

**Expediente: 1989-D-2024**

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Deportes y Recreación, de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas han considerado las presentes actuaciones y por mayoría de los votos emitidos, con abstenciones, aconsejan sancionar la siguiente:

**ORDENANZA**

**Artículo 1º.**- Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar el llamado a licitación pública nacional e internacional para otorgar en concesión el uso y explotación de la totalidad de las instalaciones del Estadio “José María Minella”, Estadio Polideportivo “Islas Malvinas” y de los espacios comunes y necesarios para el cumplimiento del objeto de la concesión ubicados dentro del Parque Municipal de los Deportes “Teodoro Bronzini”, conforme con el Pliego Único de Bases y Condiciones que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 2º.**- Abróganse las ordenanzas municipales y toda otra disposición en cuanto se oponga a la presente.

**Artículo 3º.**- Comuníquese, etc.-

**SALA DE COMISIONES**

**Deportes y Recreación, 13-11-2024**  
**Obras y Planeamiento, 19-11-2024**  
**Legislación, Interpretación, Reglamento, 2-12-24**  
**Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 4-12-2024**

**Reunión n° 12**  
**Reunión n° 32**  
**Reunión n° 28**  
**Reunión n° 20**

Anexo I

**PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES  
LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL PARA LA  
CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DEL ESTADIO JOSÉ MARÍA  
MINELLA Y EL ESTADIO POLIDEPORTIVO ISLAS MALVINAS SITOS EN EL  
PARQUE MUNICIPAL DE LOS DEPORTES TEODORO BRONZINI**

**ÍNDICE**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Artículo 1 OBJETO**
- Artículo 2 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES**
- Artículo 3 DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN**
- Artículo 4 RÉGIMEN LEGAL**
- Artículo 5 GASTOS**
- Artículo 6 OBTENCIÓN DE LOS PLIEGOS**
- Artículo 7 CONSULTAS Y ACLARACIONES**
- Artículo 8 PLAZO DE LA CONCESIÓN**
- Artículo 9 CONOCIMIENTO DEL ESPACIO OBJETO DE LA PRESENTE  
LICITACIÓN**
- Artículo 10 EXPLOTACIÓN Y CONTROL**
- Artículo 11 CESIÓN DE LA CONCESIÓN**
- Artículo 12 SUBLOCACIÓN**
- Artículo 13 CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES**

**CAPÍTULO II  
DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

- Artículo 14 DE LOS OFERENTES: CONDICIONES Y REQUISITOS DE  
ADMISIÓN.**
- Artículo 15 NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA CASOS DE UT O  
CONSORCIOS**
- Artículo 16 INHABILIDADES PARA SER OFERENTES.**
- Artículo 17 PROHIBICIONES.**
- Artículo 18 PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**
- Artículo 19 DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA.**
- Artículo 20 MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.**
- Artículo 21 CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES Y VISITA  
OBLIGATORIA DEL ESPACIO.**

**CAPÍTULO III  
DE LAS GARANTÍAS**

- Artículo 22 GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**
- Artículo 23 GARANTÍA DE CONTRATO.**
- Artículo 24 GARANTÍA DE OBRA.**
- Artículo 25 GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN.**
- Artículo 26 FORMA DE CONSTITUIR LAS GARANTÍAS.**
- Artículo 27 DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS.**

**CAPÍTULO IV  
DEL PROCEDIMIENTO DE APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

- Artículo 28 APERTURA DE LAS OFERTAS.**
- Artículo 29 DÍA INHÁBIL.**
- Artículo 30 VISTA DE LAS OFERTAS.**
- Artículo 31 IMPUGNACIONES A LAS OFERTAS.**
- Artículo 32 AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.**

- Artículo 33 CAUSALES DE RECHAZO DE PROPUESTAS.  
Artículo 34 ÚNICA OFERTA.  
Artículo 35 SOBRE LA ADJUDICACIÓN.  
Artículo 36 COMISIÓN ASESORA DE PREADJUDICACIÓN DE OFERTAS.  
Artículo 37 PAUTAS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.  
Artículo 38 DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.  
Artículo 39 RECHAZO DE TODAS LAS OFERTAS.  
Artículo 40 DEJAR SIN EFECTO LA CONTRATACIÓN.

**CAPÍTULO V**  
**METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

- Artículo 41 EVALUACIÓN DE OFERTAS. SOBRE N° 1.  
Artículo 42 OFERTA ECONÓMICA. SOBRE N° 2.  
Artículo 43 CRITERIO DE EVALUACIÓN.  
Artículo 44 PROPUESTA ECONÓMICA: CANON.

**CAPÍTULO VI**  
**DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y**  
**CONTRATACIÓN**

- Artículo 45 PRESELECCIÓN.  
Artículo 46 PREADJUDICACIÓN.  
Artículo 47 DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN.  
Artículo 48 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO.  
Artículo 49 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.  
Artículo 50 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.  
Artículo 51 ENTREGA DEL ESPACIO.  
Artículo 52 FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD  
Artículo 53 TOMA DE POSESIÓN POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD.  
Artículo 54 DONACIÓN DE MEJORAS.

**CAPÍTULO VII**  
**CANON**

- Artículo 55 CANON  
Artículo 56 ACTUALIZACIÓN DEL CANON

**CAPÍTULO VIII**  
**OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

- Artículo 57 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.  
Artículo 58 CITACIONES AL CONCESIONARIO.  
Artículo 59 INSPECCIONES/ RELEVAMIENTOS.  
Artículo 60 LIBROS OBLIGATORIOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA  
Artículo 61 MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS.  
Artículo 62 DEPÓSITOS, MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO.  
Artículo 63 VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE USUARIOS. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA  
Artículo 64 DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO.  
Artículo 65 ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.  
Artículo 66 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO CON RESPECTO AL PERSONAL.  
Artículo 67 RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO DE LA CONCESIÓN.  
Artículo 68 EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO.  
Artículo 69 SEGUROS.

**CAPÍTULO IX**  
**PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

- Artículo 70 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA, OBJETO TERRITORIAL Y HABILITACIONES.  
Artículo 71 PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.  
Artículo 72 MORA.  
Artículo 73 CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO.  
Artículo 74 RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA.  
Artículo 75 RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA.

**CAPÍTULO X**  
**RÉGIMEN DE PENALIDADES**

- Artículo 76 PENALIDADES.  
Artículo 77 REINCIDENCIA.  
Artículo 78 DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LAS MULTAS.  
Artículo 79 REVOCACIÓN Y/O CADUCIDAD.  
Artículo 80 PROCEDIMIENTO.  
Artículo 81 PLAZOS.  
Artículo 82 RECURSOS.  
Artículo 83 TIPIFICACIÓN.  
Artículo 84 FALTAS GRAVES DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL.  
Artículo 85 PENALIDADES EN CASO DE FALTAS GRAVES.

**CAPÍTULO XI**  
**DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

- Artículo 86 CAUSALES DE EXTINCIÓN.  
Artículo 87 DESTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS OBRAS.  
Artículo 88 CAUSAS DE CADUCIDAD DEL CONTRATO.  
Artículo 89 CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO.  
Artículo 90 RESTITUCIÓN DE ESPACIO E INSTALACIONES.

**CAPÍTULO XII**  
**DE LA EXPLOTACIÓN**

- Artículo 91 MARCO REFERENCIAL.  
Artículo 92 PAUTAS BÁSICAS.  
Artículo 93 ACTIVIDADES PERMITIDAS. INICIOS DE LAS ACTIVIDADES.  
Artículo 94 REALIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS.  
Artículo 95 RESERVA DE USO DE LAS INSTALACIONES.  
Artículo 96 RETRIBUCIONES AL CONCESIONARIO.

**CAPÍTULO XIII**  
**AUTORIDAD DE APLICACIÓN DEL CONTRATO - DE LA SUPERVISIÓN**

- Artículo 97 AUTORIDAD DE APLICACIÓN.  
Artículo 98 DE LAS INSPECCIONES.  
Artículo 99 INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO Y DEL CONTRATO.  
Artículo 100 DIVERGENCIAS CON EL CONCESIONARIO.

**CAPÍTULO XIV**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 101 JURISDICCIÓN.  
Artículo 102 VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN.  
Artículo 103 HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.  
Artículo 104 LEY DE IMPACTO AMBIENTAL.  
Artículo 105 ORDENANZA DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.  
Artículo 106 CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN.

