍCULO 30. CONSTATACIÓN DE LOS TRABAJOS**

1.- Encontrándose finalizadas las obras establecidas en el Plan de Inversión, el Concesionario deberá elaborar un “Informe Final de Obra”, el que será entregado a SOFSE en formato papel y digital en formato PDF y DWG, para su evaluación y aprobación. Dicho informe deberá contener una descripción acabada de las tareas realizadas, acompañándose los planos integrales, documentación técnica y planilla que refleje el desagregado de erogaciones durante el período de ejecución de las tareas (conforme **ANEXO VII**). Asimismo, deberán adjuntarse imágenes que den cuenta de los trabajos.

Por otra parte, se exigirá la presentación de las debidas habilitaciones municipales o el inicio de los trámites correspondientes.

2.- En el plazo de DIEZ (10) días, una vez aprobado el informe y realizada la inspección, el “RESPONSABLE SOFSE” y el Concesionario labrarán el “Acta de Constatación de Final de Obra”. En el Acta se consignarán además las observaciones que merezcan los trabajos ejecutados por el



Concesionario, dando un plazo de TREINTA (30) días para su corrección.

Una vez suscripta el “Acta de Constatación de Final de Obra”, el Concesionario podrá dar inicio a la explotación comercial, momento en el cual deberá contar, a su vez, con las habilitaciones necesarias para la realización de las actividades. En el caso de no cumplir con las obligaciones de trabajos pendientes suscriptos en la “Acta de Constatación de Final de Obra” se intimará para que en un plazo de QUINCE (15) días realice las correcciones, bajo apercibimiento de la aplicación de las penalidades correspondientes.

Si se comprobare el buen estado de las obras y el correcto funcionamiento de las instalaciones en un plazo de DOCE (12) meses, la obra quedará constatada definitivamente. En este instrumento se detallará el estado del inmueble, el que deberá coincidir con el estado del Inmueble al momento de finalizar el Contrato.

SOFSE y el adjudicatario conservarán idénticas copias del “Acta de Constatación de Final de Obra” La aprobación del Plan de Inversiones que hubiera realizado la SOFSE no libera al Concesionario de cumplir con las obligaciones que se extiendan y las contempladas en los Arts. 1273 del CCyCN.

### **30.1 CONSTATAIONES PARCIALES**

Cuando se prevea el tratamiento separado de diversas partes de la obra y les fije plazos individuales de ejecución, cada una de ellas será motivo de constatación parcial.

Se incluye la opción de realizar recepciones parciales a los efectos de poder iniciar la explotación comercial a medida que vayan finalizando los trabajos.

En cada caso, se labrará un “Acta de aprobación Parcial de Obra”, donde se detallará el estado del inmueble para cada uno de los sectores concluidos. Una vez realizado ello, se procederá a suscribir un Acta de Inicio de Explotación Parcial para los sectores indicados.

### **ARTÍCULO 31. ESTADO DE OCUPACIÓN**

Una vez perfeccionado el contrato de concesión de uso, operara de pleno derecho la transmisión - en favor del cocontratante-, de la titularidad de los permisos precarios de uso otorgados oportunamente, dentro del inmueble a concesionar.

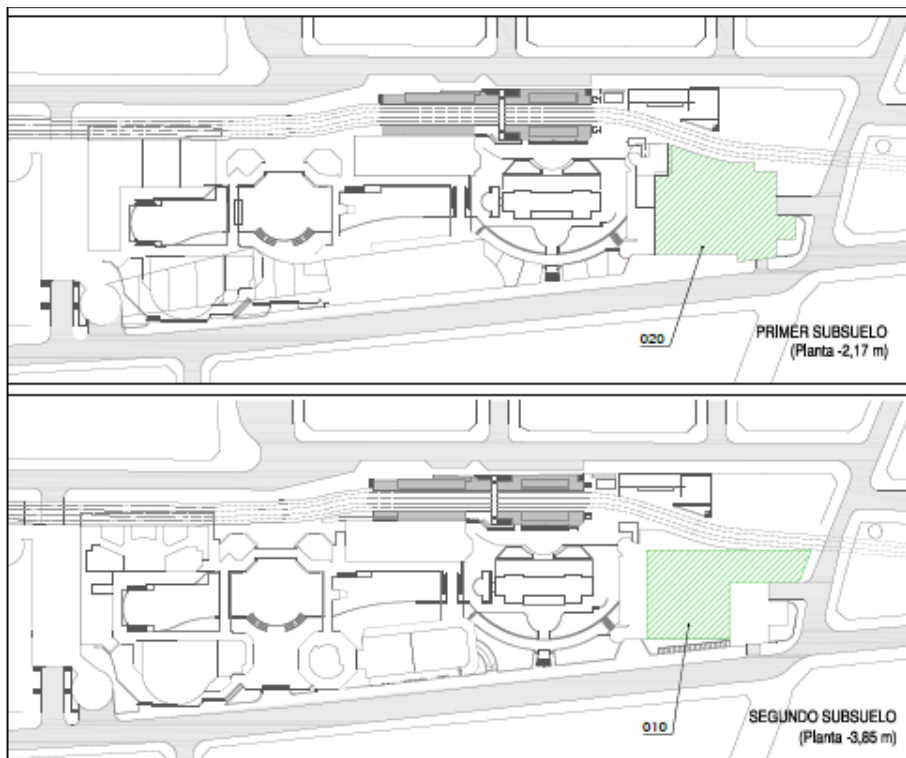
Por lo tanto, el Concesionario asume la posición jurídica de SOFSE en la relación contractual con los permisionarios, quedando obligado aquel a abonar a SOFSE, lo establecido en el Artículo N° 9.1.4.

A continuación, se detallan los Permisos Precarios de Uso que serán cedidos por SOFSE al Concesionario:

#### **31.1 Permisos Precarios de Uso Vigentes**

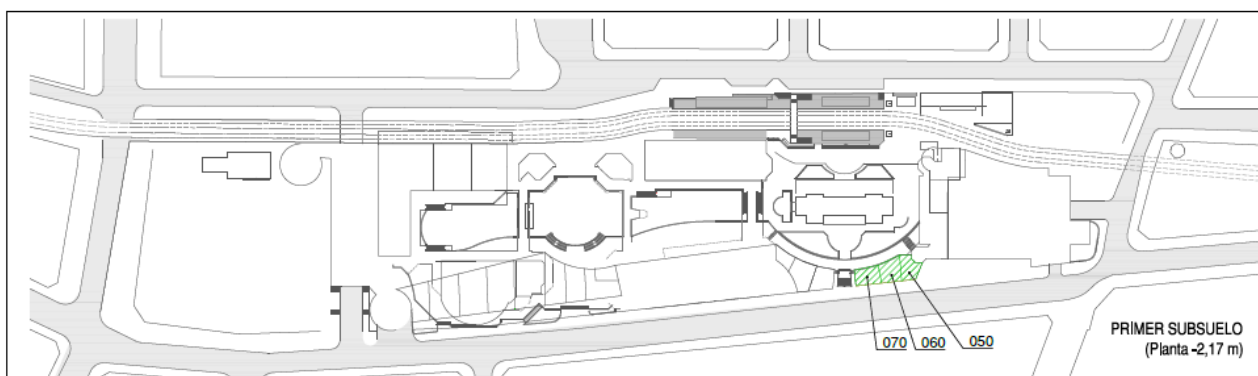
COTO CENTRO INTEGRAL DE COMERCIALIZACIÓN S.A.

Código del local	M² aproximados	Fecha de vencimiento PPU
<b>TC-SAN-FA-S1-L-020</b>	2.075	31/3/2020
<b>TC-SAN-FA-S2-E-010</b>	1.842	
<b>TOTAL</b>	<b>3.916</b>	



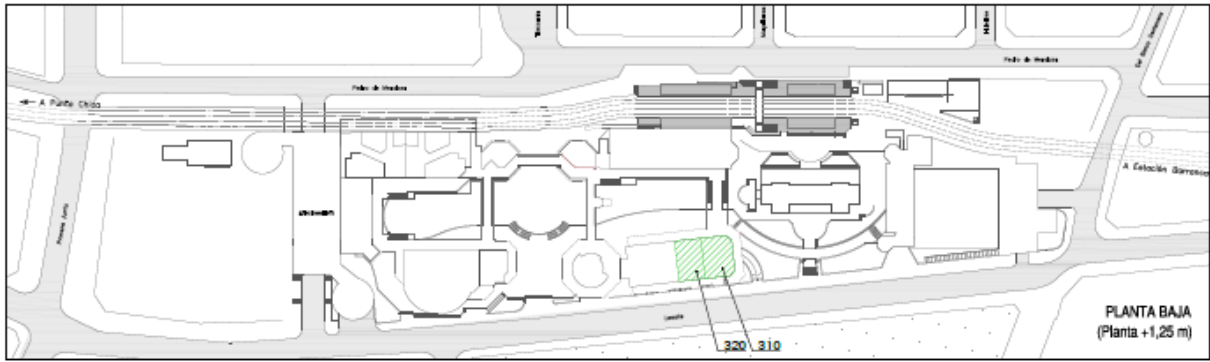
**MINISTERIO DE TRABAJO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Código del local	M² aproximados	Fecha de vencimiento PPU
<b>TC-SAN-FA-S1-L-050</b>	118	30/6/2020
<b>TC-SAN-FA-S1-L-060</b>		
<b>TC-SAN-FA-S1-L-070</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	



