



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer**

**ANEXO III**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA LICITACIÓN  
PUBLICA PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN  
DEL PREDIO DESTINADO A ENTRENAMIENTO Y PRACTICA DE GOLF EN  
EL PARQUE PRESIDENTE SARMIENTO.**

**1. OBJETO Y ALCANCE:**

El presente llamado a Licitación Pública tiene por objeto la remodelación y concesión de uso y explotación de un sector del Parque Presidente Sarmiento sito en Av. Ricardo Balbín 4750, denominación catastral Sección 55, Manzana 001D, parcelas 0FRA y 0FRB, destinado al entrenamiento y práctica de golf, con la obligación de remodelar y embellecer el área verde existente y a efectuar las obras que se detallan en el presente documento.

La presentación de la oferta deberá describir con exactitud las actividades propuestas a desarrollar en el espacio, las obras a realizar y el equipamiento e instalaciones previstas para su desarrollo.

**2. ESTADO ACTUAL**

El Parque Presidente Sarmiento dispone de un sector según plano adjunto, de aproximadamente sesenta y nueve mil ciento veintidós metros cuadrados (62.935,95 m<sup>2</sup>), y el estacionamiento anexo de tres mil ochocientos diez metros cuadrados (3.810 m<sup>2</sup>) delimitado según anexo adjunto, donde funcionó un Driving - Range de golf con algunas instalaciones en regulares condiciones.

Dicho predio es lindero a la colectora de la Av. Gral. Paz en su dirección oeste – este, y cuenta con un sector edificado, que deberá mantener su estructura, con las tareas de mejora y mantenimiento necesarias.

Dentro del predio, se encuentran ubicadas las siguientes construcciones existentes: a) bloque vestuarios y salón (168 m<sup>2</sup>), puesto gastronómico (30 m<sup>2</sup>), quincho (124 m<sup>2</sup>), los semicubiertos que los conectan (100 m<sup>2</sup>) y la galería cubierta intermedia (70 m<sup>2</sup>). Los mismos podrán ser reutilizados por el concesionario, previa presentación y aprobación de toda modificación a realizar en los mismos.

**3. PLAZO DE LAS OBRAS:**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran a continuación tienen establecido un plazo de ejecución de seis (6) meses corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario. Las obras a efectuar, asimismo, deberán ser aprobadas por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro y/u organismo que en el futuro la reemplace.

Se podrán acordar prórrogas por razones climáticas que excedan las previsibles, por los días en que a solo juicio del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no se pudieran ejecutar tareas, siempre que sea solicitado por el Concesionario dentro de los quince (15) días de ocurrido el hecho, el que deberá quedar claramente asentado en el Libro de Notas de Pedidos del Concesionario el mismo día en que se manifieste.

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas, como los elementos colocados aún más allá de la obra obligatoria, quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin generar derecho de compensación alguna. Dentro de dichas instalaciones se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades organizadas durante la concesión.

#### **4. PUBLICIDAD:**

Además de los elementos de demarcación de elementos, el concesionario deberá presentar para aprobación del Parque Presidente Sarmiento un sistema de Identificación Institucional de la actividad. Deberá contener la señalización del lugar, recorridos, y ubicación de espacios y ser de fácil comprensión y buena legibilidad.

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

No estará permitida la publicidad externa. Se podrá realizar publicidad en el interior y en la vestimenta del personal. Dicha publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por el Código de Verificaciones y Habilitaciones, Apartado XIII, (Ordenanza N° 41.115 - B.M. N° 17.733 y sus modificaciones), y asimismo deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

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

Queda prohibido el anuncio de los artículos que se expendan ya sea mediante aparatos mecánicos o pregón de los productos.

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

Se informara la lista de productos que se expendrán en el bar con su lista de precios correspondientes.