## ANEXOS

<b>Anexo A</b>	<b>DELIMITACIÓN DEL PREDIO</b>	
<b>Anexo B</b>	<b>CERTIFICADO DE VISITA</b>	
<b>Anexo C</b>	<b>OFERTA ECONÓMICA</b>	
<b>Anexo D</b>	<b>CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN.</b>	<b>IMPEDIMENTOS.</b>
	<b>JURISDICCIÓN. DOMICILIO LEGAL.</b>	
<b>Anexo E</b>	<b>DONACIÓN</b>	
<b>Anexo F</b>	<b>INFORME TÉCNICO.</b>	

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

### **Artículo 1°.- OBJETO**

La presente Licitación Pública Nacional e Internacional tiene por objeto otorgar en concesión el uso y explotación de la totalidad de las instalaciones del Estadio José María Minella, el Estadio Polideportivo Islas Malvinas y los espacios comunes y necesarios para el cumplimiento del objeto de la concesión ubicados dentro del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, sito en la ciudad de Mar del Plata, espacio delimitado por el plano adjunto en el Anexo A, para lo que resultará necesario realizar la puesta en valor del mismo y la realización de las obras establecidas en el presente pliego y toda aquella que sea propuesta por el oferente para la refuncionalización de los espacios objeto del presente, previa aprobación de la Municipalidad de General Pueyrredon.

### **Artículo 2°.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES**

a) **Acta de Inicio de Uso y Explotación:** Es el acta de constatación por la cual la Dirección de Infraestructura del Ente Municipal de los Deportes y Recreación de la Municipalidad de General Pueyrredon, o la que en el futuro la reemplace, da inicio al uso y a la explotación, al verificar que el concesionario se encuentra efectuando explotación comercial dentro del espacio y/o bien, que ha finalizado la totalidad de tareas y trabajos incluidos en su Plan de Obra y/o bien una vez vencido el plazo estipulado en el artículo 70°, lo que ocurra primero.

b) **Acta de Inicio de Obra:** Es el acta de constatación por la cual la Dirección de Infraestructura del Ente Municipal de los Deportes y Recreación de la Municipalidad de General Pueyrredon, o la que en el futuro la reemplace, autoriza el inicio de las obras y demás tareas relativas a ello conforme lo estipulado en el presente PUBC, una vez verificados los planos.

c) **Adjudicación:** Acto administrativo por el cual se adjudica la licitación a los oferentes, cuya oferta ha resultado la más conveniente para la Municipalidad de General Pueyrredon.

d) **Adjudicatario:** Es el oferente al que se le ha notificado fehacientemente la adjudicación de la presente Licitación Pública a su favor hasta la firma del contrato.

e) **Autoridad de Aplicación:** Será la Dirección de Infraestructura del Ente Municipal de Deportes y Recreación de la Municipalidad de General Pueyrredon, o los organismos que en el futuro la reemplacen.

f) **Canon base:** El canon base será el establecido por la Municipalidad y fijado en el artículo 55° del presente PUBC.

g) **Canon vigente:** Es la suma dineraria que se ofrece abonar a la Municipalidad de General Pueyrredon en contraprestación por el uso y explotación de los espacios objeto del presente

h) **Cédula Aclaratoria:** Es el documento por el cual la Municipalidad responde a los pedidos de aclaración formulados por los interesados, en forma previa a la presentación de las ofertas.

i) **Comisión Asesora:** Comisión Asesora de Preadjudicación de Ofertas, conforme Decreto N° 806/22 y sus modificatorios.

j) **Concesionario:** Es el oferente a quien se le ha adjudicado la Licitación Pública y ha suscripto el Contrato de Concesión de uso, explotación y mantenimiento del espacio de dominio de la Municipalidad de General Pueyrredon objeto de la presente Licitación Pública.

k) **Concedente:** Municipalidad de General Pueyrredon.

l) **Contrato:** Instrumento legal escrito donde se fijan las pautas principales de la contratación que rige las relaciones entre la Municipalidad de General Pueyrredon y el Concesionario, y cuyas estipulaciones se integran en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y en todos los documentos técnicos y legales que los integran.

m) **Dirección General de Contrataciones:** Dirección General de Contrataciones de la Municipalidad de General Pueyrredon.

n) **EMDER:** Ente Municipal de Deportes y Recreación de la Municipalidad de General Pueyrredon, o el que en un futuro lo reemplace.

o) **Entrega de Espacio:** Acto por el cual se entrega al concesionario la tenencia del Estadio José María Minella, el Polideportivo Islas Malvinas y los espacios comunes del

Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, identificados como Espacio en el Anexo A del presente Pliego Único de Bases y Condiciones objeto de la presente licitación, y que se documenta con la suscripción de contrato o el acto que a posterior se determine.

p) **Espacio:** Las áreas del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini objeto de la presente licitación identificado en el Anexo A del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.

q) **Municipalidad:** Municipalidad de General Pueyrredon.

r) **Oferente:** Persona jurídica, Unión Transitoria o Consorcio de Cooperación, que presenta una oferta en esta Licitación Pública.

s) **Oferta:** Propuesta presentada por un Oferente a los fines de participar de la presente Licitación Pública.

t) **Plazos:** Los plazos se contarán por días hábiles administrativos salvo disposición legal en contrario, o habilitación resuelta de oficio o a petición de parte, conforme lo previsto por las disposiciones de la Ordenanza General 267/80 y sus modificatorias.

u) **Pliegos:** Son el presente Pliego Único de Bases y Condiciones, sus Anexos y Cédulas Aclaratorias, que tienen por objeto precisar las condiciones de la concesión, las obligaciones de las partes, el procedimiento de la Licitación Pública y el trámite de perfeccionamiento del Contrato.

v) **Propuesta Alternativa:** Se entiende por oferta alternativa a aquella que cumpliendo en un todo los requisitos mínimos previstos en el presente, ofrece distintas modalidades de cumplimiento que la vuelven conveniente.

w) **Proyecto Ejecutivo:** Documentación general y de detalle necesaria para el entendimiento del proyecto y el proceso de ejecución de la construcción, el cual se presentará para su aprobación ante la Municipalidad de General Pueyrredon en el plazo y forma estipulados en el artículo 57º del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.

x) **PUBC:** Pliego Único de Bases y Condiciones, sus Anexos y Cédulas Aclaratorias con y sin consulta, que rige para la presente Licitación Pública.

y) **RUP:** Registro Único de Proveedores de la Municipalidad de General Pueyrredon.

### **Artículo 3º.- DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN**

La documentación de la Licitación está constituida por el PUBC, sus Anexos y Aclaraciones. Los instrumentos de referencia establecen los derechos y obligaciones de la Municipalidad, de los oferentes en la licitación y de quien resultare adjudicatario, siendo los mismos ley para las partes.

### **Artículo 4º.- RÉGIMEN LEGAL**

Serán de aplicación al procedimiento de contratación la Ley Orgánica de las Municipalidades, Ley Provincial n° 6.021, Ley Provincial n° 14.920, Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, Decreto Provincial n° 2.980/00 (R.A.F.A.M), Decreto Ley n° 9.533/80, Ordenanza General n° 165/73, Ordenanza General de Procedimiento Administrativo N° 267/80, Ordenanza Municipal n° 4723, Ordenanza Municipal n° 6.997, Ordenanza Municipal n° 18.788 y todas aquellas modificatorias de los mismos; los instrumentos descriptos en el artículo 2º del presente y los principios generales del derecho administrativo.

### **Artículo 5º.- GASTOS**

Todos los gastos en que incurra cada postulante u oferente de la presente licitación, incluidos los gastos de desarrollo y confección de las propuestas, serán de su absoluta responsabilidad. Esto supone que no serán reembolsados por la Municipalidad, ni directa ni indirectamente.

### **Artículo 6º.- OBTENCIÓN DE LOS PLIEGOS**

Los interesados en participar en la presente licitación podrán acceder a las bases del llamado, en forma gratuita y a los fines de obtener una copia de los pliegos, ingresando al sitio web oficial de la Municipalidad de General Pueyrredon: [www.mardelplata.gob.ar](http://www.mardelplata.gob.ar) (Transparencia/Hacienda/Calendario de Licitaciones) –acceso al vínculo en la fecha indicada para la apertura de ofertas–.

En caso de no poder acceder a la página indicada, podrá retirarse un ejemplar de los pliegos, en forma gratuita, en la Dirección General de Contrataciones, sita en Hipólito Yrigoyen n° 1627 esq. Av. Luro, ala derecha, 2° piso, en el horario de 8:15 a 14:15 hs.

Se notificarán en el sitio web oficial de la Municipalidad, en el acceso indicado en el primer párrafo, las circulares al pliego y demás hechos o actos de interés que se disponga a comunicar a los interesados durante el proceso de licitación.

Las impugnaciones a los pliegos, que se vean con derecho a efectuar los potenciales Oferentes, podrán ser presentadas, previo depósito de la garantía pertinente, hasta tres (3) días hábiles administrativos antes de la fecha fijada para la apertura de ofertas.

Los interesados y eventuales oferentes declaran conocer y aceptar que todos los actos del procedimiento de licitación serán notificados en el sitio web [www.mardelplata.gob.ar](http://www.mardelplata.gob.ar).