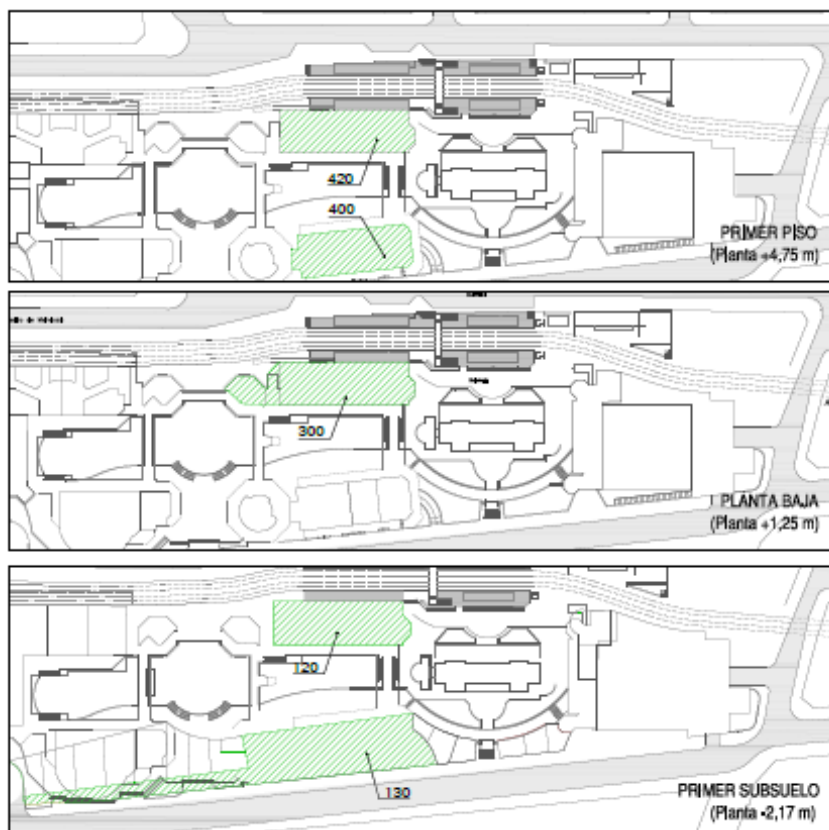
**SIMPHONY FM S.A.**

Código del local	M² aproximados	Fecha de vencimiento PPU
<b>TC-SAN-FA-PB-L-320</b>	85	31/3/2020
<b>TC-SAN-FA-PB-L-310</b>	170	
<b>TOTAL</b>	<b>255</b>	



CORDIAL COMPANIA FINANCIERA S.A.

Código del local	M <sup>2</sup> aproximados	Fecha de vencimiento PPU
TC-SAN-FA-P1-L-400	473	31/12/2019
TC-SAN-FA-P1-L-420	518	
TC-SAN-FA-PB-L-300	532	
TC-SAN-FA-S1-E-130	1937	
TC-SAN-FA-S1-L-120	464	
TC-SAN-FA-P1-L-430	916 cubierto	
	224 descubierto	
TOTAL	<b>4840 cubiertos</b> <b>224 descubierto</b>	



### **ARTÍCULO 32. NORMATIVA SEGURIDAD E HIGIENE**

La normativa que deberá cumplimentarse por la empresa concesionaria y por los locatarios, de manera de poder brindar unas Instalaciones seguras tanto para los comercios, como para los pasajeros / usuarios y para nuestros trabajadores que brinden servicios en dichas estaciones.

- Ley 19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo
  - Decreto 351/79
  - Anexo I
  - Anexo IV
  - Anexo V
  - Anexo VI
  - Anexo VII
  - Se deberá contemplar además los Anexos, modificaciones, ampliaciones, resoluciones y disposiciones vigentes.
  - Decreto 1338/96 SRT
- Decreto 911/96 SRT “Reglamento de Higiene y Seguridad para la Industria de la Construcción”
  - Res 231/96 SRT
  - Res 35/98 SRT
  - Res 51/97 SRT
  - Res 319/99 SRT
  - Se deberá contemplar además los Anexos, modificaciones, ampliaciones, resoluciones y disposiciones vigentes.
- Res 37/10 “Exámenes Médicos en Salud”
- Res. SRT 299/2011 – “Constancia de Entrega de Ropa de Trabajo y Elementos y Equipos de Protección Personal”
- Res 592/2004 SRT – “Reglamento para la Ejecución de Trabajos con Tensión en Instalaciones Eléctricas Mayores a 1KiloVolt”
- Ley 20.744 Ley de Contrato de Trabajo

- Se deberá contemplar además los Anexos, modificaciones, ampliaciones, resoluciones y disposiciones vigentes.
- Ley 24.557 Ley de Riesgos del Trabajo – Decreto Reglamentario 659/96.
  - Se deberá contemplar además los Anexos, modificaciones, ampliaciones, resoluciones y disposiciones vigentes.
- Ley 24.051 Residuos Peligrosos – Decreto 831/93
  - Se deberá contemplar además los Anexos, modificaciones, ampliaciones, resoluciones y disposiciones vigentes.
- PG HSMA 02 – Requisitos para Empresas Contratistas

Se deberá tener presente que independientemente de dar cumplimiento a los requisitos legales nacionales, el concesionario deberá cumplir con la legislación provincial y/o municipal donde se encuentra radicado el Inmueble.

### **ARTÍCULO 33. CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**

El Oferente al momento de realizar la propuesta del Plan de Trabajo/ proyecto comercial, como así también del Plan de Inversiones, deberá tener en cuenta y dar cumplimiento en todo lo previsto en la Ley N. 24.314 de Accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Se deberán respetar las normativas de accesibilidad para discapacitados motrices, incluyendo rampas de pendiente reglamentaria con solado háptico y barandas en la totalidad de las circulaciones. En el caso de que ya existan rampas, las mismas deberán ser regularizadas, completándose los elementos faltantes que correspondan (barandas, solados, iluminación, señalización, pendientes, etc).

### **ARTÍCULO 34. CONTROL DE TERCEROS**

Se acompaña al presente, el detalle de los requerimientos mínimos que deben cumplir las Empresas Contratistas y Subcontratistas (obras, servicios, etc.) que realizarán tareas en todo el Ámbito del Inmueble objeto de Concesión. Dichos requerimientos son expuestos en dos archivos: el primero denominado “REQUISITOS PARA EMPRESAS CONTRATISTA y el segundo “DOCUMENTACIÓN REQUERIDA Y OBLIGATORIA”.

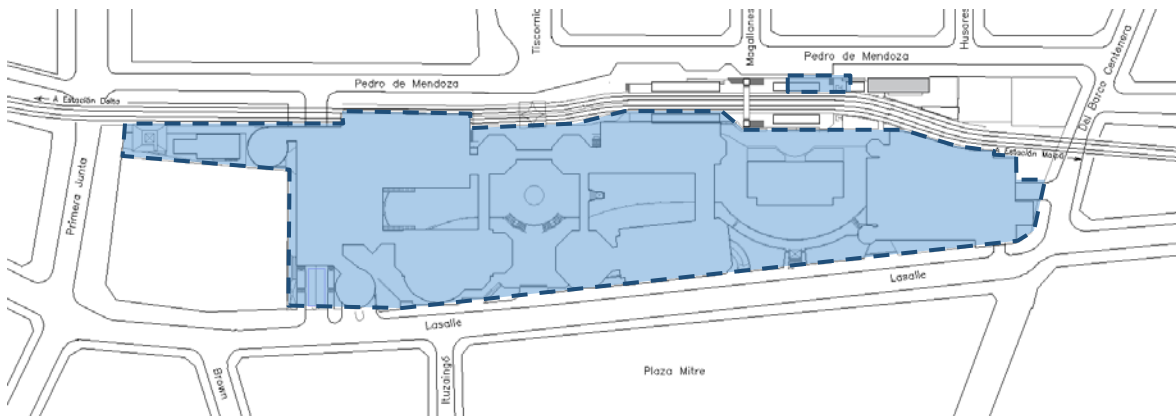
### **ARTÍCULO 35. METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN DE OFERTAS**

A los efectos de ponderar las ofertas presentadas, la Comisión Evaluadora se regirá conforme la metodología para la evaluación de las ofertas que surge de la aplicación de los criterios de calificación establecidos en el ANEXO VI “Metodología para la Calificación de Ofertas” del presente Pliego de Especificaciones Técnicas.

**ANEXO I**

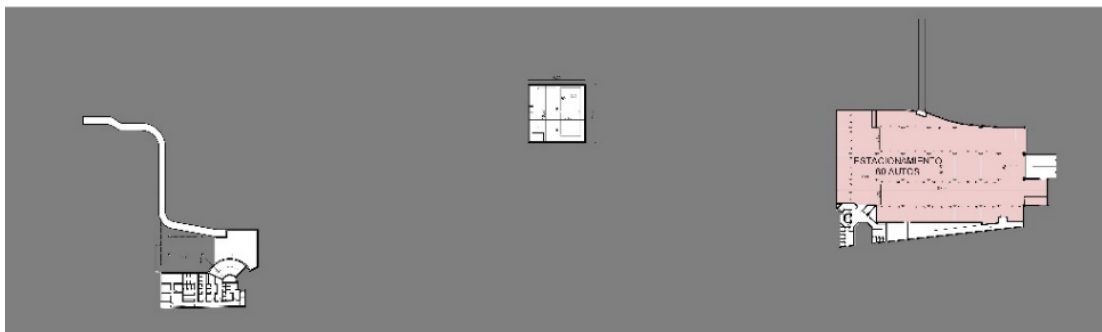
### **CROQUIS DEL INMUEBLE – UBICACIÓN**

Polígono de la Concesión:



Subsuelo (Nivel -3,85m):

EXISTENTE PLANTA NIVEL -3,85

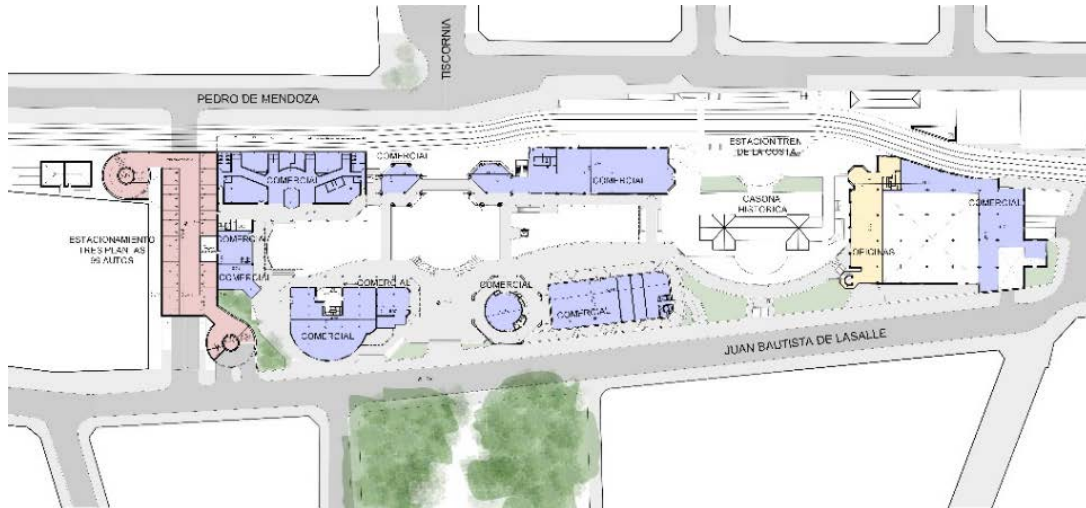


Piso a nivel calle Pedro de Mendoza (-2,17m):

