

# 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 2019**

## INDICE

- ARTÍCULO 1º. OBJETO
- ARTÍCULO 2º. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
- ARTÍCULO 3º. USOS Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO
- ARTÍCULO 4º. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO
- ARTÍCULO 5º. CANON
- ARTÍCULO 6º. PROPUESTA COMERCIAL A PRESENTAR EN LA OFERTA
- ARTÍCULO 7º. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA A PRESENTAR EN LA OFERTA
- ARTÍCULO 8º. PLAN DE INVERSIONES A PRESENTAR EN LA OFERTA
- ARTÍCULO 9º. CARGOS DE LA CONCESIÓN
- ARTÍCULO 10º. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y TAREAS A REALIZAR
- ARTÍCULO 11. VISITA DE RECONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES.
- ARTÍCULO 12º. EQUIPAMIENTO
- ARTÍCULO 13º. APROBACIÓN DE PLANOS Y HABILITACIONES
- ARTÍCULO 14º. CARGOS POR USO DE SERVICIOS
- ARTÍCULO 15º. TAREAS DE MANTENIMIENTO EXIGIDAS
- ARTÍCULO 16º. TAREAS DE LIMPIEZA EXIGIDAS
- ARTÍCULO 17º. TAREAS DE VIGILANCIA EXIGIDAS
- ARTÍCULO 18º. PLAN DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS
- ARTÍCULO 19º. EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y MÚSICA
- ARTÍCULO 20º. ANTENAS DE TELECOMUNICACION
- ARTÍCULO 21º. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- ARTÍCULO 22º. PROYECTO EJECUTIVO
- ARTÍCULO 23º. ENTREGA DE BIENES POR PARTE DE SOFSE
- ARTÍCULO 24º. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS TAREAS
- ARTÍCULO 25º. CONTROL DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 26º. MANEJO DE OBRA
- ARTÍCULO 27º. LIMPIEZA DE OBRA
- ARTÍCULO 28º. REPRESENTANTE TÉCNICO Y DIRECTOR DE OBRA
- ARTÍCULO 29. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y TAREAS
- ARTÍCULO 30º. INFORME MENSUAL DE OBRA
- ARTÍCULO 31º. ETAPAS DE OBRA
- ARTÍCULO 32º. CONSTATAción DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 33º. CONTRATOS EXISTENTES QUE SERÁN TRANSFERIDOS AL CONCESIONARIO
- ARTÍCULO 34º. NORMATIVA SEGURIDAD E HIGIENE
- ARTÍCULO 35º. CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ARTÍCULO 36º. CONTROL DE TERCEROS
- ARTÍCULO 37º. METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN DE OFERTAS
- ARTÍCULO 38º. PROVISIONES PARA EL REPRESENTANTE DE SOFSE
- ARTÍCULO 39. PERSONAL CON DISCAPACIDAD
- ARTÍCULO 40º. OTRAS CONSIDERACIONES

## **ANEXOS**

- ANEXO I - PLANO DE SUPERFICIES**
- ANEXO II - DOCUMENTACION MUNICIPAL- DECRETOS**
- ANEXO III - FORMULARIO UNICO Y OFICIAL DE OFERTA**
- ANEXO IV - PLANILLA DE INVERSION DE OBRA CIVIL, CARGOS Y GIRO DE NEGOCIO**
- ANEXO V - BAÑOS Y AREA OPERATIVA**
- ANEXO VI - MOBILIARIO, CARTELERIA Y SEÑALETICA FERROVIARIA**
- ANEXO VII - EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA**
- ANEXO VIII - PAUTAS PARA LA CONSTRUCCION DE PASOS PEATONALES**
- ANEXO IX - CERTIFICADO DE VISITA**
- ANEXO X - METODOLOGIA PARA LA CALIFICACION DE OFERTAS**
- ANEXO XI - CONTRATOS EXISTENTES QUE SERAN TRANSFERIDOS AL CONCESIONARIO**
- ANEXO XII - DOCUMENTACION MUNICIPAL- MENSURA Y PLANOS MUNICIPALES**
- ANEXO XIII - ESQUEMA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES**
- ANEXO XIV - REQUERIMIENTOS PARA CONTRATISTAS DE OBRAS**
- ANEXO XV - DOCUMENTACION TECNICA DE INGENIERIAS**
- ANEXO XVI - CRONOGRAMA GENERAL DE PLAZOS**

## PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### **ARTÍCULO 1º. OBJETO**

La **OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO** (en adelante también SOFSE o el CONCEDENTE), convoca a Licitación Pública Nacional, con CANON, 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 en el Municipio de San Isidro, Provincia de Buenos Aires (en adelante el “INMUEBLE”), por un periodo de QUINCE (15) años, prorrogable por CINCO (5) años.

La concesión comprende:

1. La 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.
2. La explotación de las áreas rentables del INMUEBLE.
3. La administración y gerenciamiento general del INMUEBLE.
4. La reparación y el 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.
5. La reparación, el mantenimiento y/o reposición durante todo el tiempo que dure la Concesión de los sistemas e instalaciones afectados al funcionamiento del INMUEBLE.
6. Los servicios de Vigilancia y Seguridad en el INMUEBLE, durante todo el periodo de la Concesión.
7. Los servicios de Limpieza de la totalidad del INMUEBLE, durante todo el periodo de la Concesión.
8. 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 a SOFSE para posterior mantenimiento y operación, según las especificaciones establecidas en este Pliego. (Ver Arts. 9.1 y 9.2 respectivamente).
  - b) La provisión e instalación de MOBILIARIO, CARTELERÍA y SEÑALÉTICA FERROVIARIA, según las especificaciones establecidas en este Pliego. (Ver Art. 9.3).
  - c) Construcción del EJE CENTRAL, según las especificaciones establecidas en este Pliego. (Ver Art. 9.4).
  - d) Ejecución de las obras y la provisión de los materiales y elementos necesarios para la reapertura del Paso a Nivel Peatonal de la calle Tiscornia, según las especificaciones establecidas en este Pliego. (Ver Art. 9.5).

### **ARTÍCULO 2º. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

#### **2.1 Descripción de los Sectores involucrados**

Se trata de un Complejo Edificio emplazado en inmediación de la Estación San Isidro del Tren de

la Costa, situado 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 uniendo 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") y del Pliego de Condiciones Particulares (en adelante "PCP").

El complejo ocupa una superficie de terreno a concesionar de 14.212,41 m<sup>2</sup>, los límites de la Concesión se delimitan en los croquis que, como **ANEXO I**, forman parte del presente PET. Queda 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, boleterías y dependencias operativas.

El Complejo Edificio tiene una antigüedad de aproximadamente 25 años y se encuentra en buen estado de conservación edilicia general, con un alto grado de desocupación desde hace varios años lo que implican espacios e instalaciones/servicios con falta de mantenimiento.

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

1. **Subsuelo (Nivel -3,85m).**
2. **Piso a nivel calle Pedro de Mendoza (-2,16m).**
3. **Piso a nivel calle Juan B. de Lasalle (+1.25m).**
4. **Piso nivel superior (+4,80m).**
5. **Piso último nivel (+7,50m)**

El mismo 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, se detallan cada uno de los niveles que componen el INMUEBLE en la actualidad y para mayor ilustración como **ANEXO I** se acompañan **PLANOS DE RELEVAMIENTO ACTUAL Y SUS REFERENCIAS MUNICIPALES:**

**a) Subsuelo (Nivel -3,85m), cuenta con:**

- Una superficie de estacionamiento actualmente utilizado por el Supermercado,
- Una zona de vestuarios, y
- Un sector de sala de bombas.

**b) Piso a nivel calle Pedro de Mendoza (-2,16m):**

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

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

desde las calles Del Barco Centenera y Lasalle.

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, los cuales no forman parte de la Concesión.

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

Cuenta con circulaciones que balconean hacia el interior del complejo, las cuales unen cada uno de los bloques o sectores comerciales.

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 y el ingreso principal a las mismas. Completan el resto de los edificios sectores locativos y oficinas en funcionamiento.

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

**d) Piso nivel superior (+4,80m):**

Bordeando las vías del ferrocarril -lado calle Pedro de 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.

**e) Piso último nivel (+7,50m):**

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.

Nota: la descripción mencionada precedentemente es a título ilustrativo y no taxativo, debiendo verificarse en obra la totalidad de los sectores que forman parte del Complejo edilicio.

**2.2. Detalle por Nivel de Superficies**

- a) Tabla de superficies TOTALES del INMUEBLE surgidas por el Plano Municipal Aprobado por la Dirección de Obras Particulares del Municipio de San Isidro con el Expte. 2851-T- 95 con fecha 01 de abril del 2004.