#### **Artículo 7°.- CONSULTAS Y ACLARACIONES**

Las consultas que los interesados consideren necesario efectuar deberán ser formuladas por escrito ante la Dirección General de Contrataciones o vía correo electrónico a [licitaciones@mardelplata.gov.ar](mailto:licitaciones@mardelplata.gov.ar) hasta diez (10) días hábiles anteriores a la fecha de apertura.

La Municipalidad, asimismo, podrá hacer aclaraciones de oficio y responder a las consultas que formulen por escrito los interesados, hasta cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha de apertura.

Sólo serán comunicadas las consultas y correlativas respuestas que, en todo o en parte, pudieren impactar en la cotización de los interesados, poniéndose éstas en conocimiento a través de su publicación en el sitio web oficial de la Municipalidad, pasando ellas a formar parte del PUBC.

#### **Artículo 8°.- PLAZO DE LA CONCESIÓN**

Se fija el plazo de la concesión en treinta (30) años, los cuales se computarán a partir de la fecha del Acta de Inicio de Uso y Explotación del Espacio identificado en el Anexo A del presente PUBC. Dicho plazo podrá ampliarse por diez (10) años más, en las mismas condiciones a las establecidas, a discreción de las autoridades municipales.

Vencido el término de la Concesión o declarada su caducidad, el Concesionario deberá hacer entrega al Concedente del Espacio del dominio de la Municipalidad de General Pueyrredon correspondiente afectado al cumplimiento del Contrato, dentro de los sesenta (60) días corridos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa, la cual la Municipalidad procederá a hacer efectiva, y de aplicar la multa prevista en el artículo 72° del presente PUBC.

Al momento de la restitución del Espacio correspondiente por parte del Concesionario o bien al hacer efectiva la desocupación administrativa, se dejará constancia del estado de recepción y demás circunstancias en el Acta Notarial que se confeccionará con intervención de Escribano Público, designado por la Municipalidad, conforme lo dispuesto en el artículo 90° del presente PUBC. Asimismo, la Municipalidad podrá iniciar las acciones judiciales correspondientes.

#### **Artículo 9°.- CONOCIMIENTO DEL ESPACIO OBJETO DE LA PRESENTE LICITACIÓN**

El Espacio se entregará en el estado en que se encuentre y el oferente, por su sola presentación en la Licitación Pública y habiendo realizado la visita establecida en el Artículo 21° del presente, declara conocer en todos sus aspectos aceptando dichas condiciones sin reserva alguna.

Los datos suministrados por el Concedente sólo tienen carácter ilustrativo y en ningún caso darán derecho al Concesionario a reclamo alguno si fueran incompletos.

Al momento de efectuar la visita se hará entrega de un Certificado de Visita al Espacio objeto de la presente Licitación (Anexo B del presente PUBC) suscripto por el EMDER, el cual deberá ser acompañado por el Oferente al momento de presentar su Oferta, a los fines de acreditar el cumplimiento de la visita obligatoria.



### **Artículo 10°.- EXPLOTACIÓN Y CONTROL**

La explotación de los espacios objeto de la presente licitación comprende su uso y explotación comercial, según el destino propuesto en la Oferta debiendo el Concesionario dar cumplimiento a la normativa que regule dicha actividad o servicio.

El cumplimiento de las obligaciones del Concesionario respecto a su explotación será supervisado por la Autoridad de Aplicación en materia de su competencia, que estará facultada para instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de dicha finalidad, a su solo criterio. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que le resultan propias a otras reparticiones de la Municipalidad conforme la materia a fiscalizar.

El Concesionario podrá modificar los usos ofertados, previa autorización expresa y escrita por parte de la Municipalidad.

### **Artículo 11°.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN**

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente por ningún medio los derechos y obligaciones derivados de la concesión sin previa y expresa autorización de la Municipalidad. La petición deberá cumplir en lo pertinente los requisitos establecidos en el presente pliego, con relación a los cesionarios propuestos. La transgresión a lo establecido en el presente artículo dará lugar a declarar la caducidad de la concesión con la pérdida de todas las garantías constituidas, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder, no reconociéndose indemnización alguna por ningún concepto. El cocontratante cedente continuará obligado solidariamente con el cesionario por los compromisos emergentes del Contrato de Concesión suscripto con la Municipalidad.

### **Artículo 12°.- SUBLOCACIÓN**

Queda expresamente establecido que no será considerada cesión total o parcial del Contrato de Concesión, las sublocaciones que el concesionario pudiera otorgar el uso, goce y/o ocupación de una parte del espacio adjudicado, siempre que conserve por sí la titularidad de las obligaciones y los derechos que el Contrato de Concesión le otorga frente a la Municipalidad. Los contratos de sublocación deberán realizarse para la explotación de actividades accesorias de la explotación de los espacios objeto del presente, tales como gastronomía, comercialización de merchandasing o estacionamiento, dejando expresamente establecido que las actividades referidas son meramente enunciativas.

El concesionario podrá celebrar en favor de terceros contratos de sublocación, según el uso otorgado, sobre el espacio concesionado, debiendo notificar previamente a la Municipalidad, la que tendrá un plazo de cinco (5) días para expedirse sobre la misma, y en caso de silencio se entenderá aceptada. La sublocación deberá atender a las siguientes consideraciones:

1. El objeto del contrato de sublocación deberá limitarse a los usos y destinos propuestos en la oferta.
2. El plazo del contrato no podrá exceder, sin excepción alguna, lo establecido en el artículo 8° del PUBC.
3. El concesionario deberá exigir al sublocatario la obtención de las habilitaciones que correspondan y de la contratación de los seguros que resulten adecuados, comprometiéndose éste a presentar ante la Municipalidad las constancias que acrediten tal circunstancia.
4. Deberá constar que el sublocatario, a título de declaración jurada, conoce que el espacio objeto del contrato particular reviste carácter de bien de dominio público de la Municipalidad, cuyo uso y explotación fue adjudicado al concesionario y que, en consecuencia, ante la eventualidad de que se ordene su restitución, el sublocador deberá proceder a su entrega y/o desocupación en buen estado de conservación, y libre de deudas por servicios, tasas y contribuciones.
5. Deberá constar que el sublocatario conoce en su totalidad las prescripciones establecidas en los Pliegos y el Contrato de Concesión suscripto entre el concesionario y demás documentación de la concesión, debiendo adaptar su funcionamiento tanto a dicha normativa, como a la normativa vigente que rija la actividad que desarrolle en el ámbito de la Municipalidad.

El concesionario será el único responsable ante la Municipalidad del cumplimiento por parte del sublocatario de las obligaciones establecidas en los Pliegos y en el Contrato de Concesión, conservando el concesionario la titularidad de los derechos y obligaciones que hubiere

contraído como consecuencia de la adjudicación de la presente licitación, no pudiendo eximirse de responsabilidad alguna.

Una vez suscriptos los correspondientes contratos de sublocación, deberán ponerse en conocimiento de la Municipalidad a los fines de la toma de conocimiento, su registro y control, dentro de los treinta (30) días corridos de celebrados. La transgresión a lo establecido en el presente artículo será sancionada con la rescisión de la concesión y la pérdida total de las garantías constituidas, con más la aplicación de las sanciones establecidas en los pliegos, no reconociéndose indemnización alguna por ningún concepto, sin perjuicio de las acciones judiciales a favor de la Municipalidad por los daños que el incumplimiento del concesionario le causare.

### **Artículo 13°.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES**

Constituir al momento de formular propuesta, bajo declaración jurada, un domicilio legal material en la ciudad de Mar del Plata y un domicilio electrónico a los mismos fines y efectos que el anterior, donde se tendrán por válidas y recibidas todas las notificaciones y comunicaciones que se les formulen en cualquiera de ellos, en forma indistinta. Del mismo modo serán domicilios válidos para la notificación fehaciente de la adjudicación.

En caso de falta de constitución de domicilio en los términos indicados anteriormente, se lo tendrá por constituido en el denunciado en el Registro Único de Proveedores de la Municipalidad o, en su defecto, en la Mesa de Entradas de la Dirección General de Contrataciones, en el que tendrá validez toda notificación o comunicación que se curse, hasta que el proponente lo constituya posteriormente en forma fehaciente conforme se indica en el párrafo precedente.

## **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

### **Artículo 14°.- DE LOS OFERENTES: CONDICIONES Y REQUISITOS DE ADMISIÓN**

Podrán ser oferentes en esta licitación las personas jurídicas legalmente constituidas en nuestro país o las sociedades legalmente constituidas en jurisdicción extranjera, aun cuando no tuvieran sucursales registradas en el país, siempre que reúnan las condiciones establecidas en el PUBC.

El término de duración del contrato social deberá superar el plazo de concesión previsto en la presente licitación.

Las sociedades extranjeras deberán dar cumplimiento a las prescripciones del artículo 118° y ss. de la Ley General de Sociedades y sus modificatorias, previo a la suscripción del Contrato de Concesión.