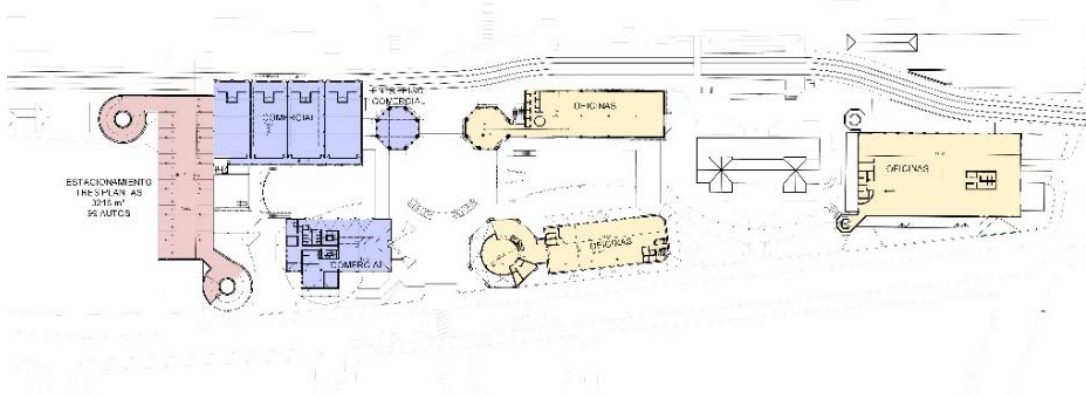
EXISTENTE PLANTA NIVEL -2,17



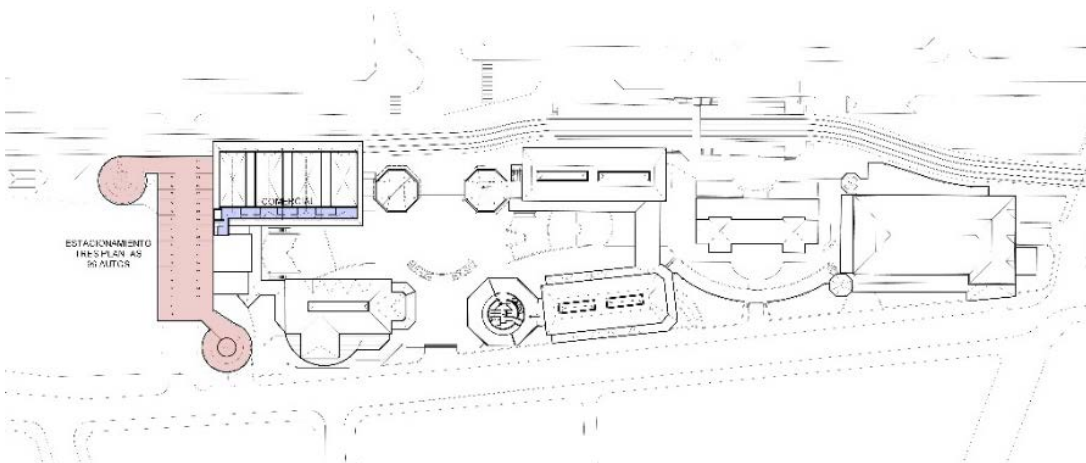
Piso a nivel calle Juan B. de Lasalle (+1.25m):



Piso nivel superior (+4,75m):

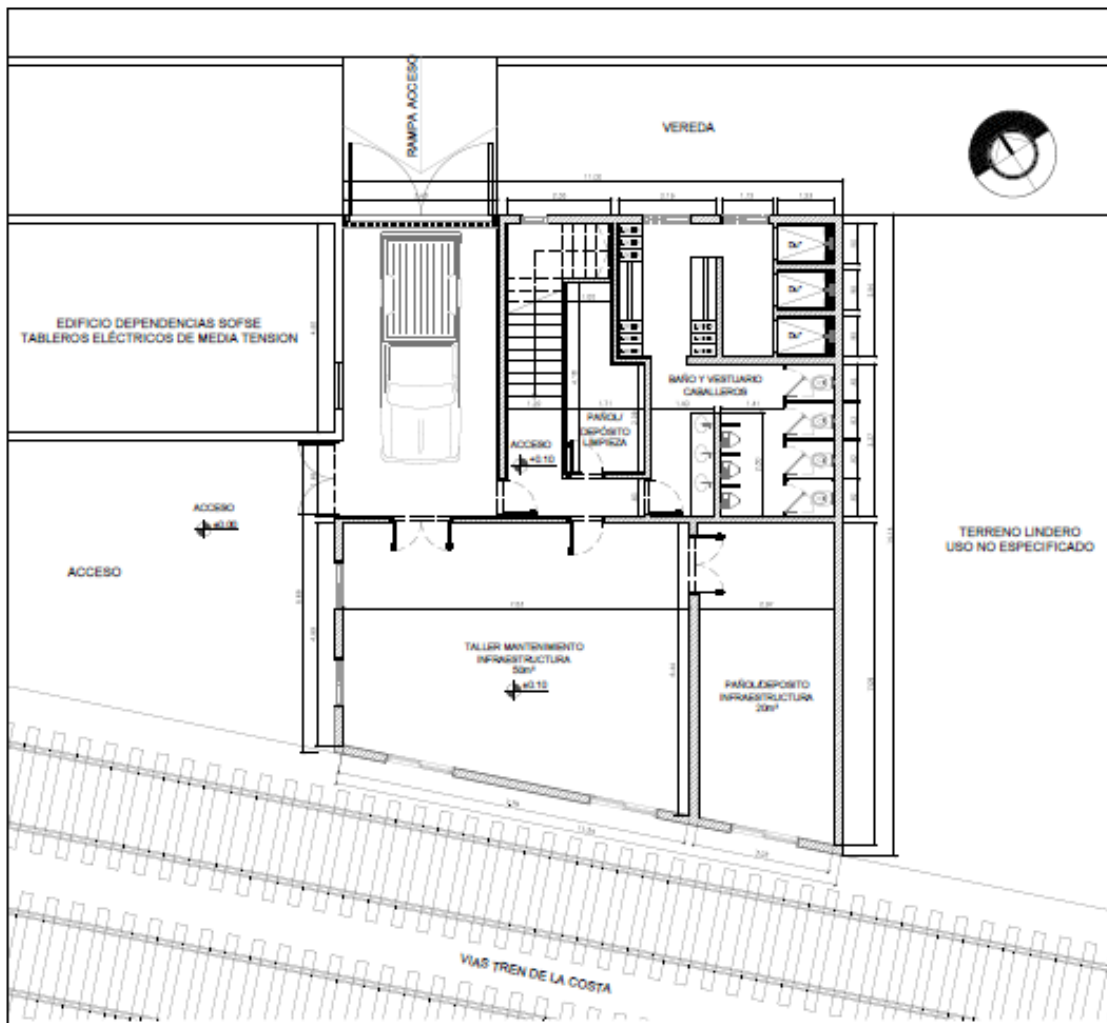


Piso último nivel (+7,50m):





**PLANOS NUEVAS DEPENDENCIAS OPERATIVAS**



LAYOUT PLANTA BAJA

SALA	ESPACIO	SERVICIOS	DEPENDENCIA
Taller de Mantenimiento	50 m <sup>2</sup>	Electricidad y Agua	Infraestructura
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Infraestructura
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Vestuario y Baño	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Oficina Supervisión	para 2 ocupantes	Electricidad, Agua y Datos	Infraestructura
Cochera	para 1 camioneta	Electricidad y Agua	Infraestructura
Sala de Comunicación y Ups	20 m <sup>2</sup>	Electricidad y Datos	Sistemas
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpeza, Evasión y Seguridad
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Limpeza
Vestuario y Baños ambos sexos	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpeza, Evasión y Seguridad
Oficina de Seguridad	para 2 ocupantes	Electricidad y Datos	Seguridad