SUPERFICIES TOTALES (incluye zona operativa)				
		cubiertos	semicubiertos	descubiertos
nivel -3,85				
	total	2.440,90		
nivel -2,16				
	total	6.867,35	3.316,54	
nivel +1,25				
	total	4.719,37	1.904,47	
nivel +4,80				
	total	5.110,06	599,16	-
nivel +7,50				
	total	606,68	20,69	-
SUB TOTAL		19.744,36	5.840,86	-
TOTAL		25.585,22		

- b) Tabla de superficies A CONCESIONAR del INMUEBLE surgidas por el Plano Municipal Aprobado por la Dirección de Obras Particulares del Municipio de San Isidro con el Expte. 2851- T- 95 con fecha 01 de abril del 2004.

SUPERFICIES TOTALES (a concesionar)				
		cubiertos	semicubiertos	descubiertos
nivel -3,85				
	total	2.440,90		
nivel -2,16				
	total	6.867,35	3.191,08	
nivel +1,25				
	total	4.719,37	1.904,47	
nivel +4,80				
	total	5.110,06	599,16	-
nivel +7,50				
	total	606,68	20,69	-
SUB TOTAL		19.744,36	5.715,40	-
TOTAL		25.459,76		

## 2.3 Implantación



### Imágenes del Estado actual



### 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 N° 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.

Como **Anexo II** se acompaña la **NORMATIVA MUNICIPAL** vigente para el complejo objeto de la



presente licitación.

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, la seguridad en las Estaciones.

Los contratos de alquiler de espacios y/o cocheras que celebre el Concesionario con terceros locatarios no podrán apartarse de las condiciones establecidas en este Pliego de Especificaciones Técnicas y en el Pliego de Condiciones Particulares.

Las actividades que se propongan y realicen en el INMUEBLE deberán tender a mejorar las condiciones del entorno ferroviario y vecinos de la zona, 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 ferroviaria, 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 no podrá realizar o permitir la realización de propaganda electoral, política partidaria, sindical, instituciones religiosas, en el INMUEBLE objeto de la concesión, sin la autorización de la SOFSE.

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.
- f) Cualquier actividad que atente la moral y las buenas costumbres.

#### **ARTÍCULO 4º. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO**

El horario de funcionamiento de las actividades que se realicen en el INMUEBLE, 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.

Asimismo, se establece de 06:00hs a 24:00hs. la franja horaria mínima en donde el EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA, deberá permanecer abierto a los efectos de permitir la libre circulación de peatones.

#### **ARTÍCULO 5 - 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.
2. Se establece como CANON BASE INICIAL 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 de la Nación.
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 -o por el sistema de actualización que en el futuro lo reemplace-, tomando como referencia el 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme el Artículo 82º 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. En caso que en el futuro se autoricen ampliaciones en la superficie del INMUEBLE, el Concesionario también deberá comenzar a abonar la parte proporcional del CANON CORRIENTE, según los metros cuadrados efectivamente incrementados.

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

1. El VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM) es definido como el valor económico en PESOS, equivalente al Porcentual de los Ingresos Netos del Impuesto al Valor Agregado, Ingresos Brutos, demás gravámenes y de Expensas, resultantes de sumar la totalidad de las sumas percibidas por el Concesionario, por todo concepto y que tuvieran su causa directa o indirecta en la explotación del Inmueble Concesionado incluyendo sin limitación y a modo meramente ejemplificativo:
  - a) Contratos de locación fijos celebrados entre el Concesionario, un tercero y demás.
  - b) Contratos de locación con ajustes variables celebrados entre el Concesionario, un tercero y demás.
  - c) Otros contratos generados por el concesionario producto de la explotación comercial del INMUEBLE.
  - d) Comodatos.
  - e) Facturación percibida por el concesionario en concepto de "Valor Llave" o Precios de admisión" al uso del Inmueble Concesionado, o anticipos de cualquier naturaleza percibidos por el Concesionario.
  - f) En el caso en que el Concesionario explote directamente la totalidad o parte del Inmueble sin un contrato de locación definido, para el cálculo del VPM se adicionará al

valor informado un ingreso proporcional a la superficie directamente explotada sobre la superficie locativa informada, conforme se establece en el PET para estos casos.

g) Venta de cobros futuros (ej.: percepción de anticipos) del Concesionario vinculados a la explotación total o parcial del Inmueble.

A partir del inicio del plazo de la concesión el VALOR PORCENTUAL MENSUAL, será el equivalente **al VEINTE POR CIENTO (20,0%) de los Ingresos Netos del Impuesto al Valor Agregado**, Ingresos Brutos, demás gravámenes y de Expensas generados por el Concesionario, conforme lo establecido en el presente Artículo.

2. La liquidación definida en el presente artículo junto con la documentación respaldatoria de los ingresos percibidos deberá presentarse ante SOFSE dentro del término correspondiente al día 10 de cada mes, correspondiente al mes inmediato posterior o vencido. Caso contrario, el Concesionario será pasible de la aplicación de las multas, previstas en el Capítulo IV del PCP.

### **5.2. CANON LOCATIVO MENSUAL**

1. El CANON LOCATIVO MENSUAL constituye el importe final mensual que debe abonar el Concesionario a SOFSE por el uso y explotación de los Inmuebles que integran la presente contratación, luego de efectuada la liquidación mensual del VPM y realizada la comparación pertinente con el canon corriente.
2. A partir del inicio del plazo 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. Durante los primeros VEINTICUATRO (24) MESES de la concesión, el CANON CORRIENTE se reducirá en un CINCUENTA POR CIENTO (50%). Por lo tanto, durante ese plazo la comparación del VPM se realizará con el monto que resulte de ese porcentaje.
3. 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.

### **5.3 CONTROL POR PARTE DE SOFSE**

El Concesionario deberá proporcionar una **DECLARACIÓN JURADA** en forma **MENSUAL** y/o a requerimiento de SOFSE si fuera en un plazo menor, detallando los sectores comerciales explotados, identificando a la contraparte y el objeto del mismo, superficies y valores de alquiler, netas de impuestos y demás gravámenes, expensas y niveles de vacancia, de cada punto fiscal de facturación.

El informe mensual deberá ser presentado del uno (1) al diez (10) día hábil de cada mes.

En línea con ello, el Concesionario deberá presentar copia a SOFSE de 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.

En el caso en que el Concesionario venda/adelante cobros futuros, vinculados a la explotación total o parcial del Inmueble, deberá informarlo previamente a SOFSE, no pudiendo realizarlo sin su previo consentimiento expreso.

SOFSE queda facultada a auditar -a su criterio y costo-, los Registros Contables del Concesionario, solicitando la facturación del punto fiscal del Concesionario, a tal 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, o que éstos estén por debajo de los valores del mercado, ésta tendrá la facultad de solicitar una estimación de valor al Tribunal de Tasaciones de la Nación e imponerle una multa del triple de lo que le hubiese correspondido percibir por los ingresos del Concesionario no informados a SOFSE.

En el caso que SOFSE comprobare que se haya celebrado un contrato de alquiler, cesión, comodato, venta, etc. y que de forma maliciosa el concesionario lo haya ocultado en las Declaraciones Juradas mensuales, SOFSE podrá rescindir el contrato.

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.

El Concesionario deberá presentar a SOFSE un **INFORME SEMESTRAL** que dé cuenta de su Desempeño Financiero y Operativo. El informe semestral contendrá como mínimo, la siguiente información:

- a) Descripción de las operaciones
  - Comportamiento general de los rubros desarrollados y segmentos de negocios en lo que opera.
- b) Detalle de los rubros
  - Por cada local: rubro, metros cuadrados que ocupa, facturación, vencimiento del contrato.
- c) Hechos relevantes del ejercicio
  - Facturación
  - Inversiones
  - Nivel de ocupación
  - Mora de sublocatarios
  - Cumplimiento de plan de mantenimiento y vigilancia
  - Factores exógenos que pudieran haber afectado la operación o el negocio
- d) Marco Normativo
  - Políticas fiscales, cambios en la legislación que afecte el negocio (de corresponder)
- e) Perspectivas para el nuevo ejercicio
  - Nuevas operaciones/aperturas
  - Cambios en la estrategia comercial
  - Inversiones previstas, descripción y monto

El Concesionario deberá presentar a SOFSE en forma **ANUAL** el **BALANCE GENERAL Y ESTADOS DE RESULTADOS** certificado y auditado por Contador Público independiente y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Jurisdicción correspondiente. SOFSE se reserva el derecho de auditar, por sí o por terceros la información provista en los casos que se considere necesario.