#### **5. MODIFICACIÓN DE OBRAS:**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el predio concesionado sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de la Subsecretaria de Deportes y la Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

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

La ejecución de modificaciones y obras sin la concesión requerida obligará exclusivamente al concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso, al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **6. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO:**

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



## **GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

### **2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer**

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del predio y para el sector del driving.

#### **7. LIMPIEZA:**

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del predio objeto de la presente Licitación Pública. Se prohíbe en forma terminante el depósito de cajones de bebidas y/o mercadería fuera del espacio físico al que correspondan.

La batería de baños y los vestuarios deberá encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimientos, sin desperfectos ni roturas, resultando absoluta responsabilidad del concesionario la reparación o reposición a su exclusivo costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello tanto la incorrecta utilización del lugar como el daño causado por parte del público usuario.

El concesionario a su exclusivo cargo deberá asegurar en la batería de baños y en los vestuarios la provisión permanente de jabón de tocador, toallas para el secado de manos y papel higiénico.

Los baños para uso público en ningún caso podrán encontrarse cerrados mientras se encuentre en funcionamiento el predio

#### **8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:**

El concesionario deberá independizar los servicios públicos básicos a utilizar (agua, desagües, electricidad, gas, telefonía y otros) de las redes que abastecen al Parque. La gestión y tramitación de estas conexiones, los derechos correspondientes, la provisión de los elementos de medición y los consecuentes abonos, estarán a cargo del concesionario, que deberá documentar periódicamente el cumplimiento de todas las erogaciones correspondientes.

Para el suministro de agua correspondiente al sector deberá considerarse el caudal necesario para abastecer los requerimientos contra incendio, y las necesidades de abastecimiento de la red de riego.

#### **9. ACCESO Y VIGILANCIA:**

El concesionario se obliga a disponer de un sistema de control de acceso sobre el estacionamiento o una garita para la permanencia de personal de vigilancia, la que deberá funcionar en forma permanente.

#### **10. SEGURIDAD PÚBLICA:**

El concesionario deberá extremar los recaudos tendientes a la fiel observancia de la normativa vigente en salvaguarda de la seguridad pública.

#### **11. CÓDIGO ALIMENTARIO ARGENTINO:**

El concesionario se obliga a dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Código Alimentario Argentino y las normas legales dictadas o a dictarse para el servicio afectado.

#### **12. USO Y ACTIVIDADES PREVISTOS**

- Ingreso al driving range, instalaciones anexas, y uso de las mismas
- Realización de todas las actividades lícitas específicas de una instalación de driving range, que no se opongan a las leyes, decretos, ordenanzas y toda regla-

mentación y/u ordenamiento normativo vigente o que entre en vigencia y que sea compatible con la máxima actividad objeto de la concesión

- Servicio de bar para el expendio de mercaderías autorizadas, exclusivo para los concurrentes al driving range.
- Playa de estacionamiento de vehículos exclusivamente para el público concurrente al lugar, prohibiéndose el estacionamiento de camiones, colectivos y micros
- Servicio de vestuarios, duchas, roperos, alquiler de toallas y venta de artículos de tocador para consumo en el local
- El concesionario deberá brindar sin cargo, a alumnos de escuelas públicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires enseñanza y práctica de juego del golf; horas libres para jubilados; becas a alumnos destacados para competir en circuitos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, en sus respectivas categorías.

### **13. OBRAS A REALIZAR:**

Están incluidos en esta propuesta todos aquellos elementos o trabajos que sin estar específicamente indicados hagan posible la recuperación de los espacios concesionados de acuerdo a las reglas del arte, completamiento de funcionalidad y normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

- Adecuación del área destinada a driving range, y su correspondiente señalización.
- Construcción y equipamiento de gateras
- Ejecución de sectores destinados a las prácticas de aproximación, salidas de trampa de arena y putting green. Zona de approach y putt por detrás de la línea de tiro
- Preparación y mantenimiento de áreas ajardinadas.
- Construcción de instalaciones complementarias, vestuarios públicos, de personal y de servicios.
- Construcción y/o remodelación de áreas cubiertas para los servicios de apoyo y servicio, proshop, sala de profesores, oficina administrativa, entrega, guardado y limpieza de pelotes y baldes. Guardapalos para público.
- Adecuación del Estacionamiento independiente con ingreso por colectora general.
- Galpón de maquinas.