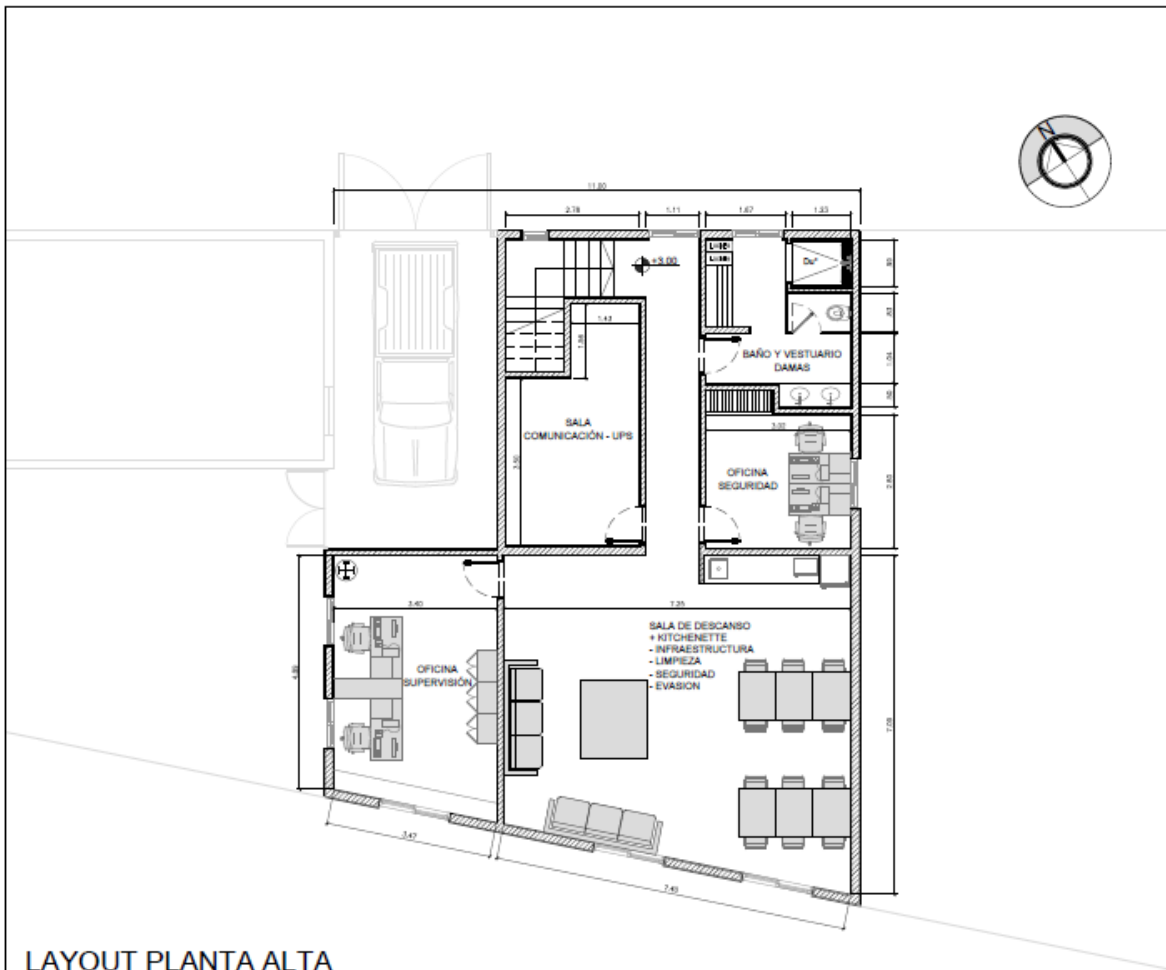


Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado  
 Av. Dr. Ramos Mejía 1302, 4°, CABA (CP 1104)  
 Argentina. Tel. (54-11) 3220-630  
 www.trenesargentinos.gob.ar



EE: T:	-			
PROY: T:	-			
4PROY: T:	-			
EDIFICIO:	LAYOUT AREAS EXCLUSIVAS Y NECESIDADES DE SOFSE PARA LA OPERACION FERROVIARIA			
FECHA: S/E	FECHA: OCT/2018	LINEA: TREN DE LA COSTA	RAMAL: --	
<small>LA FORMA DE PRESENTAR LA INFORMACION EN ESTE DOCUMENTO CORRESPONDE A LA RESPONSABILIDAD DEL PROYECTANTE Y NO DEBE SER USADA COMO BASE PARA LA TOMA DE DECISIONES SIN SU PRESENTACION ANTERIOR.</small>		PLANO:	PL01	





LAYOUT PLANTA ALTA

SALA	ESPACIO	SERVICIOS	DEPENDENCIA
Taller de Mantenimiento	50 m <sup>2</sup>	Electricidad y Agua	Infraestructura
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Infraestructura
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Vestuario y Baño	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Infraestructura
Oficina Supervisión	para 2 ocupantes	Electricidad, Agua y Datos	Infraestructura
Cochera	para 1 camioneta	Electricidad y Agua	Infraestructura
Sala de Comunicación y Ups	20 m <sup>2</sup>	Electricidad y Datos	Sistemas
Sala Descanso c/Kitchen	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpieza, Evasión y Seguridad
Pañol/Deposito	20 m <sup>2</sup>	Electricidad	Limpieza
Vestuario y Baños ambos sexos	para 6 operarios	Electricidad y Agua	Limpieza, Evasión y Seguridad
Oficina de Seguridad	para 2 ocupantes	Electricidad y Datos	Seguridad

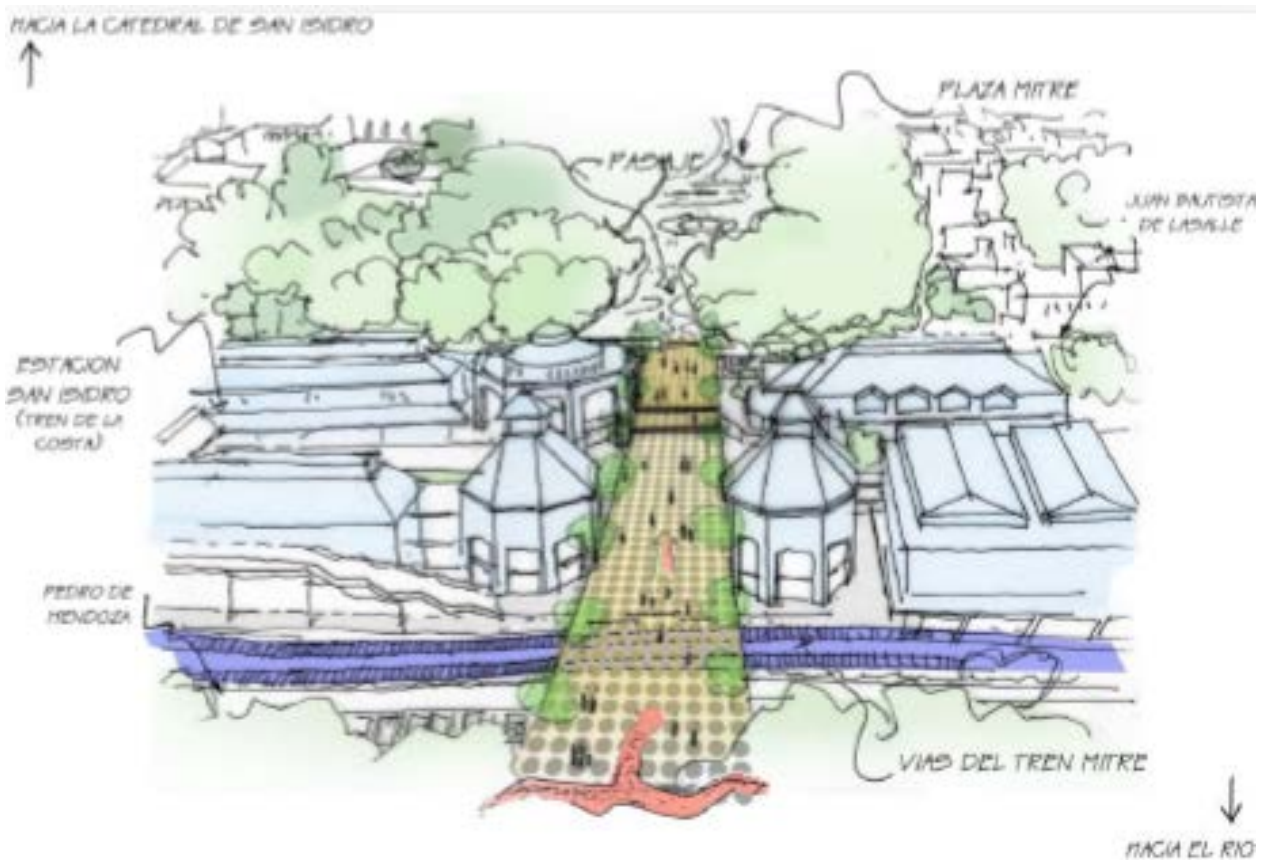


Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado  
 Av. Dr. Ramos Mejía 1302, 4º, CABA (CP 1104)  
 Argentina. Tel. (54-11) 3220-630  
 www.trenesargentinos.gob.ar