De no cumplimentar con lo solicitado en este artículo, el Concesionario será pasible de la aplicación de las multas previstas en el presente PCP.

#### **1.4 FORMA DE PAGO**

1. El importe del CANON será abonado a través de los medios de pago habilitados (Código de Barra Banco Nación, Link Pagos, Pagos B to B de Interbanking, Pago Fácil) o aquellos que establezca SOFSE.
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 y demás gravámenes.
3. El CANON CORRIENTE deberá ser depositado por adelantado del uno (1) al diez (10) de cada mes o el subsiguiente día hábil.
4. Si de la liquidación practicada, el VPM resultare mayor al CANON CORRIENTE, el Concesionario estará obligado a integrar el monto del Canon hasta el valor resultante del VPM dentro del plazo CINCO (5) días hábiles a computarse desde la presentación de la Liquidación indicada en el Artículo 13.1.2.
5. La mora en el pago del canon se producirá en forma automática, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa.
6. Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades, 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 dos veces 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.
7. Será rechazada en forma automática toda oferta que no comprenda la totalidad del Inmueble, como así también aquellas que no se adecuen a los parámetros establecidos en el PET.
8. 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.
9. El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del Canon Corriente de TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o del Valor Porcentual Mensual, o de SEIS (6) períodos mensuales no consecutivos, incluyendo incumplimientos respecto al Valor Porcentual Mensual, durante toda la vigencia del Contrato habilitará a la Concedente a ejercer sus facultades rescisorias previstas, previa intimación por escrito por parte del CONCEDENTE al cumplimiento por un plazo de DIEZ (10) días hábiles.

#### **ARTÍCULO 6º. PROPUESTA DE DESARROLLO COMERCIAL Y MODELO DE OPERACIÓN A PRESENTAR EN LA OFERTA**

El oferente deberá presentar, junto con la oferta, la Propuesta de Desarrollo Comercial y Modelo de Operación donde detallará la estrategia y el plan comercial así como el modelo de operación /explotación del INMUEBLE. A tal efecto, deberá presentar, como mínimo:

1. FORMULARIO ÚNICO Y OFICIAL DE OFERTA – Cotización del canon (Conforme **Anexo III**).
2. Memoria descriptiva de la propuesta de explotación comercial integral. En la misma deberá definir con el mayor nivel de detalle posible la visión comercial de la propuesta y la estrategia comercial a implementar en el INMUEBLE incluyendo en el análisis a presentar:
  - a) Resumen Ejecutivo;

- b) Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas);
  - c) Análisis de Mercado: Análisis y justificación de los supuestos empleados en el modelo de negocio vinculados al mercado (tendencias, competencia , clientes potenciales) en lo referente tanto a ingresos como a los costos;
  - d) Propuesta de Valor: detallar los atributos que hacen distintiva la propuesta a generar y los beneficios a generar tanto en el entorno como en el público objetivo;
  - e) Estrategia Comercial: definir la visión comercial de la propuesta y la estrategia para atraer al público objetivo;
3. Lay Out preliminar del INMUEBLE, en donde se describa la combinación de rubros (en caso de ser posible) y la distribución de los locales con sus rubros y metros cuadrados destinados a cada uno de ellos.
  4. Planilla de superficies en donde se describa con claridad las áreas rentables (por unidad de negocios con sus rubros tentativos) y las áreas comunes (circulaciones, servicios, etc.), dentro del INMUEBLE, ello en concordancia con lo presentado en el inciso anterior.
  5. Planos de planta acotados que incluyan los metros cuadrados la totalidad de las superficies utilizadas para espacios comerciales, espacios comunes y reservados para las áreas operativas.
  6. Modelo de gestión del negocio: Detallar las actividades comerciales, operativas y administrativas que serán ejecutadas.
  7. Plan de mantenimiento, seguridad y limpieza durante el período de concesión, detallando la cantidad de personal designado para cada rubro en línea con lo solicitado en el Artículo 15 del presente Pliego.
  8. Detalle de la empresa encargada, en caso de tercerizar la operación y administración.
  9. Estudio de factibilidad económica: flujo de fondos calculado de forma anual que incluya el detalle de todos los ingresos y egresos proyectados para todo el período de la Concesión, costos de mantenimiento, administrativos, financiero, y todos aquellos que resulten del cumplimiento de lo considerado en la oferta y de exigido en el presente Pliego. Deberá incluir, a su vez, indicadores económicos como ser TIR, VAN, periodo de recupero de la inversión, máxima exposición acumulada, etc.
  10. Asimismo, el oferente deberá contemplar dentro de sus costos las obligaciones contractuales a satisfacer durante todo el periodo de la Concesión.
  11. Plan de inversiones; el oferente deberá indicar las fuentes de financiación previstas, adjuntando el compromiso de financiación, para el caso de resultar adjudicatario.

#### **ARTÍCULO 7º. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA A PRESENTAR EN LA OFERTA**

Junto con su oferta, el Oferente, deberá presentar un “Anteproyecto” de las obras (arquitectura, diseño, estructura, paisaje, instalaciones, etc.) que integren su propuesta. El Anteproyecto deberá cumplir estrictamente y, como mínimo, con los lineamientos técnicos y parámetros básicos que establece el presente PET, y tendrá que detallar de manera separada las obras para

la PUESTA EN VALOR completa del INMUEBLE (trabajos de Puesta en Valor exigidos por SOFSE en el Art. 10) y las tareas exigidas en los CARGOS DE LA CONCESIÓN (expresadas en el Art. 9).

El oferente en su proyecto deberá contemplar sustanciales mejoras en la calidad y estética de la totalidad del Complejo Edificio, sean estas de uso público, privado.

El Anteproyecto, deberá incluir, como mínimo:

- a) Memoria técnica descriptiva del proyecto arquitectónico adoptado, indicando los materiales y las soluciones técnicas planteadas en la propuesta. La memoria técnica descriptiva, debe detallar ampliamente los materiales seleccionados, los métodos constructivos, el equipamiento a utilizar, método de demolición y/o retiro de estructuras existentes, los controles de calidad que aseguren la ejecución de los trabajos, así como las previsiones relativas a la higiene y seguridad de la obra.
- b) Planos de planta, vista, cortes y fachadas, que incluyan arquitectura, estructura, equipamiento y áreas exteriores cubiertas, semicubiertas y descubiertas.
- c) Proyecto de espacio público – Paisaje.
- d) Perspectiva, renders o Imágenes explicativas del proyecto.
- e) Plan de trabajos y curva de inversión indicando la información en meses el avance. (Formato de esquema de barras de tareas con Rubros – Grupos de trabajos)- Ver Art. 8 – Puntos e y f.

Toda documentación emitida por el Oferente con carácter de Anteproyecto deberá estar firmada por su Representante Legal.

#### **ARTÍCULO 8º. PLAN DE INVERSIONES A PRESENTAR EN LA OFERTA**

Junto con su Oferta, el Oferente deberá presentar un Plan de Inversiones sobre la base del Anteproyecto descripto en el artículo anterior, el cual deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva de la propuesta de mejoras.

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, teniendo en consideración la prestación del servicio público de transporte ferroviario de pasajeros.

- b) Planos de planta, cortes y fachadas acotados con determinación de materiales y características técnicas.
- c) Imágenes explicativas del proyecto.
- d) Monto de la Inversión:

El monto total de la inversión deberá guardar coherencia con el Anteproyecto presentado 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, deberá incluir de forma discriminada, los trabajos de puesta en valor obligatorias previstas en el Art.10 y en forma separada, los trabajos de obra exigida en los CARGOS DE LA CONCESIÓN prevista en el Art. 9, conforme a **PLANILLAS DE COTIZACIÓN** que como **ANEXO IV** que forman parte del presente PET.

Se solicita que toda la inversión en **EQUIPAMIENTO y MOBILIARIO** se discrimine en el **Anexo IV-C**.

Se aclara que la inversión que será evaluada deberá incluir la puesta en valor integral de los edificios 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 se considerarán aquellos aspectos que hacen al giro de negocio propio del oferente, es decir, al equipamiento y mobiliario propio de la actividad comercial.

Cabe señalar que los montos de Inversión presentados por el Oferente en su respectiva oferta, será considerado como un compromiso por parte de este, en caso de resultar adjudicado.