**Movimiento de suelos:** Se deberá realizar el movimiento de suelos necesario para nivelar la superficie de acuerdo a las necesidades de los diversos usos, logrando de esta manera corregir las imperfecciones existentes en el terreno, permitir un correcto escurrimiento del agua de lluvia y dejar el campo en perfectas condiciones para su parquización.

Se instalarán hoyos metálicos y se construirá un bunker con el fin de posibilitar la práctica de salida desde allí.

**Riego:** Se deberá instalar un sistema de riego de las áreas verdes de primera calidad y de fácil operación, el caudal necesario será provisto por una red de distribución que sea independiente de la que abastece al Parque, y se evitara producir anegamientos de las áreas aledañas.



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### 2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer

La provisión y/o construcción del tanque de agua, cisterna y accesorios o laguna artificial estará a cargo del concesionario.

**Desagüe pluvial:** Se realizarán las obras necesarias de movimiento de suelos a fin de lograr una pendiente de todo el sector hacia el punto determinado que recolectará el agua de lluvia, y desde allí, se deberá realizar un desagüe pluvial de sección acorde a cálculo, entubado o a cielo abierto, el que evacuará al arroyo Medrano que atraviesa el sector. Quedando incluida la realización de la cámara y boca de acceso correspondiente.

**Parquización:** En forma previa al inicio de estas tareas, un profesional idóneo (ingeniero agrónomo o paisajista) deberá realizar un estudio de estado de las superficies luego de terminado el movimiento de suelos, con grilla grafica en la que se indicaran los diferentes tratamientos a realizar en las distintas zonas.

La parquización de la superficie de este sector se realizará mediante la utilización de césped y gramilla de óptima calidad, la ejecución se llevará a cabo con mano de obra especializada y bajo la supervisión de un profesional Ingeniero agrónomo.

Se incluyen en este rubro todos los trabajos descriptos previamente, más todos aquellos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el tratamiento de la superficie según lo indican las reglas del arte.

**Iluminación:** El concesionario acondicionara la instalación destinada a la iluminación de la totalidad de las áreas comprendidas en el sector, para lo cual deberá realizar la puesta a punta de la totalidad del cableado y elementos de la instalación, con reposición y/o reparación de faltantes u obsoletos.

De los elementos existentes podrá utilizar las columnas como sustentación, con reemplazo de luminarias y cableado, con el respectivo acondicionamiento funcional y estético de las mismas.

Toda la instalación contara con un circuito independiente de la iluminación correspondiente al Parque con provisión de sus correspondientes protecciones, tableros y comandos y contará con su propia puesta a tierra a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa.

La iluminación será de última generación totalmente automática pero a la vez posibilitando su uso en forma manual. En todos los casos se deberán cumplir como mínimo los requerimientos lumínicos establecidos en el Código de Edificación para los distintos usos.

**Cerramiento perimetral:** El contratista tendrá a su cargo la reparación y mantenimiento de la reja de delimitación, y el completamiento de la misma en los sectores faltantes o deteriorados.

**Redes de protección:** A fines de evitar eventuales accidentes por la invasión de pelotas de golf en sectores no relacionados con esta actividad se instalarán en el perímetro de la concesión redes de protección hasta una altura de 12m.

**Gateras de salida:** El contratista tendrá a su cargo la construcción de un mínimo de sesenta (60) gateras, las que podrán realizarse en uno o dos niveles de acuerdo con las necesidades a evaluar.

**Demarcación:** Se indicarán las diferentes distancias desde las gateras (100, 150, 175, 200, etc.) mediante postes de información de clara lectura, estos responderán a caracteres y colores normalizados.

Los hoyos contarán con el banderín metálico correspondiente.