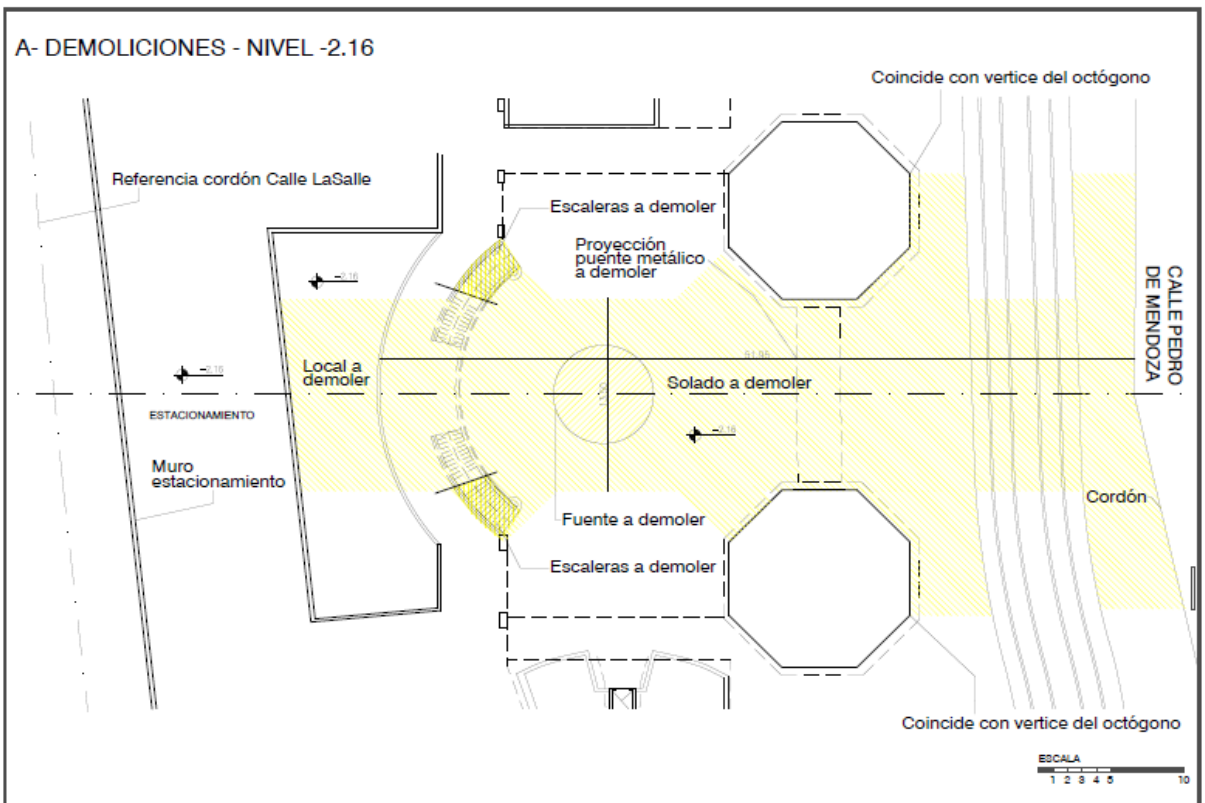
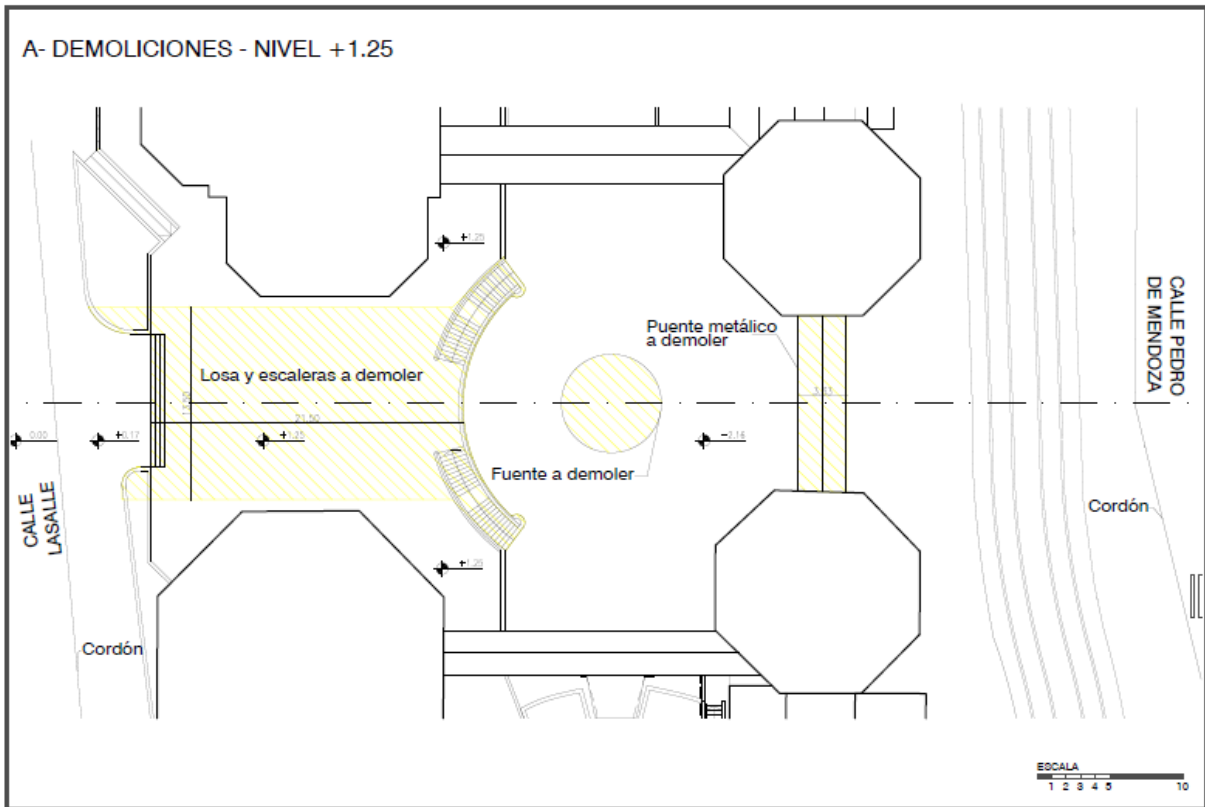


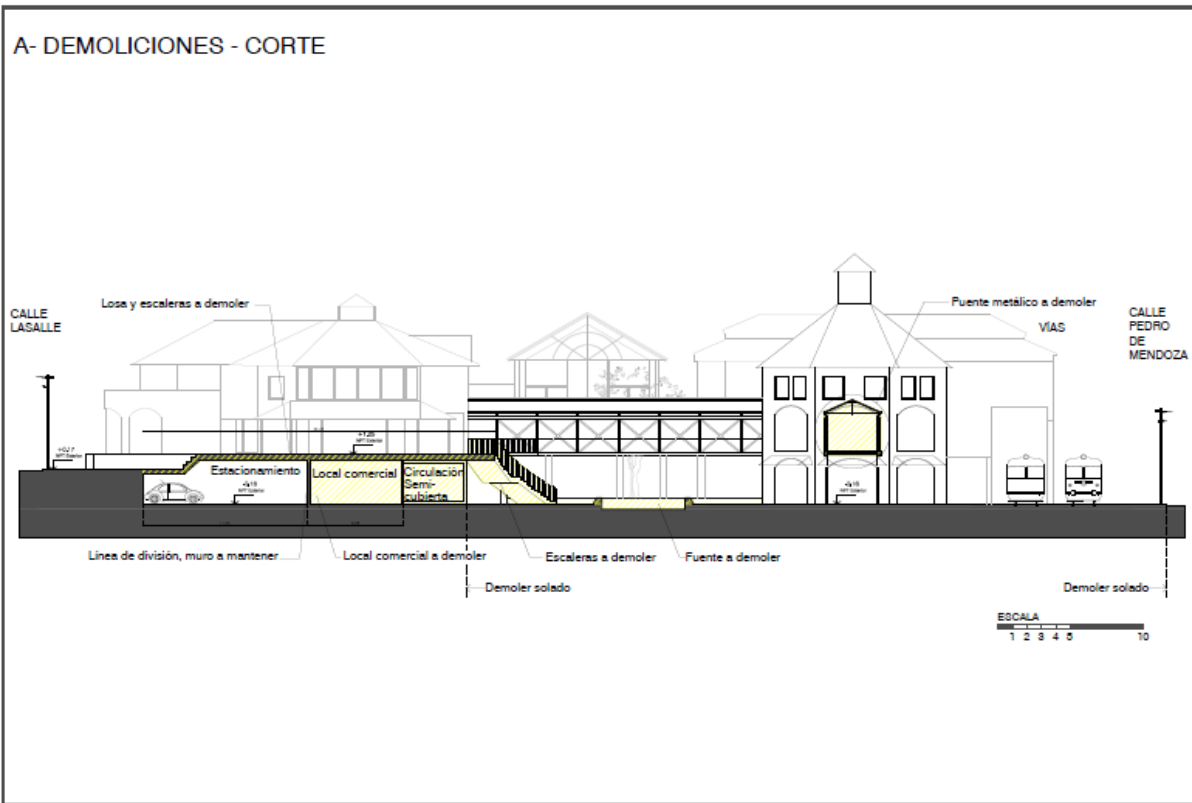
EJECUTO:	DESCRIPCIÓN:				
	<b>LAYOUT AREAS EXCLUSIVAS                  Y NECESIDADES DE SOFSE PARA LA                  OPERACION FERROVIARIA</b>				
PROYECTO:	ESCALA: S/E	FECHA: OCT/2018	LINEA: TREN DE LA COSTA	RAMAL: --	
APROBO:	<small>LA FIRMA SE RESERVA LA PROPIEDAD DE ESTE ELABORADO CON                  PROHIBICION DE REPRODUCIRLO O TRANSFERIRLO EN TODO O EN PARTE                  A OTRA FIRMA O PERSONA SIN SU PREVA AUTORIZACION ESCRITA</small>			PLANO: PL01	