Los valores expresados en el Plan de Inversiones (y la garantía de cumplimiento del mismo) se actualizarán mensualmente a partir de la fecha de la presentación de la OFERTA, en base al Índice del Costo de la Construcción que es confeccionado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) o en su defecto por alguna revista especializada en el Rubro, respetando los rubros y la estructura de costos que se desprenda de los análisis de precios unitarios a ser presentados en instancia de Proyecto Ejecutivo (ver Art 22° inciso h).

e) Programa de Obra:

Deberá presentarse un Programa detallado de trabajo en forma de diagrama de barras (Gantt), que abarque desde el ACTA DE ENTREGA según Art.23 hasta la finalización de la totalidad de los trabajos y el comienzo de la explotación comercial, detallando cada una de las etapas y desagregando las tareas de proyecto, asegurando el cumplimiento del plazo contractual y secuencias convenientes en los procesos y curva porcentual de inversiones.

f) 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 la obtención de aprobaciones, la ejecución de 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 **VEINTICUATRO (24) MESES** a contar desde la suscripción del Acta de Entrega.

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

g) Organigrama de Obra

La enumeración contenida en los apartados anteriores no es taxativa. Los oferentes deberán acompañar a la propuesta toda la documentación que posibilite la evaluación técnica del objeto ofertado, respetando todo lo dispuesto en el presente Pliego 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 Condiciones Particulares.

El Plan de Inversiones presentado con la oferta no tendrá carácter definitivo, si la SOFSE lo considera aconsejable para un mejor desarrollo del proyecto de mejoras y revalorización, podrá ser reajustado después de la firma del contrato, cuidando que se mantenga la línea esencial de la estructura técnico-económica de la propuesta, otorgando un plazo preciso. Es decir, no se podrá alterar la propuesta cuando implique una modificación perjudicial para el contratista que trastoque el equilibrio económico financiero de las prestaciones recíprocas.

En caso que surjan diferencias entre el monto de las inversiones comprometidas y el monto de las inversiones realizadas que excedan el DIEZ (10) por ciento, el CONCEDENTE intimará al CONCESIONARIO a integrar en un plazo de SESENTA (60) días el monto correspondiente a las mismas, el que deberá ser abonado a la SOFSE o bien realizar las inversiones que el CONCEDENTE indique y en plazo que el mismo determine, las que deberán ser equivalentes a las inversiones que no haya concretado el CONCESIONARIO en el Inmueble Concesionado.

## **ARTÍCULO 9º. CARGOS DE LA CONCESIÓN**

### **9.1 DEPENDENCIAS OPERATIVAS**

En el nivel -2.16m se encuentran actualmente las Áreas que brindan servicio a la operación ferroviaria. Las mismas se referencian en **EL ANEXO I – HOJA II**. Estas áreas están compuestas por talleres de mantenimiento, oficinas de personal, vestuarios y sala de comunicaciones. Dicho sector pasará a ser parte del área concesionada.

Se deberá contemplar como Cargo de la Concesión la nueva construcción de Dependencias Operativas.

Seguidamente se describen las necesidades y distribución de los sectores operativos, que el Concesionario deberá contemplar y reservar para la ejecución de las obras que se describen en este artículo.

La nueva 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.

Los sectores actualmente utilizados a este fin, no podrán re-funcionalizarse hasta se culminen las obras de los nuevos espacios operativos y queden todos los servicios necesarios en correcto funcionamiento.

En particular se deberá tener especial cuidado en no interferir con el funcionamiento de la sala de comunicaciones. Una vez culminada la obra del nuevo sector operativo, se planificará con el Representante SOFSE para realizar su traslado. La puesta en marcha del sistema de comunicaciones quedará a cargo de SOFSE.

Para todo el proceso de ejecución de las obras requeridas y el trabajo de ingenierías, el Director de Obra estará en constante comunicación con el REPRESENTANTE SOFSE.

Se tendrá especial cuidado durante todo el proceso de ejecución de los trabajos con no interponerse con la OPERACIÓN y el correcto funcionamiento del servicio ferroviario.

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 deberán ser materializadas a través de la construcción de una nueva edificación en el sector que se indica a continuación, conforme el detalle establecido en el **Anexo V-A**.

Para la construcción de la misma el concesionario deberá hacer todos los pedidos de nuevas acometidas de servicios a sus correspondientes prestadoras para lograr independencia total del complejo comercial. La solicitud de las mismas será incluida en la **ETAPA 1 de la programación de la obra**.

En su oferta, el Oferente, deberá manifestar su voluntad expresa de dar cumplimiento con esta exigencia.

Ubicación de sector donde se deberá realizar la nueva construcción.



**Relevamiento fotográfico:**

Terreno a intervenir para ubicación de nuevo edificio de dependencias operativas.



**9.2 BAÑOS PÚBLICOS**

Deberá incluirse en la propuesta, la ejecución de un nuevo núcleo de 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.

En su oferta, el Oferente, deberá manifestar su voluntad expresa de dar cumplimiento con esta exigencia.

La ubicación del mismo la definirá el REPRESENTANTE SOFSE. A tales efectos, el Concesionario elaborará un proyecto ejecutivo arquitectónico para su aprobación por parte de SOFSE previo a su construcción, el mismo estará dentro del parámetro mínimo que permita su funcionamiento. Se adjunta modelo establecido en el **ANEXO V-B**.

Para la construcción de los mismos el concesionario deberá hacer todos los pedidos de nuevas acometidas de servicios a sus correspondientes prestadoras, los mismos estarán contemplados en la ETAPA 1 de la programación de la obra.

Se acompaña el listado de artefactos - accesorios a colocar. Las marcas y modelos son referenciales, la concesionaria podrá colocar otros artefactos de igual o superior calidad, las cuales deberán ser aprobadas por el REPRESENTANTE SOFSE.

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 higiénico 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	

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

Los interesados que presenten su oferta tendrán a su cargo 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 se detallan en el **Anexo VI**.

En su oferta, el Oferente, deberá manifestar su voluntad expresa de dar cumplimiento con esta exigencia.

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

El Concesionario deberá realizar, a su cuenta y cargo, la totalidad de 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 Complejo que une el centro cívico de la ciudad y el Puerto de San Isidro.

La ejecución y liberación de este EJE CENTRAL deberá formar parte de la PRIMERA ETAPA de obra que se defina en el Plan de Inversiones, no pudiendo ser mayor a un plazo de **CUATRO (4)** meses a partir la firma del ACTA DE ENTREGA.

Para mayor entendimiento de este punto, en el **ANEXO VII** se acompaña documentación gráfica del sector.

#### **a. 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.

Será un nuevo espacio, de uso semi-público. Este nuevo paseo peatonal buscará vincular 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 podrían funcionar -de corresponder dependiendo la propuesta- como conjuntos separados entre sí para asegurar la viabilidad del cruce peatonal previamente mencionado. En estos dos sectores se espera aumentar, de ser posible, la cantidad de suelo absorbente, minimizando los pisos para circulaciones exteriores al aire libre. Se deberá asegurar la vinculación visual de alta transparencia con el nuevo paseo peatonal propuesto en el eje Norte-Sur objeto de este capítulo.

#### **b. Tareas a realizar**

##### **i. Demolición completa de las preexistencias**

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

- Puente metálico de conexión entre lado Este y Oeste, según se indica en los planos adjuntos.
- Fuente central de agua (no excluyente).
- 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.
- Pisos del sector, según propuesta arquitectónica a presentar por el oferente.
- Sector de losa sobre estacionamiento bajo cota de calle Lasalle, según esquema de plano.
  
- ii. Nuevas construcciones mínimas a realizar:
  - Losa sobre estacionamiento según nueva cota de nivel indicada en plano adjunto.
  - Vereda desde cordón calle Lasalle hasta nuevo nivel de piso propuesto, según plano de esquema B ANEXO VII.
  - 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.
  - 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 pórfido plaza 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.

#### **9.5 PASO A NIVEL PEATONAL CALLE TISCORNIA**

Correrá por cuenta y cargo del Concesionario la ejecución de las obras y la provisión de los materiales y elementos necesarios para la reapertura del Paso a Nivel Peatonal de la calle Tiscornia.

Se acompaña como **Anexo VIII** las especificaciones técnicas y pautas para la construcción de pasos peatonales, como así también planos referenciales del diseño del mismo y planillas de valor indicativos de los trabajos y provisiones a tener en cuenta.

Por tratarse de una obra vinculada directamente con la seguridad operativa del servicio ferroviario, se informa que al momento de elaborar el proyecto y de ejecutar los trabajos, deberán intervenir y prestar conformidad las distintas áreas de SOFSE con competencia en la materia (Señalamiento, Infraestructura, Seguridad Operativa, Ingeniería, etc.). Las cuáles serán gestionadas a través del REPRESENTANTE SOFSE.