Podrán ser Oferentes las sociedades por sí de manera individual, como integrantes de UT, o como Consorcios de Cooperación (Consorcios). El objeto de las sociedades, UT o consorcios deberá ser adecuado a la ejecución, mantenimiento y operación de la Concesión objeto de la presente.

A su vez será condición de admisión que no se verifiquen las siguientes situaciones:

- a. Las sociedades que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo estén incluidas en la composición de una UT o Consorcio de Cooperación Oferente.
- b. Las sociedades que actúen como gerencadoras de una UT, Consorcio de Cooperación y/o sociedad que al mismo tiempo resulte Oferente.
- c. La UT o Consorcio de Cooperación en las que todas o alguna de las empresas integrantes estén incluidas en la composición de otra UT o Consorcio de Cooperación Oferente o presenten ofertas en forma individual.
- d. Las sociedades Oferentes que posean acciones de otras sociedades Oferentes.
- e. Las empresas o sociedades comerciales cuyos miembros del directorio y/o consejo de vigilancia, accionistas, síndicos, gerentes y los apoderados resulten agentes y/o funcionarios de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal.

Asimismo, los oferentes deberán cumplimentar las siguientes exigencias:

1. Registro Único de Proveedores: Contar con inscripción en el Registro Único de Proveedores de la Municipalidad de General Pueyrredon (Decreto 2592/22) o haber finalizado el trámite de inscripción dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de apertura

del procedimiento de selección.

2. Legajo de Inscripción: Es obligación de los proveedores mantener actualizado el Legajo de inscripción, la sola presentación del certificado emitido por la Dirección General de Contrataciones, con fecha actualizada, suplirá la presentación de la documentación.

### **Artículo 15°.- NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA CASOS DE UT O CONSORCIOS**

En el caso que el Oferente sea una UT/Consortio, sus integrantes deberán:

a) Presentarse dando cumplimiento a los recaudos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación y normativa aplicable, para la conformación de una UT o Consortio a efectos de su presentación a licitaciones, y aceptando expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división. A los fines de la presente licitación, se deberá presentar copia certificada y legalizada del contrato constitutivo. En dicho contrato deberá asimismo indicarse explícitamente: (I). La participación porcentual de cada integrante en la conformación. (II). La aceptación de la responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada y la renuncia al beneficio de excusión y división. (III). Plazo mínimo de vigencia de la UT o Consortio: será condición necesaria que la vigencia de la UT o Consortio se extienda mínimamente hasta tanto se hubieren cumplido todas las obligaciones que surgen de los Pliegos y de la Concesión.

b) Acompañar copia autenticada del contrato social o estatuto de cada uno de ellos y de las constancias que acrediten el cumplimiento de las normas legales para operar en la República Argentina.

c) Acompañar copia autenticada de la documentación legal que acredite la capacidad del Representante Legal o Apoderado de la UT o Consortio, con facultades suficientes para comprometer a la misma en esta licitación y contratar en su nombre, en caso de resultar Adjudicatario. Los integrantes de la UT o Consortio deberán indefectiblemente unificar su representación.

### **Artículo 16°.- INHABILIDADES PARA SER OFERENTE**

No podrán participar en esta licitación, bajo ninguna forma ni por interpósita persona:

1. Aquellas personas jurídicas que tengan incapacidad para contratar según la legislación vigente.

2. Las personas humanas.

3. Las personas jurídicas no constituidas regularmente.

4. Los deudores morosos del fisco nacional, provincial, municipal y de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado, considerados como tales por autoridad competente mediante intimación fehaciente certificada en la que conste el monto de lo adeudado. Para el caso de personas jurídicas, la totalidad de los integrantes del órgano de administración quedan comprendidos en esta inhabilidad. Para el caso de UT, esta inhabilidad se dará si alguno de sus componentes se halla comprendido en el presente ítem.

5. Los que hayan sido sancionados con caducidad de concesión o permiso en cualquier jurisdicción mientras no se encuentren rehabilitados. En caso de sociedades, además, la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes, miembros del Directorio y administradores. En caso de UT, la inhabilitación se generará si alguno de sus componentes se halla comprendido en el presente ítem.

6. Los funcionarios y/o agentes públicos según el régimen de incompatibilidades de la legislación vigente, al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal y las sociedades integradas total o parcialmente por aquellos o cuyos gerentes lo fueren, salvo lo dispuesto por la Ley 19550 respecto de las sociedades anónimas.

7. Los inhabilitados por las situaciones legisladas en las normas del concurso civil y comercial.

8. Los interdictos judicialmente o que sufran inhibición general de bienes.

9. Los que hayan sido suspendidos o eliminados del Registro de Proveedores de la Provincia de Buenos Aires o del Registro Único de Proveedores de esta Municipalidad.

10. Los que hayan sido objeto de rescisiones contractuales unilaterales, por motivos y causales imputables al proponente, por parte de organismos nacionales, provinciales o municipales, en los últimos diez (10) años anteriores a la propuesta.

11. Los que hayan sido condenados en litigio sostenido con organismos públicos y/o

sociedades del estado por motivos originados en prestaciones similares a la presente, en los últimos diez (10) años anteriores a la propuesta.

Por intermedio del formulario obrante en el Anexo D del presente, los proponentes declararán no estar comprendidos en los impedimentos establecidos en el presente. Lo expresado, más todo lo declarado en el citado formulario, revestirá carácter de declaración jurada.

#### **Artículo 17º.- PROHIBICIONES**

Se deja constancia que todos los Oferentes y quien resulte Concesionario, independientemente de la figura jurídica de que se trate, se abstendrán de realizar cualquiera de los siguientes actos, sin la previa autorización expresa y escrita de la Municipalidad:

- Transferencias de acciones o cuotas parte o porcentaje de participación que representen más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio/participación, o cualquiera fuere el porcentaje, si modificasen el cómputo de las mayorías;
- Cambio de elenco social por la incorporación de nuevos integrantes en una cantidad que supere los porcentajes señalados precedentemente, o cualesquiera fuesen los mismos cuando pudiesen alterar el control de la persona jurídica o forma asociativa;
- Transformación, fusión, escisión, disolución o liquidación total o parcial de la persona jurídica o forma asociativa;
- Cualquier acto de reorganización societaria o estructura societaria que pudiera importar un cambio sustancial negativo en la composición del capital y/o en el flujo financiero del Oferente.

Los requisitos exigidos y las prohibiciones establecidas por el PUBC se mantendrán vigentes hasta el vencimiento del Plazo de Mantenimiento de la Oferta para el caso de los Oferentes y hasta el total cumplimiento de las obligaciones emergentes del Contrato para el caso del Concesionario. El incumplimiento del presente artículo importará el rechazo de la Oferta con pérdida de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta y/o la rescisión del Contrato por culpa del Concesionario con pérdida de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, según corresponda.

#### **Artículo 18º.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

Las ofertas deberán formularse por escrito, en idioma nacional, bajo procedimiento de doble instancia.

El oferente deberá respetar todos los parámetros y condiciones establecidos para la presentación, conforme la siguiente enumeración:

1. No deberá adjuntarse con la propuesta un ejemplar del presente pliego. La sola presentación de oferta implica conformidad a todas las disposiciones del mismo.
2. Toda la documentación deberá presentarse firmada, con aclaración de firma, por el representante legal de la firma proponente o a través de apoderado con facultades suficientes.
3. La oferta económica deberá manifestarse en pesos, escrito con letra tipo imprenta, debiendo consignar el canon en números y letras conforme el Anexo C.
4. Las enmiendas y raspaduras deberán encontrarse salvadas.

Las propuestas serán presentadas en la Dirección General de Contrataciones, hasta el día y hora fijados para la apertura de ofertas, en sobres debidamente cerrados e identificados, todos, en la cubierta exterior del sobre de la siguiente manera:

**“Sobre N° X. Expediente N° 265-1-2024. Licitación Pública Nacional e Internacional N° XX/24 para la Concesión de Uso y Explotación de las instalaciones del Estadio José María Minella, el Estadio Polideportivo Islas Malvinas y los espacios comunes del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini. Fecha y hora de apertura de sobres: XX/XX/2024 XX:00”**

Los sobres contendrán la documentación presentada en un sobre envoltorio denominado Sobre N° 3, debidamente cerrado, que contendrá en su interior los sobres N° 1 y N° 2.

- Sobre N° 1: Requisitos Técnicos y Legales: Contendrá la documentación exigida para acreditar las condiciones de idoneidad y solvencia del oferente, como así también la aptitud de la propuesta técnica, a tenor de lo dispuesto en el PUBC y sus Anexos.
- Sobre N° 2: Oferta Económica: Contendrá la oferta económica, incluyendo el canon ofrecido.