**IDEA PROYECTUAL**

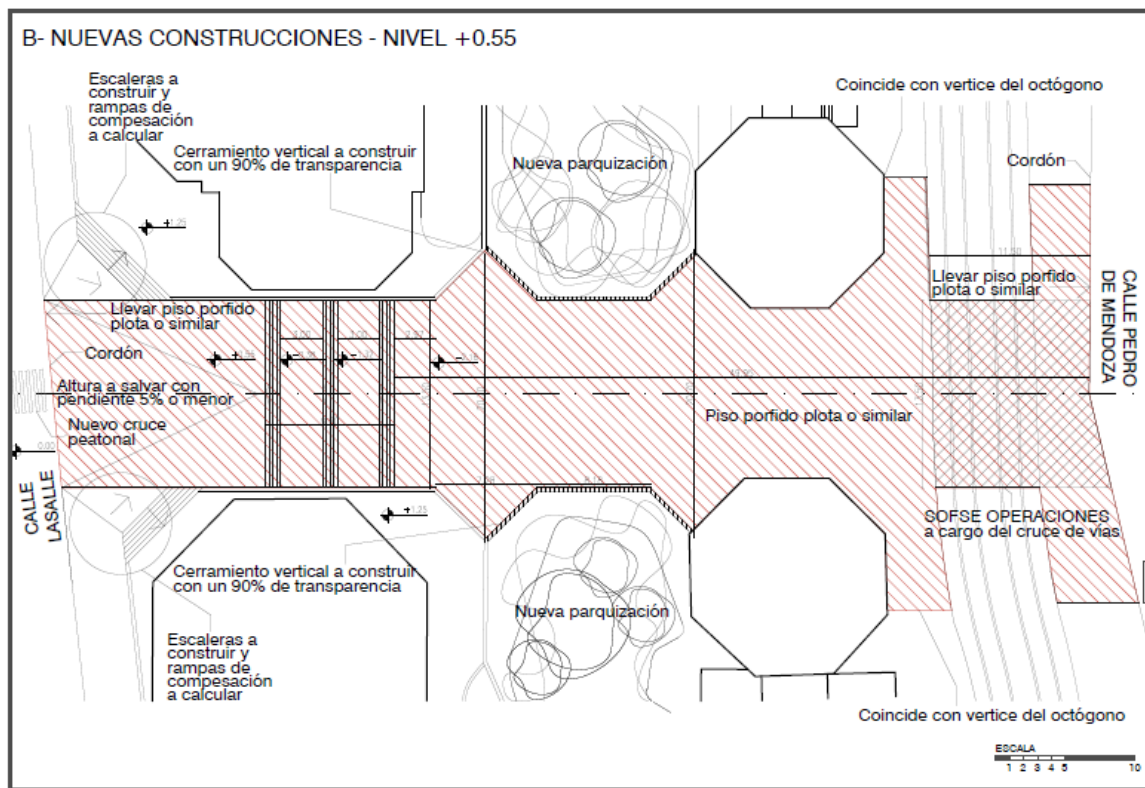


**DEMOLICIONES**

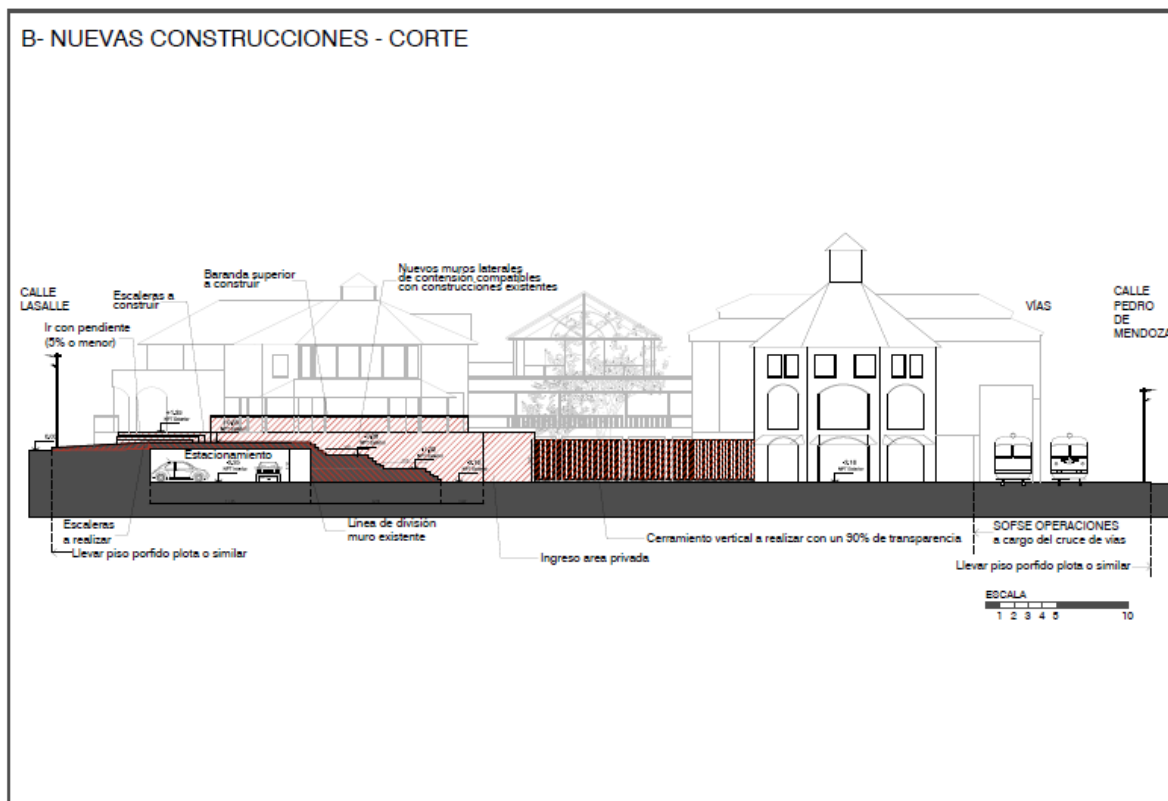
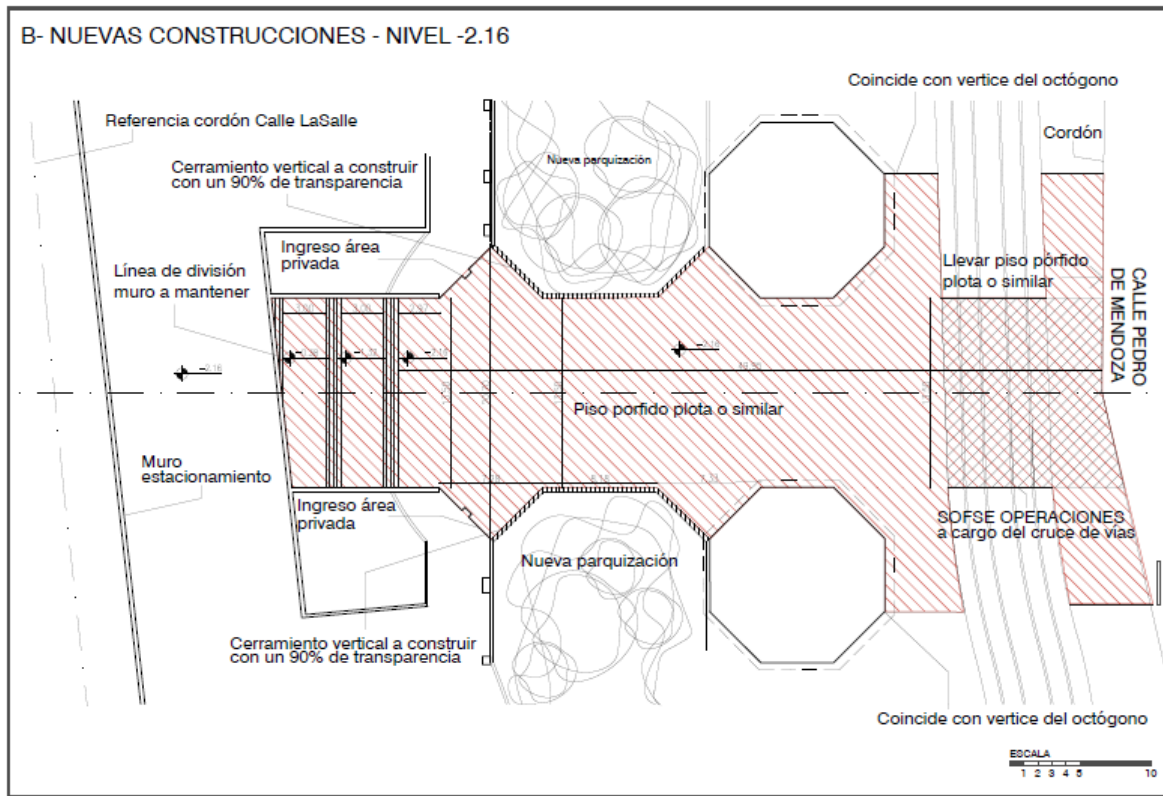




**CONSTRUCCIONES**







**FORMULARIO ÚNICO Y OFICIAL DE OFERTA**

**Cotizar en esta planilla en letra de imprenta y en pesos con IVA incluido:**

*La cotización debe presentarse únicamente en la presente Planilla de Cotización*

Nº RENG	DETALLE	ITEM	UNID. CANT.	CANON MENSUAL	CANON TOTAL ANUAL (x 12 meses)
1	Concesión de Uso del complejo edilicio ubicados en inmediaciones Estación San Isidro - Tren de la Costa	a) 1º Año	12 meses		
<b>TOTAL GENERAL DE LA OFERTA</b>					

**TOTAL GENERAL DE LA OFERTA:** Son pesos: (Importe en letras

---

<b>Firma Autorizada del Oferente:</b>	
<b>Nombre y Cargo del Firmante:</b>	
<b>Razón Social de la Empresa:</b>	
<b>CUIT Nº:</b>	
<b>Dirección, Localidad, Código Postal:</b>	
<b>Teléfono y Fax aptos para notificaciones:</b>	
<b>Correo electrónico apto para notificaciones:</b>	

**CERTIFICADO DE VISITA**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en: .....;deja constancia que en fecha:....., ha procedido a visitar el inmueble ubicado en la calle J. B. de La Salle 591, entre Tiscornia y Del Barco Centenera, de la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, habiéndose interiorizado de las características del mismo, sus dimensiones, estado edilicio, las instalaciones existentes, áreas a ser reservadas para la operación de SOFSE y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en la Licitación Pública, correspondiente a la Concesión de Uso para la administración y explotación del mismo.

Atentamente.

Firma:.....

Nombres y Apellido:.....

Documento de Identidad:.....

Empresa Representada:.....

Domicilio:.....

Teléfono N°.....

Firma y Aclaración del: .....  
Personal de SOFSE

**METODOLOGÍA PARA LA CALIFICACIÓN DE OFERTAS**

ÍTEM	DESCRIPCION	Incidencia (%)
1	PROPUESTA DE CANON	25
2	VALOR DE LA INVERSIÓN	25
3	ANTECEDENTES	15
4	CAPACIDAD ECONÓMICA FINANCIERA	10
5	PROPUESTA ARQUITECTÓNICA Y EJECUCIÓN DE OBRA	10
6	DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y EXPLOTACIÓN	15

La Comisión de Evaluación de Ofertas evaluará las Ofertas y en cumplimiento de tales fines analizará el proyecto, capacidad financiera, solvencia patrimonial y antecedentes técnicos, económicos y financieros de los Oferentes y el canon ofrecido, de conformidad a los propósitos y parámetros detallados a continuación y los Pliegos.

La evaluación de cada una de las ofertas será efectuada de acuerdo a los criterios, puntajes y ponderaciones que se reflejan en la ecuación polinómica indicada a continuación:

$$PT_i = PC * PPC_i + VI * PVI_i + AN * PAN_i + CEF * PCEF_i + PA * PA_i + DAE * PDAE_i$$

Dónde:  $PT_i$  = es el puntaje total para el ítem “i”.

**1. PROPUESTA DE CANON (PC=25%):**

La evaluación de la oferta del canon se obtendrá dividiendo el monto de la oferta analizada, por el monto máximo de todas las ofertas presentadas y luego multiplicando el resultado de esta división por 100, que es el puntaje máximo.