Asimismo, y dada la especificidad de estos trabajos, previo a efectuar la contratación de los mismos SOFSE definirá los requisitos técnicos mínimos exigibles a la empresa contratista. La ejecución de los trabajos y provisiones del presente artículo deberán formar parte de la **PRIMERA ETAPA** de obra que se defina en el Plan de Inversiones. Los trabajos se deberán coordinar en conjunto con el REPRESENTANTE SOFSE y los mismos se deberán ajustar a los horarios exigidos de la prestación del servicio ferroviario.

### **ARTÍCULO 10º. 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.

#### 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.  
El Concesionario deberá proveer un cartel de obra de 3.50 x 2.00m, según diseño definido por SOFSE, instalarlos y mantenerlos durante el transcurso de la obra en el sitio de la Estación que indique el REPRESENTANTE SOFSE.
- Cartelería publicitaria con renders que expliquen las obras a realizar.  
Asimismo, deberá instalar cartelería publicitaria con renders que expliquen las obras a realizar, priorizando las obras a ejecutar en el Art. 9.4. Por su parte, SOFSE podrá disponer – a su cuenta y cargo- la colocación de imágenes adicionales explicativas de la obra a realizar.
- Construcción del obrador y/o definición de sector a utilizar para dependencias para el personal afectado a la obra.  
El Concesionario, considerando las necesidades de la obra, presentará el diseño del obrador y todo otro elemento que sea necesario para buena ejecución de la obra. El mismo será aprobado por el REPRESENTANTE SOFSE.
- Toda gestión de solicitud de cambio de titularidad de los servicios, tasas e impuestos ante las reparticiones que correspondan, como así también el costo de las mismas, no existiendo en tal sentido excepción alguna.
- Pedidos de nuevas acometidas para servicios de Nuevas Áreas Operativas.

#### Consideraciones generales

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 lo 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 REPRESENTANTE 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 REPRESENTANTE 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 REPRESENTANTE 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:

#### **10.1 INSTALACIONES**

##### **10.1.1 INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

##### **10.1.2 AGUA Y DESAGUES CLOACALES**

##### **10.1.3 DESAGUES PLUVIALES**

##### **10.1.4 RED DE INCENDIO**

##### **10.1.5 RED DE GAS**

##### **10.1.6 RIEGO**

##### **10.1.7 TERMOMECANICA**

#### **10.2 OBRA CIVIL**

##### **10.2.1 IMPERMEABILIZACION DE PISOS Y CUBIERTAS**

##### **10.2.2 PISOS**

##### **10.2.3 MAMPOSTERIA DE LADRILLO VISTO**

##### **10.2.4 CARPINTERIAS METALICAS**

##### **10.2.5 CIELORRASOS**

##### **10.2.6 ILUMINACION**

##### **10.2.7 BAÑOS PUBLICOS**

##### **10.2.8 ESCALERAS MECANICAS Y ASCENSORES**

##### **10.2.9 PUENTES METALICOS**

##### **10.2.10 PINTURA**

##### **10.2.11 SALAS DE MAQUINAS**

##### **10.2.12 ESTACIONAMIENTO**

##### **10.2.13 CASONA HISTORICA**

#### **10.3 INFORME DE MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO EDILICIO**

##### **10.1.- INSTALACIONES**

EL complejo edilicio está actualmente en funcionamiento, las instalaciones del mismo datan del origen de la construcción, se solicita la revisión completa de todas las instalaciones y la realización de un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE que incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

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.

Se adjunta como **ANEXO XV** planos de ingenierías para su conocimiento. Toda esta documentación es a modo informativa y deberá ser verificada.

#### **10.1.1 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 las 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.

En cumplimiento de las normativas, se deberá redefinir el sistema de alimentación eléctrica, bajo la premisa que cada local comercial tenga su propio suministro (y medidor) de la compañía distribuidora eléctrica del lugar (hoy EDENOR), y los espacios comunes un suministro independiente a cargo del Concesionario. De igual modo se deberá realizar la independización del sistema eléctrico para uso exclusivo de SOFSE, incluyendo los nuevos espacios para el desarrollo de las actividades ferroviarias en cumplimiento del Art. 9; se deberá realizar las obras y solicitudes correspondientes para el alta del medidor durante la ETAPA 1 del plan de obras.

El Concesionario deberá realizar todas las gestiones con relación a las independizaciones de suministros arriba mencionadas con la Distribuidora eléctrica; realizar las obras y adecuaciones para las instalaciones de media y baja tensión, y las obras civiles relacionadas, que resulten de la reestructuración del suministro eléctrico.

Durante todo el proceso que dure la construcción del nuevo sector Operativo y hasta que el mismo esté en funcionamiento, el consumo eléctrico de las áreas que sean afectadas al servicio ferroviario y la Antena de telecomunicación estarán a cargo del Concesionario.

#### **Los sectores operativos son:**

- a) Iluminación de Andenes
- b) Boletería
- c) Baños de personal
- d) Oficina de Seguridad
- e) Oficina de Limpieza
- f) Oficina de Mantenimiento
- g) Sala de Reles – Señalamiento

Se deja en conocimiento que el grupo electrógeno que actualmente brinda servicio al complejo y a las áreas operativas quedara de uso exclusivo para SOFSE y sus necesidades ferroviarias, debiéndose generar las obras para independizar el espacio y el funcionamiento del mismo al nuevo grupo que de suministro al complejo.



Se solicita la provisión e instalación de un grupo electrógeno para los espacios y sistemas comunes acorde a las necesidades del complejo comercial, tipo CATERPILLAR, CUMMINS o calidad superior con representación en el país. Dicho Grupo alimentará (según revisión de instalación existente) bombas de incendio, bombas cloacales, bombas de pozo de bombeo, ascensores, montacargas, iluminación de emergencia y otros. Se solicita un informe del sistema actual, y proyecto de dicha instalación.

### **10.1.2 AGUA Y DESAGÜES CLOACALES**

#### Distribución de Agua

Desde la red de agua potable ingresa a un tanque cisterna ubicado en subsuelo y es elevada por bombas a 1 tanque elevado en donde es distribuida a los distintos servicios del predio. Ver **ANEXO XV**.

#### Distribución de sistema cloacal

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. Ver **ANEXO XV**.

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 confeccionar un informe del estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

### **10.1.3 DESAGÜES PLUVIALES**

EL sistema pluvial que actualmente está en funcionamiento no logra alcanzar los requerimientos óptimos en momentos de gran caudal de lluvia.

El sistema pluvial actual 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 de 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. EL concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

### **10.1.4 RED DE INCENDIO**

El sistema de incendio cuenta con una cisterna ubicada en la sala de máquinas del sub suelo.

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. Ver **ANEXO XV**.

EL concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

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 Nº 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.

#### **10.1.5 RED DE GAS**

Actualmente la alimentación de gas en el complejo edilicio se realiza con 3 gabinetes distribuidos en el predio con reguladores y medidores de propiedad de Gas Natural.

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

El concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

#### **10.1.6 RIEGO**

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

EL concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

#### **10.1.7 TERMOMECAÁNICA**

La instalación actual termomecánica se encuentra en desuso. Existen sectores independizados con servicios diferenciados, el Concesionario deberá plantear una propuesta que brinde el

servicio general o parcial al complejo edilicio.

Se solicita, de corresponder según la propuesta presentada, 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.

EL concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE el cual incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

## **10.2 OBRA CIVIL**

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

### **10.2.1 IMPERMEABILIZACIÓN DE PISOS Y CUBIERTAS**

Actualmente las cubiertas de las edificaciones pertenecientes al complejo se estima que 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 edilicio, 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 por parte del Concesionario.

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 deberá presentar una propuesta de puesta en valor.

Se deberá presentar una propuesta para dar solución al problema hidráulico, el que deberá asegurar la correcta estanqueidad de pisos y cubiertas.

### **10.2.2 PISOS**

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

### **10.2.3 MAMPOSTERÍA DE LADRILLO VISTO**

Actualmente la fachada del complejo es de ladrillo visto, si bien se encuentra en buen estado de conservación, existen en algunos sectores problemas a causa de filtraciones y desbordes de canaletas y bajadas, o bien manchas de salitre propias del tipo de material.

Si el concesionario optara por mantener la estética del complejo, 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.

#### **10.2.4 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.

#### **10.2.5 CIELORRASOS**

El Oferente deberá presentar un proyecto completo de los cielorrasos a colocar. Se requiere presentar una propuesta completa del recambio 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 se consideren necesarios, el cual deberá ser aprobado por el REPRESENTANTE SOFSE previo a su ejecución.