La información y documentación contenida en la Oferta deberá además estar presentada en soporte electrónico, dentro del cual se deberán encontrar los planos en AutoCAD y la técnica en formato Project o en planilla de cálculo Excel detallando el Plan de Obras.

Cuando hubiese discordancia en la consignación de un mismo monto, indicado en números y en letras, siempre se dará prioridad al monto escrito en letras.

En caso de que hubiera discordancia entre la oferta formato papel y soporte digital, prevalecerá la acompañada en formato papel.

El Oferente será el único responsable de los errores que cometiera en la formulación de su Oferta.

La Oferta deberá contener todos los requisitos establecidos en el PUBC.

La documentación que integre las Ofertas deberá estar firmada por quien detente la representación legal de la persona jurídica, debiendo acompañar copia certificada del poder o acto que acredite dicha condición. La documentación exigida en el presente PUBC deberá ser presentada en original, o en copia autenticada por notario público de jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires y, en caso de que fuere de extraña jurisdicción, adjuntar certificación o legalización del colegio o consejo notarial correspondiente.

Los estados contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente PUBC deberá evaluarse, confeccionarse y dictaminarse por profesional en ciencias económicas, sobre la base de las Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas e incluir visado o legalización del colegio o consejo profesional correspondiente. Los estados contables y toda otra documentación contable de cualquier naturaleza exigida en el presente PUBC que proviniera del exterior, deberá evaluarse, confeccionarse y convertirse a moneda de curso legal de la República Argentina, sobre la base de Normas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, traducidos al idioma nacional, dictaminada por auditor y legalizada por ante el colegio o consejo profesional correspondiente.

La documentación que se acompañe y consista en manuales y folletos de equipamiento y otros, podrá estar redactada en idioma extranjero. La documentación que no constituya un documento público revestirá, en todos los casos, carácter de Declaración Jurada.

#### **Artículo 19°.- DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA**

La Oferta deberá contar con un índice sistemático y la documentación de la misma estará firmada en todas sus fojas por aquellos que -de acuerdo a sus contratos constitutivos, estatutos, actas o poderes vigentes- tenga capacidad para obligarla, contenida en los sobres y será presentada con la siguiente información y de la siguiente manera:

##### **Sobre N° 1: Requisitos Técnicos y Legales**

Deberá contener la siguiente documentación:

1. Declaración Jurada (Anexo D del PUBC):
  - 1.a) Conocimiento y aceptación del pliego.
  - 1.b) Manifestación de no hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades previstas en el artículo 18° del PUBC como impedimento para ser Oferente.
  - 1.c) Sometimiento de toda controversia judicial a conocimiento y decisión de la Justicia según lo establecido en el Anexo D.
  - 1.d) Fijar domicilio especial, al sólo efecto de la licitación, en el Partido de General Pueyrredon, Provincia de Buenos Aires, y denunciar su domicilio real al presentar su oferta. Asimismo, deberán constituir dirección de correo electrónico en donde serán válidas todas las notificaciones que le sean remitidas por la administración y no prevean una forma distinta de manera expresa.
2. Garantía de Oferta.
3. Constancia de inscripción ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) individualizando el número de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).
4. Constancia de “Detalle de Deuda Consolidada – Consulta de deuda Proveedores del Estado” emitido desde el sitio web de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) según el Artículo N° 5 de la Resolución (AFIP) N° 4164 y sus modificaciones, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales en el Ámbito Nacional. La sociedad que resulte adjudicataria no deberá tener deudas de ningún tipo con dicho organismo.
5. Copia de los últimos tres (3) Estados Contables correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios, cuando la antigüedad de la persona jurídica sea superior a dicho término, o por los

ejercicios transcurridos si fuera menor, con firma del informe de Auditoría certificado por ante el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción del contador interviniente, junto con copia certificada de las actas aprobatorias de los mismos.

6. Estado de Situación Patrimonial con fecha de corte no anterior a noventa (90) días antes de la fecha de presentación a la Licitación Pública; un cuadro detallado demostrativo de las pérdidas y ganancias y un cuadro financiero con apertura mensual del flujo de fondos (caja y bancos), los que abarcarán el período anual inmediato anterior, siguiendo la fecha de corte del Estado de Situación Patrimonial mencionado; Índice de Solvencia (Activo total sobre Pasivo Total), Índice de liquidez corriente (Activo Corriente sobre Pasivo Corriente); Índice de liquidez ácida (Disponibilidades más Inversiones Corrientes más Créditos por Ventas sobre Pasivo Corriente) e Índice de Endeudamiento (Pasivo Total sobre Patrimonio Neto), todos del último ejercicio. El Estado de Situación Patrimonial deberá reflejar el detalle de las deudas previsionales, tributarias y con entidades financieras, con especificación de plazos y garantías constituidas. Dicha documentación deberá ser certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, junto con copia certificada de las actas aprobatorias del mismo.

7. Copia autenticada del contrato constitutivo, estatutos y reglamentos, junto con sus modificaciones, estén o no inscriptas ante los organismos de contralor, y acta de designación de autoridades. De la documentación presentada deberá surgir indefectiblemente de que el o los signatarios de la propuesta tienen representación suficiente como para realizar la presentación y obligar a la entidad oferente. El término de duración del contrato social deberá superar el plazo de concesión previsto en la presente licitación. Deberán acompañarse las constancias que acrediten fehacientemente la inscripción en el ente competente respecto del control de constitución de la persona jurídica que se trate.

8. Copia debidamente autenticada de acta de reunión del órgano de dirección del Oferente, en la que quede expresamente explicitada la capacidad legal, en relación con su objeto societario, para la formulación y presentación de la Oferta, con facultades explícitas para asumir las obligaciones emergentes del presente llamado a Licitación Pública.

9. Declaración Jurada de que los documentos presentados como Acta Constitutiva, Contrato Social, Estatutos, Actas de designación de autoridades, conforman el texto ordenado y se encuentran vigentes a la fecha de la presentación de la Oferta.

10. En caso de ser una UT, deberá:

10.a) Presentarse dando cumplimiento a los recaudos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación y normativa aplicable, para la conformación de una UT o Consorcio a efectos de su presentación a licitaciones, y aceptando expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división. A los fines de la presente licitación, se deberá presentar copia certificada y legalizada del contrato constitutivo. En dicho contrato deberá asimismo indicarse explícitamente: (I). La participación porcentual de cada integrante en la conformación. (II). La aceptación de la responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada y la renuncia al beneficio de excusión y división. (III). Plazo mínimo de vigencia de la UT o Consorcio: será condición necesaria que la vigencia de la UT o Consorcio se extienda mínimamente, hasta tanto se hubieren cumplido todas las obligaciones que surgen de los Pliegos y de la Concesión.

10.b) Acompañar copia autenticada del contrato social o estatuto de cada uno de ellos y de las constancias que acrediten el cumplimiento de las normas legales para operar en la República Argentina.

10.c) Acompañar copia autenticada de la documentación legal que acredite la capacidad del Representante Legal o Apoderado de la UT o Consorcio, con facultades suficientes para comprometer a la misma en esta licitación y contratar en su nombre, en caso de resultar Adjudicatario. De corresponder deberán acompañar el acto de cada empresa por el cual se aprueba la decisión de conformar la UT. Los integrantes de la UT o Consorcio deberán indefectiblemente unificar su representación.

10.d) En el supuesto de UT en formación, deberá presentar un compromiso de conformación de la UT por Acta Notarial que se hará efectivo en caso de que resulten adjudicatarias, conteniendo los mismos requisitos arriba mencionados para el contrato de UT, el que deberá acreditarse previo a la suscripción del Contrato de Concesión respectivo. El compromiso de conformación deberá prever el cumplimiento al momento de suscribir el contrato de UT de todas las exigencias previstas en estos apartados.

11. En el caso de que el oferente o una persona integrante de la UT fuera una persona jurídica constituida en el exterior del país, además de acompañar la restante documentación que correspondiere, deberá:

11.a) Acreditar la existencia de la sociedad con arreglo a las leyes de su país.

11.b) Presentar copia certificada y legalizada de los documentos de los cuales resulte la personería y las facultades suficientes del representante de la oferente en la licitación.

11.c) Acta de reunión del órgano de administración del que surja la decisión societaria de presentarse en la presente licitación.

11.d) Los estados contables que presentaren deberán hacerse con arreglo a las leyes del país de donde fueron emitidos y contener las certificaciones exigidas en el país de origen. En caso de que los mismos se encuentren en moneda extranjera se tomará como referencia el tipo de cambio a la fecha de cierre de los estados contables. El oferente deberá anexar la documentación emitida por la autoridad monetaria del país de origen indicando el tipo de cambio oficial de la moneda en que se encuentran los estados contables respecto del peso argentino o, en su caso, una declaración jurada indicándolo.