**Puntaje de las Propuesta de canon “i”:  $PPC_i$**

$$PPC_i = 100 * (\text{Precio de la Oferta } i / \text{Precio Máximo Ofertado } i)$$

**2. VALOR DE LA INVERSIÓN (VI=25%):**

Se calificará el Valor de la Inversión de los Oferentes en función de los montos presentados en las ofertas en cumplimiento de lo establecido en el Artículo N° 18, y de acuerdo a las planillas obrantes como Anexo VII. El puntaje a otorgar para la ponderación del Valor de la Inversión se obtendrá dividiendo el monto de la oferta analizada, por el monto de inversión de la oferta más alta y luego multiplicando el resultado de esta división por 100, que es el puntaje máximo. A tales efectos la oferta deberá incluir un nivel de desglose que permita dicho análisis.

**Puntaje por Valor de la Inversión “i”:  $PVI_i$**

$$PVI_i = 100 * (\text{Valor de la Oferta } i / \text{Valor Máximo Ofertado } i)$$



### 3. ANTECEDENTES (AN=15%):

#### **Antecedentes Empresariales y Antigüedad en el mercado**

Se tomará en consideración la experiencia del oferente en la actividad empresarial y antigüedad en los distintos rubros involucrados en la presente Licitación, su continuidad y su grado de tecnicidad en los mismos, y sus referencias bancarias, comerciales y financieras.

Se tomará en consideración la experiencia del Oferente en obras y concesiones públicas, en administración, locación, explotación de inmuebles y locales comerciales, su antigüedad y continuidad, así como su relación y vinculación con empresas de reconocido prestigio en el rubro.

Asimismo, se tendrán en cuenta las tareas u obras análogas desarrolladas y el cumplimiento de los contratos celebrados específicamente en lo concerniente a la explotación y/o mantenimiento de este tipo de emprendimientos.

Se deberán proveer:

- Antecedentes vinculados a la realización del diseño (estudio de arquitectura encargada del diseño del proyecto)
- Antecedentes vinculados a la ejecución de las obras (empresa constructora que ejecutará las obras)
- Antecedentes vinculados a la explotación comercial y operativa (empresa que administrará y operará los espacios concesionados)

Los antecedentes deberán contener como mínimo:

Experiencia previa de la empresa: descripción del proyecto, localización, propietario, fecha de inicio y fecha de fin, empresas asociadas (si corresponde y % de participación), monto del contrato en USD.

Se podrán presentar los antecedentes de cada uno de los integrantes de las sociedades -tanto para empresas constituidas como en formación- considerando únicamente el del integrante de mayor antigüedad.

#### **Puntaje posible: de 0 a 100 puntos.**

<b>Antigüedad en el Mercado</b>	<b>Puntaje: PAN<sub>i</sub></b>
<b>Mayor o igual a diez (10) años de antigüedad en el mercado</b>	<b>100 ptos.</b>
<b>Mayor a cinco (5) y menor a diez (10) años de antigüedad en el mercado</b>	<b>50 ptos.</b>
<b>Menor o igual a cinco (5) años de antigüedad en el mercado</b>	<b>0 ptos.</b>

**Puntaje por Antecedentes “i”: PAN<sub>i</sub>**

### 4. CAPACIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA (CEF=10%):

#### **4.1 Solvencia Patrimonial**

La solvencia patrimonial del oferente y su capacidad para mantenerla a lo largo del tiempo, resultan fundamentales para garantizar la sustentabilidad del negocio atento, entre otras causas, a los requerimientos de inversión previstos.

La evaluación de la situación patrimonial y de rentabilidad debe basarse en información contable debidamente auditada y con dictamen de Contador Público que la valide y garantice su confiabilidad. El análisis a través de relaciones entre distintos componentes de la estructura patrimonial permite reconocer la solvencia del oferente.

La ponderación del conjunto de los índices privilegia una estructura financiera sólida, capaz y suficiente para afrontar los requerimientos de la actividad y los requisitos previstos en los Pliegos. Se evaluarán los siguientes indicadores:

#### **4.1.1 – Acidez – (35% del ítem 4.1)**

Deberá ser mayor a 1. Mide la solvencia de la empresa a corto plazo. A mayor valor, mayor solvencia.

Fórmula del Cálculo: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Puntaje:

Mayor a 1 – **suma 100 puntos.**

Menor a 1 – **suma 0 puntos.**

#### **4.1.2 – Endeudamiento – (35% del ítem 4.1)**

Deberá ser menor a 3. Mide el apalancamiento de la empresa. A mayor valor, menor solvencia.

Fórmula del Cálculo: Pasivo Total / Activo Total

Puntaje:

Menor a 3 – **suma 100 puntos.**

Mayor a 3 – **suma 0 puntos.**

#### **4.1.3 - Margen Operativo – (30% del ítem 4.1)**

Deberá ser mayor a 0. A mayor valor, mayor proporción para absorber costos operativos y generar utilidades.

Fórmula del Cálculo: Margen Bruto / Ingresos Operativos

Puntaje:

Mayor a 0 – **suma 100 puntos.**

Menor a 0 – **suma 0 puntos.**

**Puntaje por Capacidad Económica-Financiera “i”: PCEFi**

## **5. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (PA=10%)**

El proyecto deberá responder de forma integral y abarcativa a las exigencias establecidas por SOFSE en la documentación licitatoria. Las obras que como mínimo se incluyen en el PET, deberán estar incluidas en la propuesta de los OFERENTES.

Se ponderará especialmente el Plan de Trabajo, la propuesta arquitectónica, los procedimientos y materiales empleados y los plazos previstos para la ejecución de las obras propuestas por el OFERENTE. Para obtener el puntaje de este ítem se considerará lo siguiente:

### **Aspectos de Diseño / Arquitectura**

- **Supera expectativa:** Se le otorgará cien (100) puntos al proyecto que, en el ítem detallado, complete con el mayor nivel de detalle posible, mantenga la coherencia entre lo presentado y los Programas y brinde un valor agregado a la propuesta.
- **Cumple:** Se le otorgará setenta (70) puntos al proyecto que, en el ítem detallado, complete lo requerido y mantenga la coherencia entre lo presentado y los Programas.
- **Cumple parcialmente:** Se le otorgará treinta (30) puntos al proyecto que, en el ítem detallado, cumpla parcialmente con las exigencias establecidas en los Pliegos.
- **No cumple:** No sumarán puntos los proyectos que no completen los ítems solicitados.

### **5.1 - Integración urbana y de tejido – (15% del ítem 5)**

- Propósito: Que la intervención manifieste estrecha relación con la trama urbana, el tejido y usos existentes en el entorno inmediato.

- Parámetros: reconocer la vida urbana y tejido inmediato existente y potenciarlo en relación a la intervención. Complementar los usos y actividades del barrio a través de los usos y espacios del Inmueble.

Puntaje:

Supera expectativa - **suma 100 puntos**

Cumple - **suma 70 puntos**

Cumple parcialmente - **suma 30 puntos**

No cumple - **suma 0 puntos**

### **5.2 - Originalidad y relevancia – (15% del ítem 5)**

Propósito: Obtener soluciones arquitectónicas innovadoras y contemporáneas para el proyecto que al mismo tiempo sea consecuente con el entorno inmediato.

Parámetros: Se valorarán diseños de carácter diferencial e icónico para la Obra, guardando integración adecuada con el área en la que está inserta.

Puntaje:

Supera expectativa - **suma 100 puntos**

Cumple - **suma 70 puntos**

Cumple parcialmente - **suma 30 puntos**

No cumple - **suma 0 puntos**

### 5.3 - Calidad de los materiales – (20% del ítem 5)

Propósito: La incorporación de materiales que generen una solución innovadora a la estructura actual, de forma sostenible y eficiente.

Parámetros: Que el diseño contemple la utilización de los materiales de la mejor calidad existente en plaza garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

Puntaje:

Supera expectativa - **suma 100 puntos**

Cumple - **suma 70 puntos**

Cumple parcialmente - **suma 30 puntos**

No cumple - **suma 0 puntos**

### 5.4 - Plazo de Obra – (25% del ítem 5)

Se evaluarán los plazos de obras propuestos, siempre que cumplan con el plazo estipulado en el Artículo 20 – “PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS”. Se propiciará el menor plazo de ejecución de obras y puesta en funcionamiento de los espacios concesionados.

Puntaje:

Menos de 12 meses = 100 puntos

Entre 12/16 meses = 50 puntos

Entre 16/18 meses = 0 puntos

### 5.5 - Plan de Tareas – (25% del ítem 5)

Se evaluará la presentación del “PLAN DE TAREAS Y CURVA DE INVERSIÓN” y que el mismo contenga, como mínimo, lo estipulado en el Artículo 18.

Puntaje:

Presenta Plan completo y acorde a lo estipulado en el pliego: **suma 100 puntos.**

Presenta Plan incompleto: **suma 50 puntos.**

No presenta Plan: **suma 0 puntos.**

**Puntaje por Propuesta Arquitectónica y ejecución de obra “i”: PAi**

## 6. DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL – (DAE 10%)

### 6.1 Propuesta Comercial – (50% del ítem 6)

Se evaluará la presentación de “Modelo Comercial” y que el mismo contenga, como mínimo, lo estipulado en el Artículo 17.