El concesionario estará obligado a ejecutar y considerar incluidos en este ítem, todos aquellos trabajos que resulten necesarios para la terminación correcta y completa de los trabajos de acuerdo a los fines a que se destinan, teniendo especial cuidado en la solución de todos los encuentros y cielorrasos propiamente dichos con elementos que se incorporan al mismo (parlantes, difusores, inyectores, artefactos de iluminación, carpinterías, perfilierías, etc.).

Para el caso de las tapas de inspección para acceso a instalaciones, serán del tipo desmontable y tendrán el mismo tratamiento estético que el cielorraso.

#### **10.2.6 ILUMINACIÓN**

Se solicita presentar un proyecto que contemple 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 REPRESENTANTE 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.

#### **10.2.7 BAÑOS PÚBLICOS DEL COMPLEJO.**

Se solicita la puesta en funcionamiento y la revalorización estética de todos los espacios que brinden el servicio sanitario del complejo, se deberá garantizar el correcto funcionamiento de todos los artefactos y contarán con un plan de mantenimiento y limpieza a diario, a fin de brindar a todos los usuarios un servicio satisfactorio.

#### **10.2.8 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, el mismo será aprobado por el REPRESENTANTE SOFSE.

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, se deberá realizar un trabajo de puesta en valor y puesta en marcha. En el caso de optar por el retiro de las mismas, deberá acordar con SOFSE el lugar en donde le deben ser entregadas o su disposición final.

#### **10.2.9 PUENTES METÁLICOS**

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 entregados o su disposición final.

#### **10.2.10 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.

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 el REPRESENTANTE SOFSE., 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.

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.

Cada elemento según su materialidad, de corresponder o definido por el REPRESENTANTE SOFSE 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.

#### **10.2.11 SALAS DE MAQUINAS**

La sala de máquinas se encuentra emplazada en el subsuelo del complejo. Ver **ANEXO XV**.

Se solicita la revisión completa de las instalaciones que forman parte de la misma. El concesionario posterior a la revisión deberá confeccionar un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOFSE, el informe incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario.

Toda documentación emitida por el Contratista con carácter de Ingeniería deberá estar firmada por su Representante Técnico y por un Profesional con incumbencias en el área que corresponda y con matrícula habilitante, caso contrario la documentación carecerá de validez.

#### **10.2.12 ESTACIONAMIENTO**

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

Los trabajos a ejecutar corresponden a los siguientes rubros:

- a) Instalación eléctrica e iluminación.

Se solicita la presentación de un proyecto completo que incluya 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.

b) Pintura de paramentos y cielorrasos.

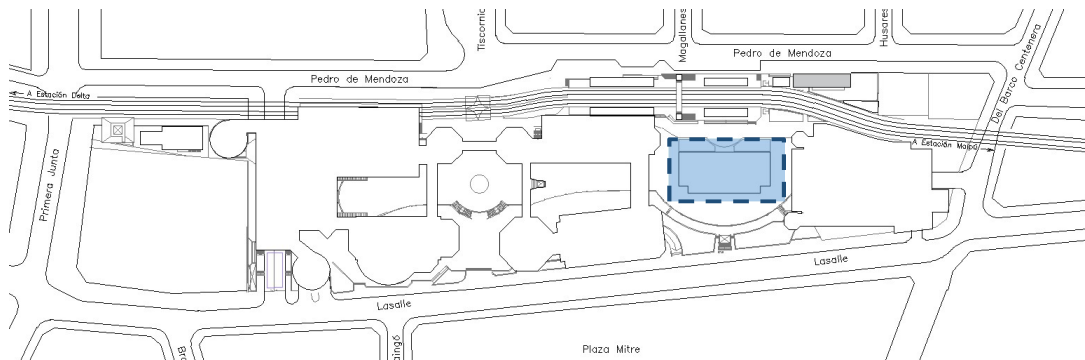
Se solicita la pintura completa del sector a concesionar, con las siguientes especificaciones: En todo su perímetro se deberá pintar un friso de 1.2 metros de altura con esmalte sintético brillante en tono oscuro (color a definir a propuesta del concesionario y aprobación del REPRESENTANTE SOFSE). El resto de los paramentos y el cielorraso se deberán pintar con latex al agua lavable (color a definir a propuesta del concesionario y aprobación del REPRESENTANTE SOFSE).

c) Pintura de demarcación.

d) Impermeabilización en general.

### **10.2.13 CASONA HISTÓRICA**

#### **Croquis de implantación**



El Concesionario 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 (CNMByLH) 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 tal efecto 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, que se deberá informar a SOFSE, cada propuesta de modificación de la propiedad, quedando a juicio de SOFSE la capacidad de aprobarlas y dar autorización a cualquier obra que se desee ejecutar.

Por tratarse de edificios que forman parte del patrimonio histórico de los argentinos, la

intervención se encuadrará en los principios y criterios de restauración aplicados a este tipo de bienes culturales, considerando priorizar el máximo respeto por las partes originales subsistentes de la construcción, la reversibilidad de los tratamientos, la compatibilidad de los materiales originales y los nuevos, y la unidad de lectura entre los elementos a incorporar y los elementos constructivos existentes.

El Contratista podrá contar con un Responsable Técnico de Restauración a fin de presentar la documentación requerida por el REPRESENTANTE SOFSE dentro de su equipo técnico. Deberá tener experiencia en restauración de edificios históricos con formación comprobada en el tema.

### **ARTÍCULO 10.3 INFORME DE MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO EDIFICIO**

El Concesionario deberá presentar de manera ANUAL un informe que dé cuenta del correcto funcionamiento del Complejo Edificio y todas sus Instalaciones. El mismo deberá contemplar el detalle de ejecución de cada uno de los planes preventivos de mantenimiento entregado a SOF SE.

El funcionamiento del edificio será contrastado por personal de SOF SE junto con estos informes con el Acta de Constatación Final de Obra.

### **ARTÍCULO 11. VISITA DE RECONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES.**

Se considera que, en su visita al lugar de la obra, el Oferente ha podido conocer el estado en que se encuentra la misma y que por lo tanto su oferta incluye todas las restauraciones y reparaciones necesarias de acuerdo con las reglas del arte, aunque no se mencionen en la documentación de la presente licitación.

Los oferentes deberán inspeccionar las características y estado de las instalaciones, así como la magnitud e índole de las tareas que eventualmente se pudieran realizar.

El Oferente deberá tomar las previsiones necesarias a los efectos de un cabal conocimiento del estado en que pueden encontrarse los edificios operativos. Este conocimiento de la obra es fundamental dado que en base al mismo se deberá ejecutar el presupuesto.

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 IX**.

### **ARTÍCULO 12º. 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 13º. 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 adjunta como **ANEXO XII** Planos Municipales Aprobados por la Dirección de Obras Particulares del Municipio de San Isidro con el Expte. 2851- T- 95 con fecha 01 de abril del 2004.

#### **ARTÍCULO 14. CARGOS POR USO DE SERVICIOS, TASAS E IMPUESTOS**

Serán por cuenta del Concesionario las tramitaciones destinadas a obtener la titularidad de los servicios, tasas e impuestos ante las reparticiones que correspondan, como así también el costo de las mismas, no existiendo en tal sentido excepción alguna. Terminada la concesión por cualquier causa, el concesionario estará obligado a dar de baja la titularidad de los servicios antes enunciados.

Serán por cuenta del concesionario los gastos en concepto de consumo servicios, tasas e impuestos MUNICIPALES, PROVINCIALES Y NACIONALES. A tal efecto, la SOFSE se reserva la facultad de corroborar el cumplimiento de dichas obligaciones.

Las gestiones del cambio de titularidad de los servicios ante cada uno de los organismos deberán estar incluidas en las tareas previas de la obra.

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

#### **ARTÍCULO 15º. TAREAS DE MANTENIMIENTO EXIGIDAS**

- a) El OFERENTE deberá proponer un plan de mantenimiento que brinde la máxima confiabilidad en la obtención del mantenimiento de las prestaciones del inmueble durante el plazo de vigencia de la Concesión, el mismo podrá ser ejecutado por sí o por terceros.
- b) El plan de mantenimiento deberá guardar coherencia con el flujo de fondo proyectado presentado.
- c) Deberá elaborar y someter a consideración de SOFSE la propuesta de un Protocolo de Mantenimiento Edificio, ad hoc para el INMUEBLE de referencia, 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El OFERENTE deberá presentar una declaración jurada en donde se comprometa a mantener el INMUEBLE bien conservado durante todo el periodo de la concesión y se cumpla con el



plan de mantenimiento descrito en el Art.15.