12. Aceptación del carácter de bien del dominio público del Espacio y compromiso de devolverlo a la finalización de la concesión junto con todas las construcciones que hubiera realizado y los bienes integrados al mismo.

13. Constancia de visita al Estadio José María Minella, al Estadio Polideportivo Islas Malvinas y áreas delimitadas en el Anexo A, todas estas instalaciones ubicadas dentro del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, y conocer su situación, complementado con el acompañamiento del certificado de visita.

14. Informe del Registro de Juicios Universales, dependiente de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, que dé cuenta de la inexistencia de proceso concursal o de quiebra que alcance al Oferente y a las personas humanas que integren el órgano de dirección a la fecha de la presentación de la Oferta.

15. En caso de tratarse de una sociedad extranjera, deberá aportar la documentación originaria de su propia jurisdicción.

16. Plan de Desarrollo y Explotación del Espacio y restantes rubros complementarios. Debe ajustarse a las siguientes exigencias, lineamientos y contenidos:

16.a) Se deberá realizar en concordancia con lo exigido en los presentes pliegos, presentando para ello todo tipo de información y documentación que permita su correcta evaluación, así como su descripción y fundamentación, detallando características de las intervenciones, prestaciones, equipamiento e instalaciones y todo otro dato de interés y utilidad para su consideración.

16.b) Deberá especificar la infraestructura, equipamiento, tecnología y prestaciones acorde a la/s clase/s, categoría/s y al nivel de servicios propuestos, número de plazas, tipología y áreas de servicio.

16.c) Deberá contener el Plan de Explotación para el uso y las actividades que prevé desarrollar por sí mismo y las actividades o servicios que decidiera sublocar, atendiendo al código de planeamiento vigente, acompañando en caso de poseer los acuerdos o compromisos que contara a la fecha de presentación de ofertas.

En caso de desarrollar la explotación comercial mediante la sublocación de Espacios, el Oferente podrá acompañar antecedentes que hagan a la capacidad empresarial de la sublocataria bajo los mismos términos establecidos en el párrafo precedente, como así también el compromiso de suscripción de contrato de sublocación celebrado entre las partes. Toda esta información será debidamente merituada al momento de ponderar la oferta.

17. Los oferentes y/o el sublocador que hubiere acompañado compromisos deberán presentar junto con su oferta una Declaración Jurada, certificada por Escribano Público, de donde surjan la experiencia que posean en el desarrollo de las actividades propuestas tanto en ámbitos públicos como privados, para lo que deberán individualizar las actividades desarrolladas y acompañar la documentación necesaria para comprobar su veracidad. Las que serán evaluadas al momento de ponderar las ofertas. En el caso de antecedentes de actividades desarrolladas en espacios que fueran públicos deberá individualizar si han accedido al mismo a través de procesos licitatorios, describiéndolos en su caso.

18. Propuesta de Obras, Infraestructura y Servicios, con el monto de inversión en obras y plazo de ejecución de las mismas. Debe ajustarse a las siguientes exigencias, lineamientos y contenidos:

18.a) Se deberá realizar en concordancia con lo exigido en el presente PUBC, presentando para ello todo tipo de información y documentación que permita su correcta evaluación, así como su descripción y fundamentación, detallando características de las intervenciones, prestaciones, equipamiento e instalaciones y todo otro dato de interés y utilidad para su consideración.

18.b) Propuesta de Obras. La presentación de la propuesta de obras deberá ser deferente con el encuadre conceptual de la intervención que la Municipalidad pretenda para el Espacio conforme lo definido en el presente pliego, respetando los criterios allí contenidos y, como mínimo, los requerimientos, recomendaciones y pautas de intervención establecidas en él. La propuesta de obras deberá contener la documentación escrita y gráfica necesaria para la evaluación, interpretación y comprensión del anteproyecto.

La documentación técnica relativa a los planos que se agregan como Anexo A son indicativos, y contienen la información gráfica de las construcciones edilicias y espacios existentes. La presentación de la propuesta deberá determinar en forma clara el esquema de las diferentes áreas y edificaciones destinadas a cada actividad, las que serán volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para lograr un correcto análisis y evaluación de la propuesta, a efectos de su posterior materialización.

18.c. Documentación básica. La documentación de la propuesta de obra presentada en la Oferta deberá tener nivel de anteproyecto arquitectónico. De esa documentación debe surgir una descripción clara y acabada de las obras propuestas y su funcionalidad, en la que consten los criterios adoptados, detallando procesos, técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales, terminaciones, y todo otro dato que el Oferente considere necesario o conveniente y/o necesario agregar. Deberá contener, al menos, lo siguiente:

- Memoria técnica descriptiva en la que se expongan, desarrollen, fundamenten y justifiquen los aspectos determinantes, la tecnología elegida, los materiales a utilizar, los criterios generales de tratamiento de los espacios, los niveles de terminación, la intervención sobre las diferentes instalaciones y todo otro aspecto que facilite la comprensión global de la intervención que se proponga para todo el período de Concesión.

- Presupuesto de obra, con montos expresados en pesos, netos de IVA.

- Plan de tareas y Curva de inversiones, con etapas de obra y sus respectivas descripciones.

- Documentación gráfica, planimetría. Plano de conjunto, escala 1:500. Planos de la intervención, plantas, cortes y vistas de/los edificio/s nuevos y del equipamiento a incorporar, escala 1:100. Las carátulas deberán contener los siguientes datos: Estadio José María Minella, Estadio Polideportivo Islas Malvinas, y áreas delimitadas, ubicadas dentro del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, sito en la ciudad de Mar del Plata.

- Oferente (consignar nombre) / Profesional interviniente (consignar nombre, apellido y matrícula profesional) / Visado Colegio. Se deben incluir renders, perspectivas peatonales, imágenes demostrativas de obras terminadas.

- Copias. Se deberán presentar dos (2) juegos completos de la documentación de la Propuesta de Obras en formato papel con ajuste a lo dispuesto por la Norma IRAM 4504 para el Plegado de Planos, y copia digital.

- Documentación gráfica complementaria. De agregar documentación gráfica para exposición de distinto formato y/o terminación, la misma deberá ser incluida dentro del Sobre N° 1. La misma no se contabilizará como parte de la obligación de las copias enunciadas en el párrafo anterior.

18.d. Los oferentes (y/o el subcontratista que vaya a llevar adelante la obra) deberán presentar junto con su oferta una Declaración Jurada, certificada por Escribano Público, de donde surjan las Obras Públicas adjudicadas al oferente en el ámbito de la Municipalidad u otra jurisdicción, dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de apertura de ofertas, que contenga el siguiente detalle: Objeto de la Obra; Número de Proceso de Contratación, de corresponder; Lugar de ejecución; Fecha de adjudicación; Monto total del contrato; Plazo de ejecución; Estado de la obra: (a. Si se encuentra en proceso de ejecución, incluir el grado de avance; b. Si se encuentra neutralizada, incluir el motivo).

18.e. En relación con la empresa constructora (tanto en el caso de ser el Oferente o uno de sus miembros una empresa constructora, como también en el caso que se subcontratarse la construcción ya sea total o parcialmente), y asimismo en relación con los profesionales de la construcción que intervengan en el proyecto, deberá acompañarse:

1. Los antecedentes de los profesionales o técnicos que conformen el/los grupos de



trabajo para analizar, proyectar y ejecutar las tareas objeto de la presente;

2. Declaración Jurada respecto del saldo de Capacidad de Contratación Anual Vigente al momento de su presentación;

3. Currículum Vitae y planilla de antecedentes de los integrantes del Equipo de Proyectistas nominados como Ejecutores del Proyecto y de la Ingeniería de Detalle. Como mínimo deberá nominarse al Director del Proyecto y a los especialistas en: Suelos y Fundaciones como así también en Estructuras;

4. Propuesta del responsable de Higiene y Seguridad, acompañando su currículum vitae, de conformidad con la Ley Nacional N° 19.587, Decreto Reglamentario N° 911/PEN/96 y Resolución N° 1.069/91/MTYSS;

Respecto de los profesionales y técnicos mencionados en los puntos 1), 2) y 3), del presente inciso, como así también respecto de la empresa constructora en caso de resultar esta integrante de la persona jurídica, UT o Consorcio Oferente o bien en caso de subcontratación de la misma, deberán suscribir las correspondientes “Cartas Compromiso”. En las mencionadas “Cartas Compromiso” deberá expresarse la voluntad de ambas partes (tanto del Oferente de contratar al profesional/técnico/empresa, como la de éste/a de trabajar para aquel), las cuales deberán suscribir al final de las mismas. Dichas Cartas Compromisos deberán ser acompañadas en la Oferta.

19. Programa de Mantenimiento del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini. Deberá proponer un programa de mantenimiento de los espacios comunes del Parque Municipal de los Deportes, con descripción de las actividades a realizar y un estimativo del costo de las mismas.