**Equipos:** Se proveerá una máquina recolectora de pelotas que cuente con todas las protecciones necesarias para evitar daños por los golpes de estas contra la máquina, estarán también a cargo del concesionario la provisión de todos los equipos necesarios para el perfecto desarrollo de las actividades a realizar.

#### **14. EXTERIORES:**

En la zona exterior se reacondicionarán veredas, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas aquellas reparaciones o trabajos que fueran necesarios para recuperar estos espacios exteriores y de circulación.

#### **15. ESTACIONAMIENTO:**

Se dotará al estacionamiento existente, de un acceso exterior desde la Av. Gral. Paz, este acceso permitirá el ingreso tanto de vehículos particulares, como de la maquinaria necesaria para llevar a cabo el mantenimiento periódico del predio, como también el ingreso peatonal. Dispondrá de un sistema de control de accesos o contará con una garita para la permanencia de personal de vigilancia.

Se deberá reparar en su totalidad el solado de la playa existente, con verificación de pendientes y caídas hacia los sectores de desagües pluviales correspondientes.

Se deberá readecuar y/o realizar la identificación de cocheras y la demarcación horizontal de playa acorde a las reglamentaciones vigentes.

#### **16. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas IRAM, el Reglamento de la asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las instalaciones, tendidos eléctricos, irán canalizados o por bandejas, separando debidamente las corrientes débiles. Los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos.

En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así también la puesta a tierra de toda la instalación. Todos los circuitos de tomas, iluminación, motores deberán estar perfectamente señalizados en el tablero seccional correspondiente

#### **17. CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

**Cubiertas:** Se deberá realizar en forma periódica, el mantenimiento, limpieza y desobstrucción de los pluviales de las cubiertas y azoteas que conforman el techo de los espacios, como así también la impermeabilización de la totalidad de las superficies que los componen.

**Revoques:** Se repararán todos los revoques interiores flojos, disgregados o deteriorados, mediante materiales de una granulometría y apariencia similar a los revoques existentes. Cuando las patologías relativas a los revoques provengan de grietas o fisuras exteriores; éstas deberán ser reparadas previamente.

**Cielorrasos:** Se repararán los sectores de cielorrasos afectados por filtraciones anteriores ya reparadas o por otras intervenciones.



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### 2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer

**Carpinterías:** Todas las carpinterías exteriores deberán ser reparadas para permitir su apertura y posibilitar la ventilación de los locales.

**Pisos.** Se reparan la totalidad de los solados interiores y exteriores del sector con reposición de los mismos materiales existentes en la actualidad o de superior calidad. No se admitirán desniveles entre sectores interiores; en caso de ser necesario deberán señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

**Pintura:** Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías metálicas y de madera. Todas las superficies serán limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente antes de recibir las sucesivas capas de pintura.

**NOTA:** Estarán a cargo del concesionario todos aquellos elementos, tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados hagan posible la recuperación de esta área y el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

#### **18. OBLIGACIONES:**

El proyecto a presentar para la aprobación previa de la Administración del Parque, deberá contar como mínimo con la siguiente documentación

- a) plano de ubicación general
- b) plano de planta, vista de frente y lateral, sección transversal y longitudinal en escala 1:50
- c) plano y planilla de carpintería metálica y/o madera
- d) memoria descriptiva
- e) especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar
- f) cumplimiento de reglamentación vigente.

#### **19. LEY DE IMPACTO AMBIENTAL:**

Será de aplicación obligatoria del concesionario el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 123, modificada por la Ley N° 452 (B.O.C.B.A N° 1261) y su Decreto Reglamentario N° 1352-GCBA-2002 y sus modificatorios.

#### **20. HABILITACIÓN:**

Previo al inicio del uso y explotación del Bien del Dominio Público objeto de la presente Licitación Pública, el concesionario debe gestionar la habilitación de las instalaciones ante las autoridades del Gobierno correspondientes, de conformidad a la normativa vigente.