- g) Las tareas de mantenimiento mínimo requerido serán:
- i. Revisión del mantenimiento general edificio.
  - ii. Revisión mensual de las instalaciones (sanitarias, eléctricas, pluvial, gas, contra incendios, cloaca, corrientes débiles).
  - iii. Pintura del espacio tanto interior como exterior en condiciones óptimas de calidad y estética, en forma constante en todo el período de concesión.
  - iv. Mantenimiento correctivo a requerimiento, incluye cambio de lámparas, reparación de solados y sanitarios permanentemente.
  - v. Desobstrucción de los ramales de desagües cloacales y pluviales, hasta el troncal en vía pública, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.
  - vi. Mantenimiento de sistemas de bombeo pluvial y cloacal.
  - vii. 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.
  - viii. Deberá mantener en perfectas condiciones las instalaciones de gas existentes a su cuenta y cargo a fin de cumplir con la normativa vigente.
  - ix. 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.
  - x. Revisión de la estanqueidad de las terrazas y cubiertas, mantenimiento permanente de la membrana.
  - xi. Revisión y mantenimiento de estructuras metálicas (escaleras, pasarelas, puentes, etc.)
  - xii. Mantenimiento de carpinterías y vidrios.
  - xiii. 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 en perfectas condiciones edilicias al finalizar el plazo de concesión.

#### **ARTÍCULO 16º. TAREAS DE LIMPIEZA EXIGIDAS**

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.

- a) El OFERENTE deberá presentar de un Protocolo de limpieza ad hoc para este Complejo, en el cual se registre las tareas de limpieza sistemática con su frecuencia y especificaciones detalladas. En la oferta deberá incluir los criterios generales que hacen a esta tarea.
- b) El OFERENTE deberá presentar una declaración jurada en donde se comprometa a mantener el INMUEBLE óptimas condiciones de limpieza durante todo el periodo de la Concesión.
- c) 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.

- d) A modo de referencia (la cual deberá ser tomada de base para las propuestas a presentar) la limpieza de las áreas concesionadas incluirá:
- I. Barrido de pisos de todos los sectores de circulación peatonal, incluidos accesos desde las calles, escaleras, circulaciones, veredas, etc.
  - II. Barrido y lavado en los demás sectores concesionados incluidos espacios comerciales, playas de estacionamiento, subsuelos, etc.
  - III. Retiro de residuos, con un mínimo de una vez por día, de todos los sectores licitados incluidos espacios comerciales, playas de estacionamiento, subsuelos, etc.
  - IV. Trapeado con desinfectantes y desodorante para los núcleos sanitarios y lavado nocturno diario.
  - V. Limpieza de polvo en todos los artefactos de iluminación, con frecuencia de no menos de quince días y planificación para no dejar espacios sucios.
  - VI. Desinsectación y desratización de todos los sectores con carácter preventivo, con frecuencia mínima de una vez por mes con productos adecuados.
  - VII. 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.
  - VIII. Supervisión de la ejecución de las limpiezas programadas, cuyos programas deben ser integrados en la propuesta general.
  - IX. 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 del Complejo a concesionar, debiendo colocar en los mismos una planilla de intervención diaria discriminada por hora.
  - X. Las cañerías de cloacas principales que descargan en cañerías de AySA deberán ser limpiadas cada sesenta (60) días.
  - XI. 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.
  - XII. 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.

#### **ARTÍCULO 17º. TAREAS DE VIGILANCIA EXIGIDAS**

- a) El OFERENTE deberá presentar en su propuesta un Plan de Vigilancia, para todo el INMUEBLE. En ese sentido, deberá proponer un sistema que permita durante las 24 hs, 365 días al año efectuar un control del Complejo Edificio concesionado.
- El personal que se afecte a estas tareas deberá vestir uniforme a fines de su correcta identificación y deberá estar habilitado de acuerdo a las normas vigentes en la materia expedida por el organismo competente.
- A su vez, deberá establecer una coordinación permanente con el referente designado por la Subgerencia de Coordinación de Fuerzas de Seguridad de la línea Mitre y Tren de la Costa en las áreas bajo sus respectivas jurisdicciones.
- El Permisionario deberá programar el servicio de tal manera que el personal de vigilancia desarrolle su actividad en turnos laborales autorizados por ley. Deberá así también proveer a todo personal destinado al servicio los elementos de trabajo, seguridad y protección personal necesarios, elementos técnicos de trabajo y su supervisión. A si mismo deberá cumplir con las normativas de higiene y seguridad en el trabajo expresadas en la ley 24.557 y ley 19.587 y decreto 351/79, modificatorias y complementarias.

b) Pautas para el servicio de vigilancia de las áreas concesionadas

I.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 para garantizar las acciones de seguridad que ameriten durante las 24 hs. los 365 días del año.

La implementación del sistema de cámaras de seguridad debe proporcionar grabación local, el equipamiento y software del sistema CCTV debe ser (MILESTONE X Protect Professional) o compatible al mismo. SOF SE podrá pedir conexión al mismo con el objetivo principal de brindar un servicio de prevención y seguridad integral para la asistencia y protección del público que transite en los espacios concesionados.

II.En ese sentido, se solicita identificar en planos de planta e imágenes referenciales la ubicación y cantidad de las cámaras de seguridad y el sistema de monitoreo.

**ARTÍCULO 18º. PLAN DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

El Concesionario deberá realizar su plan de recolección de residuos conforme las Legislaciones vigentes referidas a la Gestión de Residuos de la Subsecretaría General de Espacios Públicos de la Municipalidad de San Isidro.

Será obligación del concesionario realizar separación de residuos en origen, para lo cual se fijan las siguientes pautas mínimas:

- a) La separación de residuos se hará en las siguientes categorías:
  - Papeles y cartones limpios, no contaminados por alimentos o líquidos.
  - Plástico.
  - Restos de alimentos y materiales no reciclables.
- b) El concesionario deberá proponer un espacio de acopio de contenedores de residuos para clasificación según la normativa vigente, y serán alojados en el interior del complejo, en espacio cerrado y de fácil acceso desde la vía pública.
- c) El concesionario deberá disponer de contenedores para la clasificación, uno por cada categoría, y serán alojados en el interior del complejo.
- d) El lugar de acopio tendrá una capacidad mínima como para alojar los residuos por el lapso de 48 horas, y deberá reunir condiciones tales de modo de no ocasionar molestias a los vecinos.
- e) La totalidad de los gastos que este concepto demande, serán por cuenta del concesionario sin derecho a resarcimiento alguno.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Aquellos espacios comerciales que posean servicio de retiro de residuos, deberán cumplir con las normativas del área de incumbencia y adecuar los contratos de sus proveedores a las mismas.

### **ARTÍCULO 19º. 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 20º. INSTALACIÓN DE ESTRUCTURAS SOPORTE DE ANTENAS, INSTALACIÓN DE ANTENAS Y EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES ASOCIADOS**

El CONCESIONARIO reconoce que ADIF tiene la potestad legal de otorgar permisos precarios de uso de las instalaciones y predios que constituyen la infraestructura ferroviaria conforme las Leyes N° 26.352 y N° 27.132 y el Decreto N° 752 de fecha 6 de mayo de 2008.

Se deja expresamente establecido que NO FORMAN PARTE DE LA CONCESIÓN, las antenas de telecomunicación existentes en el INMUEBLE, con lo cual el Concesionario no tendrá derecho a reclamo alguno por la explotación de las mismas.

Se adjunta plano de ubicación de antenas y equipos de telecomunicaciones de la empresa CLARO como **ANEXO XIII**, que se encuentran actualmente en el predio a concesionar.

La energía eléctrica requerida para la operación queda totalmente a cargo del PERMISIONARIO, tanto el consumo como su obtención con el ente correspondiente.

### **Mantenimiento/obra de las instalaciones**

El mantenimiento de los bienes y las instalaciones que den servicio a las distintas áreas que sean soporte de los espacios de telecomunicaciones quedaran excluidas del mantenimiento por parte del CONCESIONARIO. El mismo será realizado por personal del PERMISIONARIO DE LA PRESTACION DE TELECOMUNICACIONES y/o sus contratistas y/o terceros autorizados, siempre que ADIF haya prestado previamente su conformidad y las condiciones de seguridad operativa así lo permitan. Previamente ADIF se compromete a informar a SOFSE para que este traslade la autorización al CONCESIONARIO.

### **ARTÍCULO 21º. 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, y de la Municipalidad de San Isidro.

En ese sentido, conforme lo establecido en el Decreto N°1884/2008 y IF 2019-42693310-APN-GGDC#SOFSE, no se podrán efectuar ampliaciones edilicias ni incrementos de superficies cubiertas, manteniéndose los valores de FOS y FOT. Ver Anexo II.