20. Plan de Calidad Ambiental firmado por profesional con incumbencias.

21. Antecedentes empresariales: Constancia que acredite su actividad en el rubro, o de sus accionistas o socios en caso de sociedades, o integrantes en caso de UT o Consorcio de Cooperación, o convenio vigente de asesoramiento técnico o representación con empresas reconocidas en el medio, que acrediten dicha capacidad y/o actividad. Deberá describir los roles y funciones principales realizadas en el tipo de explotación. Los mencionados antecedentes deberán ser acreditados con la correspondiente documentación respaldatoria. La experiencia e idoneidad técnica pueden ser acreditadas por otros medios diferentes a los antecedentes, los que serán valorados/evaluados por la Municipalidad.

22. Declaración Jurada de antecedentes de idoneidad y experiencia del Oferente. Junto con ese formulario deberán agregar información y documentación de la cual surja con relación al Oferente y/o a sus socios y/o miembros del órgano de dirección:

- Acreditar experiencia específica, con su antigüedad en gestión, explotación y desarrollo de actividades como las propuestas o afines, construcción, gestión, explotación y desarrollo de actividades similares o afines a las que constituyen el objeto de este llamado, incluyendo especialmente las que sean de impacto turístico y recreativo.
- Informe/s que acrediten con el mayor detalle posible, su/s experiencia/s y antigüedad en la concesión de uso de actividades similares a la licitada, incluyendo especialmente las que sean de impacto deportivo, turístico y recreativo, la/s que deberá/n estar en línea con su/s objeto/s social/es, lo que deberá estar suficientemente acreditado con documentación respaldatoria.
- Referencias emitidas por cámaras empresarias u organizaciones similares que acrediten su/s antecedentes de idoneidad y experiencia en la concesión de uso de espacios similares, balnearios, locales gastronómicos y de esparcimiento, etcétera, la/s que deberá/n tener una extensión ininterrumpida no inferior a cinco (5) años anteriores al del Llamado.
- Certificados de inscripción emitidos o habilitaciones otorgadas en Registros u Organismos Oficiales, si fuere el caso, sobre la/s actividad/es propuesta/s y otras vinculadas.
- Acuerdos comerciales y/o convenios con empresas que posean experiencia y antecedentes en actividades afines a las propuestas.
- Todo elemento que, en opinión del propio Interesado, posibilite demostrar la experiencia y capacidades esgrimidas y habilite analizar sus capacidades para resultar adjudicatario y dar cumplimiento al Contrato de Concesión.

23. Documentación relativa a la viabilidad económico-financiera de la inversión:

- Deberá demostrar tener la suficiente capacidad financiera que le permita llevar a cabo el cien por ciento (100%) de las obras comprometidas. Con ese objeto, podrá valerse de recursos propios o de terceros, incluyendo recursos que comprometan individualmente los socios o accionistas de la persona jurídica, lo que deberá acreditarse por medio de documentación

adecuada y suficiente, en original o copia certificada notarialmente.

- En el caso de financiación con capital propio, los compromisos de aportes irrevocables u otros medios de financiación, deberán ser integrados totalmente con carácter previo a la suscripción del Contrato de Concesión. Las disponibilidades o créditos no derivados de la operatoria comercial realizables en el corto o mediano plazo, que consten en el activo del Oferente o en el Balance Intermedio, si los hubiere, no podrán ser consignados como financiamiento propio “per se”, debiéndose acompañar acta de la reunión en la que se convalide la afectación en función de las normas estatutarias y legales correspondientes.

- En el caso de optar por financiación mediante crédito bancario o algún otro, deberá demostrar, al menos, mediante certificación expedida por representante de la entidad bancaria o financiera con facultades suficientes, la efectiva concesión del financiamiento, sus condiciones, el monto, tipo de línea crediticia, fecha aproximada de disponibilidad y plazo de vigencia, lo cual deberá estar certificado por notario público o por autoridad competente del Banco Central de la República Argentina.

- En materia de acuerdos comerciales se acreditarán con documentación suscripta por autoridad con facultades suficientes para obligar a la empresa proveedora, lo cual deberá estar certificado por notario público. La documentación deberá consignar mínimamente monto, prestación, fecha de disponibilidad y plazo de vigencia.

24. Sin perjuicio de la documentación hasta aquí descripta, deberán presentar toda aquella que permita acreditar y comparar los factores de ponderación de la oferta descriptos en el Capítulo V:

- 1) Plan de desarrollo y explotación de las actividades
- 2) Plan de obras
- 3) Programa de mantenimiento
- 4) Impacto ambiental
- 5) Convenio AFA
- 6) Experiencia
- 7) Antecedentes económicos y financieros

La documentación no podrá incluir información relativa al canon anual ofrecido o que pudiera revelar su monto, lo que deberá ser indefectiblemente incluido en el Sobre N° 2, bajo apercibimiento de rechazo de la Oferta conforme artículo 33.4 del PUBC.

#### **Sobre N° 2: Oferta Económica**

Deberá contener la siguiente documentación:

1. Anexo de Oferta, con datos relativos al monto de canon anual ofrecido.

2. Información y documentación relativa a la demostración y fundamentación de la ecuación económica financiera de la Oferta. El Oferente deberá demostrar y fundar acabadamente la viabilidad de la ecuación económico-financiera que integre su Oferta. Como mínimo deberá aportar:

- Información de carácter general, recomendándose consignar las hipótesis o supuestos sobre los cuales se ha elaborado el procedimiento de cálculo, método utilizado para la evaluación económico-financiera y toda explicación que se considere de interés para fundamentar la propuesta.

- Cálculo proyectado de ingresos y cálculo proyectado de egresos.

- Flujo de fondos netos.

- Metodología de Evaluación: Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR).

- Otros informes y estudios, con su documentación respaldatoria.

Lo detallado anteriormente deberá contar con informe de profesional en Ciencias Económicas, certificado por el Consejo Profesional correspondiente.

#### **Artículo 20°.- MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

Los oferentes deben mantener sus ofertas por el término de ciento veinte (120) días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha del acto de apertura.

La obligación del mantenimiento de la oferta y su garantía se renovarán en forma automática por el mismo plazo y sin necesidad de notificación previa, siempre que el oferente no manifestara su voluntad en contrario al momento de presentar su oferta.

Si los Oferentes retiraran la oferta antes del vencimiento de dicho plazo, perderán la garantía de oferta correspondiente con más la aplicación de las sanciones establecidas en el presente.

### **Artículo 21°.- CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES Y VISITA OBLIGATORIA DEL ESPACIO**

La presentación de la Oferta importa de parte del Oferente el pleno conocimiento de toda la normativa que rige el procedimiento de selección de la presente Licitación Pública, la evaluación de todas las circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas, como así también de las circulares con y sin consulta que se hubieren emitido, sin que pueda alegar en adelante su desconocimiento, por lo que no es necesaria la presentación de los Pliegos con la Oferta.

Las visitas deberán efectuarse hasta los cinco (5) días anteriores al fijado para el acto de apertura de Ofertas conforme lo indique el Acto Administrativo que apruebe los Pliegos y disponga el llamado. Los interesados deberán solicitar la visita con una anticipación mínima de cuarenta y ocho (48) horas a la misma. A efectos de establecer el día y horario de visita, podrán ponerse en contacto con el EMDER, al correo electrónico licitaciones@emder.gob.ar.

Mediante la visita obligatoria del espacio objeto de la presente Licitación Pública, los interesados tomarán pleno conocimiento del estado y condiciones en que se encuentran los espacios donde deberá realizar las obras correspondiente al Plan de Obra de conformidad con las estipulaciones descriptas en el PUBC y toda la información complementaria que puede obtenerse de la observación del lugar y sus adyacencias sobre el estado de las instalaciones, provisión de agua, energía, características de las obras a realizar y medios a emplear, tiempo de duración e inversión a realizar, y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las dificultades que puedan presentarse en caso de que resulte Adjudicatario de la concesión y por lo tanto obligado a realizar las correspondientes obras. Todo lo expresado y enunciado precedentemente es causal suficiente para que con posterioridad a la Licitación Pública y/o durante el plazo de ejecución de la Obra y/o durante el plazo de explotación, no se admita reclamo alguno fundado en deficiencias de información.

Es requisito de admisibilidad de la oferta haber asistido indefectiblemente a la visita obligatoria al Espacio por el cual se presenta la Oferta.

Al momento de efectuar la visita se hará entrega de un Certificado de Visita (Anexo B del presente PUBC) suscripto por el EMDER, el cual deberá ser acompañado por el Oferente al momento de presentar su Oferta, a los fines de acreditar el cumplimiento de la visita obligatoria.

### **CAPÍTULO III DE LAS GARANTÍAS**

#### **Artículo 22°.- GARANTÍA DE OFERTA**

Cada oferta será acompañada mediante la constitución de una garantía a favor de la Municipalidad de Mar del Plata de una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del monto del canon base fijado, multiplicado por el plazo de la Concesión –treinta (30) años–.