Puntaje:

Presenta Plan completo y acorde a lo estipulado en el pliego: **suma 100 puntos.**

Presenta Plan incompleto: **suma 50 puntos.**

No presenta Plan: **suma 0 puntos.**

## **6.2 Plan de Operativo – (50% del ítem 6)**

Se ponderará especialmente la calidad del servicio propuesto, la cantidad de personal mínimo asignado a cada tareas, si se adapta a los requerimientos impuestos por SOFSE, la planificación y organización en las tareas a desarrollar, los procedimientos aplicados y la eficiencia del servicio que propone prestar el OFERENTE. Se evaluará que el mismo contenga, como mínimo, lo estipulado en los Artículos 10, 12 y 13. Para obtener el puntaje de este ítem se considerará lo siguiente:

Puntaje:

Presenta Plan completo y acorde a las exigencias del pliego: **suma 100 puntos.**

Presenta Plan incompleto: **suma 50 puntos.**

No presenta Plan: **suma 0 puntos.**

**Puntaje por Propuesta de Desarrollo, Administración y Explotación “i”: PDAEi**

**OBRA CIVIL**

LINEA	TREN DE LA COSTA		EMPRESA		OBRA CIVIL			
	ESTACION	SAN ISIDRO	OBRA	FECHA				
LICITACION								
ITEM		Unid	Cant	\$ Material	\$ Mano de Obra	Subtotal	Total	Observaciones
<b>0 GENERALES</b>								\$ -
0.1	Obrador y baños quimicos	mes	0	\$ -	\$ -	\$ -		
0.2	Cartel de obra	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
0.3	Replanteo	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
0.4	Planos y tramitaciones	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
0.5	Agua y luz de obra	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
0.6	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>1 DEMOLICIONES</b>								\$ -
1.1	Demolicion de edificio existente	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
1.2	Retiro de pisos y revestimientos	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
1.3	Canalizaciones	ml	0	\$ -	\$ -	\$ -		
1.4	Retiro de elementos varios	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
1.5	Retiro de escombros (incluye volquetes)	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
1.6	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>2 EXCAVACIONES/RELLENO</b>								\$ -
2.1	Excavacion	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
2.2	Relleno y compactacion	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
2.3	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>3 ESTRUCTURAS DE HªAº</b>								\$ -
3.1	Bases	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3.2	Losas	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3.3	Vigas	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3.4	Columnas	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3.5	Dinteles	m³	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3.6	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>4 ESTRUCTURAS METALICAS</b>								\$ -
4.1	Estructuras varias	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
4.2	Estructura de cubiertas	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
4.3	Refuerzos estructurales	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
4.4	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>5 ESCALERAS</b>								\$ -
5.1	De hormigon	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
5.2	Metlicas	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
5.3	De madera	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
5.4	VARIOS							
	- aclarar	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>6 CUBIERTAS</b>								\$ -
6.1	Cubierta nueva	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
6.2	Reparacion de cubierta existente	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
6.3	VARIOS							
	- aclarar	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -		
<b>7 ALBAÑILERIA</b>								\$ -
7.1	Contrapisos	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.2	Carpetas	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.3	Aislaciones	gl		\$ -	\$ -	\$ -		
7.4	Revoques interiores	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.5	Revoques exteriores	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.6	Mamposteria de ladrillos huecos portantes 8 x 18 x 33	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.7	Mamposteria de ladrillos huecos portantes 12 x 18 x 33	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.8	Mamposteria de ladrillos huecos portantes 18 x 18 x 33	m²		\$ -	\$ -	\$ -		
7.9	VARIOS							
	- aclarar	u		\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u		\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u		\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u		\$ -	\$ -	\$ -		
<b>8 CONSTRUCCION EN SECO</b>								\$ -
8.1	Tabique placas roca de yeso	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
8.2	Tabique placas roca de yeso verde	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
8.3	Enchape placas roca de yeso	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
8.4	Cielorraso junta tomada	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
8.5	Cielorraso desmontable	m²	0	\$ -	\$ -	\$ -		
8.6	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		

<b>9 PISOS Y REVESTIMIENTOS</b>							\$ -
9.1	Solado Tipo 1	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.2	Solado tipo 2	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.3	Solado tipo 3	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.4	Revestimiento tipo 1	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.5	Revestimiento tipo 2	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.6	Revestimiento tipo 3	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
9.7	Solias	ml	0	\$	-	\$	-
9.8	Zocalo	ml	0	\$	-	\$	-
9.9	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>10 CARPINTERIAS</b>							\$ -
10.1	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>11 CORTINAS Y MARQUESINAS</b>							\$ -
11.1	Cortinas de seguridad	u					
11.2	Otras	u	0	\$	-	\$	-
11.3	Marquesina tipo 1	u	0	\$	-	\$	-
11.4	Marquesina tipo 2	u	0	\$	-	\$	-
11.5	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>12 PINTURA</b>							\$ -
12.1	Al altex en paredes	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
12.2	Al latex en cielorrasos	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
12.3	Sintetico en elementos metalicos	m <sup>2</sup>	0	\$	-	\$	-
12.4	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>13 INSTALACION ELECTRICA</b>							\$ -
13.1	Bocas iluminacion	u	0	\$	-	\$	-
13.2	Bocas Tomas	u	0	\$	-	\$	-
13.3	Tablero 1	u	0	\$	-	\$	-
13.4	Tablero 2	u	0	\$	-	\$	-
13.5	Tablero 3	u	0	\$	-	\$	-
13.6	Artefactos de iluminacion tipo 1	u	0	\$	-	\$	-
13.7	Artefactos de iluminacion tipo 2	u	0	\$	-	\$	-
13.8	Artefactos de iluminacion tipo 3	u	0	\$	-	\$	-
13.9	Otros	gl	0	\$	-	\$	-
13.10	Tapas y llaves	gl	0	\$	-	\$	-
13.11	Terminaciones	gl	0	\$	-	\$	-
13.12	Bocas Corrientes debiles	u	0	\$	-	\$	-
13.13	Instalacion de emergencia	gl	0	\$	-	\$	-
13.14	Instalacion deteccion de incendio	gl	0	\$	-	\$	-
13.15	Otros	gl	0	\$	-	\$	-
13.16	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>14 INSTALACION SANITARIA</b>							\$ -
14.1	Red de agua externa	gl	0	\$	-	\$	-
14.2	Provision de agua Fria	gl	0	\$	-	\$	-
14.3	Provision de agua caliente	gl	0	\$	-	\$	-
14.4	Desague Cloacal	gl	0	\$	-	\$	-
14.5	Tanques de reserva	u	0	\$	-	\$	-
14.6	Bombas impulsoras	u	0	\$	-	\$	-
14.7	Interceptor de grasas	u	0	\$	-	\$	-
14.8	Termotanque	u	0	\$	-	\$	-
	Artefactos	u	0	\$	-	\$	-
14.9	-	u	0	\$	-	\$	-
14.10	-	u	0	\$	-	\$	-
14.11	-	u	0	\$	-	\$	-
14.12	-	u	0	\$	-	\$	-
14.13	-	u	0	\$	-	\$	-
14.14	-	u	0	\$	-	\$	-
	Griferias						
14.15	-	u	0	\$	-	\$	-
14.16	-	u	0	\$	-	\$	-
14.17	-	u	0	\$	-	\$	-
	Accesorios						
14.18	-	u	0	\$	-	\$	-
14.19	-	u	0	\$	-	\$	-
14.20	-	u	0	\$	-	\$	-
14.21	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>15 INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO</b>							\$ -
15.1	Equipos	gl	0	\$	-	\$	-
15.2	Instalacion	gl	0	\$	-	\$	-
15.3	Puesta en marcha de equipos	gl	0	\$	-	\$	-
15.4	Izaje y varios	gl	0	\$	-	\$	-
15.5	Extracciones	gl	0	\$	-	\$	-
15.6	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>16 INSTALACION DE GAS</b>							\$ -
16.1	Tendido de cañerias	gl	0	\$	-	\$	-
16.2	Equipamiento	gl	0	\$	-	\$	-
16.3	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
<b>17 INSTALACION PLUVIAL</b>							\$ -
17.1	Tendido de instalacion	gl	0	\$	-	\$	-
17.2	Canaletas	ml	0	\$	-	\$	-
17.3	bajadas	ml	0	\$	-	\$	-
17.4	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-
	- aclarar	u	0	\$	-	\$	-



18 INSTALACIONES INCENDIO							\$ -
18.1	Puesta en funcionamiento	gl					
	VARIOS	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
19 LIMPIEZA							\$ -
19.1	Limpieza parcial de obra	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
19.2	Limpieza final de obra	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
19.3	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
20 IMPERMEABILIZACIONES							\$ -
20.1	Retiro de membranas	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
20.2	Membranas nuevas	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
20.3	Terminaciones	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
20.4	Elementos varios	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
20.5	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21 VARIOS							\$ -
21.1	Equipamiento de mobiliario urbano	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21.2	Paisajismo	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21.3	Limpieza y destapacion sanitaria	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21.4	Ayuda de gremio	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21.5	Reparacion de elementos varios	gl	0	\$ -	\$ -	\$ -	
21.6	VARIOS						
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
22 SEGUROS y VARIOS							\$ -
22.1	Proyecto	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
22.2	Responsabilidad civil	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
22.3	Caucion y seguros varios	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
22.4	Sellados y tramitaciones varias	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
	OTROS						
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -	
SUBTOTAL COSTOS							\$ -
TOTAL COSTOS							\$ -

## CARGOS

LINEA	TREN DE LA COSTA	EMPRESA	CARGOS					
ESTACION	SAN ISIDRO	OBRA						
LICITACION		FECHA						
ITEM	Unid	Cant	\$ Material	\$ Mano de Obra	Subtotal	Total	Observaciones	
1 AREAS OPERATIVAS								
1.1	Construcción de DEPENDENCIAS OPERATIVAS	gl	1	\$ -	\$ -	\$ -		
1.2	Construcción de BAÑOS PÚBLICOS	gl	1	\$ -	\$ -	\$ -		
	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
2 EQUIPAMIENTO OPERATIVO							\$ -	
2.1	Provisión e instalación de MOBILIARIO	gl	1	\$ -	\$ -	\$ -		
2.2	Provisión e instalación de CARTELERÍA	gl	1	\$ -	\$ -	\$ -		
2.3	Provisión e instalación de SEÑALÉTICA FERROVIARIA	gl	1	\$ -	\$ -	\$ -		
	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
3 EJE CENTRAL TRANSVERSAL							\$ -	
3.1	Construcción del EJE CENTRAL TRANSVERSAL	u	1	\$ -	\$ -	\$ -		
	VARIOS							
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
	- aclarar	u	0	\$ -	\$ -	\$ -		
SUBTOTAL COSTOS							\$ -	
TOTAL CARGOS							\$ -	



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Hoja Adicional de Firmas  
Pliego Especificaciones Tecnicas**

**Número:**

**Referencia:** EX-2018-62024288- -APN-SG#SOFSE - Proyectos de Pliego de Especificaciones Técnicas y Pliego de Condiciones Particulares respecto de la “Concesión de uso del complejo edilicio ubicado en inmediaciones de la Estación San Isidro- Tren de la Costa

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 69 pagina/s.