Las modificaciones estéticas de fachada existentes estarán limitadas a la puesta en valor de la terminación de ladrillo visto o en su mayor grado, a la aplicación de algún material de terminación sobre el mismo paramento, no pudiéndose realizar cambios en la morfología de la misma.

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.

#### **ARTÍCULO 22º. PROYECTO EJECUTIVO**

Sobre la base de su ANTEPROYECTO, 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 deberá ser entregado según la etapabilidad propuesta en la planificación de la obra, incluyendo 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.

En el caso que el REPRESENTANTE SOFSE solicite al Concesionario efectuar modificaciones, ajustes o correcciones al PROYECTO EJECUTIVO y al Cronograma de Avance de Obra, el Concesionario deberá, en un plazo máximo de QUINCE (15) días corridos realizar las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentar PROYECTO EJECUTIVO y al Cronograma de Avance de Obra.

Una vez que el PROYECTO EJECUTIVO y el Cronograma de Avance de Obra hubieran sido aprobados por el REPRESENTANTE SOFSE, la MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO y demás Organismos correspondientes, se denominarán “PROYECTO EJECUTIVO APROBADO” y “CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA APROBADO”

Asimismo, se establece que la presentación del Proyecto Ejecutivo correspondiente a la Etapa I (Obras establecidas en el Art. 9.4 - EJECUCION DE EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA) deberá ser entregada en un plazo no mayor a **UN (1) mes** desde la firma del ACTA DE ENTREGA del inmueble.

A fin de poder realizar los estudios necesarios para la correcta ejecución del PROYECTO EJECUTIVO, SOFSE de ser necesario habilitará al Concesionario a las visitas que sean necesarias a sectores que no sean de su uso.

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 desagregado de costos 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:

- a) 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”.
- b) Memoria descriptiva de los trabajos, equipamiento-maquinaria pesada, logística de ingreso y egreso de materiales.
- c) Memoria de cálculo de estructuras (de corresponder).
- d) Proyecto ejecutivo de cada una de las instalaciones (sanitaria, eléctrica, termo mecánica, gas, pluvial, datos, CCTV, alarmas, otras).
- e) 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 REPRESENTANTE SOFSE resulte de importancia para definir los trabajos a realizar en la obra.
- f) Proyecto ejecutivo de las Dependencias Operativas y Baños Públicos, exigidos en el Art. 9.
- g) Listado de tareas. Debe detallar Unidades de Medida, Cantidades (Cómputo Métrico Ajustado), Precios Unitarios, Subtotales por rubros (Estructuras, Albañilería, Instalaciones, Provisiones, etc.) y Precio Total.
- h) 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 Beneficios (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.
- i) 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.
- j) Memoria Descriptiva de propuesta de cerco de obra, equipos a afectar y cualquier otro elemento que permita definir con claridad la metodología de trabajo prevista.
- k) Acta de relevamiento de hechos existentes – Acta de Constatación.
- l) Informes técnicos de cada una de las áreas solicitados respecto al estado del edificio, conforme a lo establecido en el PET.

Una vez finalizadas las obras el Concesionario deberá presentar ante el Municipio y ante SOFSE, para su aprobación los planos conforme o final de Obra Municipal.

Esta documentación deberá ser presentada en formato físico y digital para su revisión y posterior aprobación.

La aprobación del PROYECTO EJECUTIVO se realizará por parte de SOFSE en un plazo de hasta UN (1) MES y resultará indispensable para el inicio de las tareas.

Una vez aprobado el PROYECTO EJECUTIVO por parte de SOFSE y cumpliendo los requerimientos de CONTROL DE TERCEROS descriptos en el Art. 36, el Concesionario estará en condiciones de suscribir el ACTA DE INICIO DE TAREAS.

El REPRESENTANTE 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 licitación 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 23º. ENTREGA DE BIENES POR PARTE DE SOFSE**

- a) Dentro de los QUINCE (15) días hábiles desde la FIRMA DEL CONTRATO, SOFSE y el Representante Técnico-Comercial designado por el Concesionario labrarán el ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE.
- b) El PLAZO de la concesión tendrá inicio a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE.

Una vez firmada el ACTA DE ENTREGA el Concesionario será responsable del Complejo Edificio.

#### **ARTÍCULO 24º. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS TAREAS**

1. El plazo máximo de presentación de Proyecto Ejecutivo de la ETAPA I será de UN (1) mes a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE.
2. El plazo máximo de ejecución de las obras correspondiente a la ETAPA I (Obras establecidas en los Artículos 9.4 EJECUCION DE EJE CENTRAL, CONEXIÓN DE PLAZA MITRE CON CALLE TISCORNIA y 9.5 PASO A NIVEL PEATONAL CALLE TISCORNIA), será de hasta CUATRO (4) meses contados, a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE.
3. El plazo máximo de presentación de Proyecto Ejecutivo completo será de SEIS (6) meses a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE.
4. El plazo máximo de la ejecución de las obras de puesta en valor completa del INMUEBLE (trabajos de Puesta en Valor exigidos por SOFSE en el Art.10 y de las tareas exigidas en los CARGOS DE LA CONCESIÓN expresadas en el Art.9, será de hasta **VEINTICUATRO (24) MESES** contados, a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA del INMUEBLE. El plazo para la ejecución deberá ajustarse al cronograma de tareas presentado por el Contratista.
5. Dichos plazos incluyen la presentación de todos los documentos que componen el Proyecto Ejecutivo Aprobado (planos, memorias de cálculos, etc.), y la ejecución de la obra misma.
6. 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 corridos 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 descriptas en el PCP.
7. Actualmente el predio cuenta con áreas de mantenimiento y sectores de personal afectados a seguridad operativa de la estación, estos sectores no podrán ser explotados por el concesionario hasta la habilitación del nuevo sector operativo Anexo V.
8. Se establece que SOFSE podrá autorizar la prórroga de los plazos fijados en el presente artículo, siempre y cuando las causas de los atrasos no sean imputables al Concesionario.

Para mayor entendimiento de este punto se describe gráficamente el cronograma de trabajos como **ANEXO XVI**.

#### **ARTÍCULO 25º. CONTROL DE LAS OBRAS**

El CONCESIONARIO es responsable absoluto de la totalidad de la obra. El mismo designará un Interlocutor Válido con competencia el cual tendrá relación directa con un representante

designado por SOFSE, en adelante, el REPRESENTANTE SOFSE ante cualquier información que éste le requiera.

El Interlocutor designado por el CONCESIONARIO, los contratistas o subcontratistas que emplee en la obra deberán cumplir fielmente la legislación social, laboral y previsional, y deberá acreditar dicho cumplimiento cuando le sea requerido por SOFSE.

El CONCESIONARIO implementará y mantendrá los sistemas de información actualizados de la obra, que posibiliten al Interlocutor Válido y REPRESENTANTE 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 Interlocutor Válido, y solamente se podrán ejecutar previo acuerdo con el REPRESENTANTE SOFSE.

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

El REPRESENTANTE 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 REPRESENTANTE 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 el Interlocutor Válido y El REPRESENTANTE SOFSE se realizarán 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.

El Interlocutor Válido elaborará Informes Mensuales de producción, según Art. 30, los cuales deberán ser entregados al REPRESENTANTE 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 avances de obra e ítems del plan de inversión 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.

El Interlocutor Válido elaborará informes al REPRESENTANTE SOFSE sobre la marcha de las inversiones que realice, verificando esta última la concreción de las mismas.

El Concesionario deberá facilitar los elementos contables y documentación técnica necesaria para efectuar auditorias de las obras.

#### **ARTÍCULO 26º. 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 REPRESENTANTE 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 obligado 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. El REPRESENTANTE SOFSE queda facultado para solicitar, a su sólo 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:

El Concesionario realizará las gestiones necesarias para la presentación y aprobación previa de los trabajos ante el Municipio de San Isidro y 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. El concesionario dispondrá de TREINTA (30) días corridos para la presentación formal ante los organismos correspondientes para el traspaso de la titularidad de los mismos.

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 provisionarias 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 REPRESENTANTE 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 remodelar, 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 REPRESENTANTE SOFSE. El Concesionario queda obligado 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 REPRESENTANTE 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 REPRESENTANTE 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 REPRESENTANTE SOFSE queda facultado 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 27º. 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 REPRESENTANTE 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 28º. 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 29. 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 REPRESENTANTE SOFSE lo autorice expresamente por escrito.