La oferta podrá ser afianzada mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 26 y deberá tener vigencia por todo el periodo de mantenimiento de la oferta.

Todas las propuestas deberán ser acompañadas con la constancia de haber constituido la presente garantía.

#### **Artículo 23°.- GARANTÍA DE CONTRATO**

Notificada la adjudicación, el Concesionario deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y toma del Espacio, dentro de los cinco (5) días de notificado de la adjudicación, una garantía de contrato equivalente al diez por ciento (10%) del monto total que se devengue por canon durante el período contractual.

Esta garantía debe mantener su equivalente del diez por ciento (10%) del canon durante todo el término del contrato y hasta la finalización de la Concesión, mediante actualización anual del monto total en los mismos términos que el canon, conforme artículo 56° del presente PUBC.

#### **Artículo 24°.- GARANTÍA DE OBRA**

El concesionario deberá constituir una garantía de obra equivalente al ciento por ciento (100%) del monto de la inversión, la que deberá integrarse dentro de los diez (10) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación, en cualquiera de los modos previstos en el artículo 26°.

En el caso de haberse aprobado una propuesta a ejecutarse en etapas, el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra, equivalente al ciento por ciento (100%) del valor de cada una de ellas, de acuerdo al Proyecto Ejecutivo propuesto en la oferta aprobada. Contra la presentación de la certificación de etapa terminada, se procederá a la devolución de dicha garantía, previa presentación de la garantía correspondiente a la etapa siguiente. No se admitirá, en ningún caso, la modificación de las condiciones originales de la garantía presentada por cumplimientos parciales del Proyecto Ejecutivo.

Sólo se considerará certificación, a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente.

#### **Artículo 25°.- GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN**

1. Al Pliego: Será equivalente al uno por ciento (1%) del monto del canon base fijado en el presente PUBC, multiplicado por el plazo de la Concesión –treinta (30) años–.

2. A las Ofertas: Será equivalente al tres por ciento (3%) del monto del canon base fijado en el presente PUBC, multiplicado por el plazo de la Concesión –treinta (30) años– por cada oferta impugnada.

En todos los supuestos, el monto de la garantía de impugnación quedará a favor de la Municipalidad en el caso en que la impugnación fuese rechazada. La certificación de la integración de la garantía por parte del Oferente será presupuesto inexcusable para el tratamiento de la presentación a la cual acceda.

#### **Artículo 26°.- FORMAS DE CONSTITUIR LAS GARANTÍAS**

Las garantías de oferta, de cumplimiento del contrato y de obra, podrán afianzarse mediante alguna de las siguientes formas:

a. Depósito de dinero en efectivo, giro o cheque certificado contra una institución bancaria, a la orden de la Municipalidad de General Pueyrredon.

b. Fianza bancaria otorgada sin reservas ni limitaciones, estableciendo expresamente que las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales ordinarios de la Provincia de Buenos Aires con asiento en el Departamento Judicial Mar del Plata, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle. La misma se presentará con certificación de firma hecha por ante Escribano Público, y de la personería y facultades que le asisten para obligar a la entidad bancaria; la firma del Escribano actuante deberá ser legalizada por el respectivo Colegio Profesional, cuando este fuere de jurisdicción distinta a la Provincia de Buenos Aires. Esta Fianza deberá mantener su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones cuyo cumplimiento se cubre.

c. Póliza de Seguro de Caucción, que deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Nacional N° 411/69, Decreto Municipal N° 2458/07, y sus modificatorios, debiendo ser emitidas por una compañía autorizada y registrada en la Superintendencia de Seguros de la Nación, constituyendo domicilio en la ciudad de Mar del Plata. Las pólizas deberán ser acompañadas de la certificación de las firmas de quienes las suscriben, de la personería y facultades que les asisten para obligar a la entidad aseguradora, hecha ante Escribano Público. La firma del Escribano actuante deberá ser legalizada por el respectivo Colegio Profesional; cuando éste fuera de jurisdicción distinta a la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, se deberán dar cumplimiento a los siguientes recaudos:

c.i. Instituir a la Municipalidad de General Pueyrredon como "Asegurado".

c.ii. Cubrir o participar a prorrata, en concurrencia con otros garantes hasta el importe total de la garantía que se exige y mantener su vigencia mientras no se extingan las obligaciones cuyo cumplimiento se cubre.

c.iii. Establecer que los actos, declaraciones, acciones u omisiones del oferente o adjudicatario del servicio, que actúe como tomador de la póliza, no afectarán en ningún caso los derechos del asegurado frente al asegurador.

c.iv. Determinar que el asegurador responderá con los mismos alcances y en la misma medida en que, de acuerdo con la legislación vigente, el presente pliego y el contrato respectivo, corresponde afectar total o parcialmente las garantías.

c.v. Instituir que, una vez firme la resolución dictada dentro del ámbito de la Municipalidad que establezca la responsabilidad del oferente o adjudicatario por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el asegurado tendrá derecho a exigir del asegurador el pago pertinente, luego de haber resultado infructuosa la intimación extrajudicial de pago hecha a

aquél, no siendo necesaria ninguna otra interpelación ni acción previa contra sus bienes.

c.vi. Estipular que el siniestro quedará configurado reunidos los requisitos del punto anterior al cumplirse el plazo que la Municipalidad establezca en la intimación de cumplimiento hecha al oferente o adjudicatario, sin que se haya satisfecho tal requerimiento y que el asegurador deberá abonar la suma correspondiente, dentro del término de quince (15) días de serle requerida.

c.vii. Fijar que la prescripción de la acción contra el asegurador se producirá cuando prescriban las acciones de la Municipalidad contra el oferente o adjudicatario, de acuerdo a las disposiciones legales y contractuales aplicables.

c.viii. Establecer expresamente que, para cualquier cuestión emergente del contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Provincia de Buenos Aires con asiento en el Departamento Judicial Mar del Plata, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

c.ix. En caso de existir dos (2) o más instrumentos cubriendo cada uno de ellos en forma parcial la caución exigida por el asegurado, el asegurador participará a prorrata en concurrencia con los otros garantes, hasta el importe total de la garantía o suma asegurada.

Cuando para garantizar la oferta, la obra o el contrato se utilicen como medios de afianzamiento los previstos en el apartado "c" el oferente o adjudicatario deberá acreditar haber cancelado íntegramente su costo y, si hubiere reaseguro, requerir de su asegurador e integrar a la oferta el comprobante de reaseguro respectivo, en iguales condiciones.

Las garantías de impugnación deberán efectuarse a través de depósito de dinero en efectivo, giro o cheque certificado contra una institución bancaria, a la orden de la Municipalidad de General Pueyrredon.

#### **Artículo 27°.- DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS**

Las garantías serán devueltas:

1. Garantía de Oferta: Se formalizará únicamente a pedido de parte en los siguientes casos:

1.1. A los oferentes, una vez que se encuentre firme y consentido el acto administrativo por el cual se disponga la adjudicación, el rechazo de las propuestas o, en su defecto, una vez vencido el plazo establecido para el mantenimiento de la oferta.

1.2. Al adjudicatario, previo cumplimiento del depósito de garantía de contrato y/o el perfeccionamiento del mismo.

2. Garantía de Contrato: Se formalizará únicamente a pedido de parte y una vez cumplida la totalidad de las obligaciones emergentes de la concesión y recibido de conformidad el Espacio, previa presentación de:

2.1. Constancia de cumplimiento de la oferta económica.

2.2. Constancia de no adeudar suma alguna en concepto de sanciones.

2.3. Constancia del pago de los servicios sanitarios, energía eléctrica, gas natural, teléfono, y cualquier otro impuesto, tasa o contribución que hubieran gravado el Espacio durante el período de la Concesión.

2.4. Constancia de recepción definitiva por parte de la Municipalidad del Espacio bajo inventario y con detalle del estado en que se recibe.

3. Garantía de Obra: A pedido de parte, previa certificación de la autoridad competente.

4. Garantía de Impugnación: A pedido de parte y conforme lo establecido en el artículo 25 del Pliego.

En ningún caso los depósitos dados en garantía devengarán intereses a cargo de la Municipalidad.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL PROCEDIMIENTO DE APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

#### **Artículo 28°.- APERTURA DE LAS OFERTAS**

Vencido el plazo reglamentario para la admisión de las propuestas, se procederá a la apertura de sobres.

La apertura de las Ofertas se realizará en acto público, con la presencia de funcionarios e interesados que concurren, en el día, hora y lugar fijados en el decreto de llamado, no admitiéndose interrupciones al mismo y conforme el siguiente procedimiento:

1. Se procederá a la apertura del Sobre N° 3 y, luego, del Sobre N° 1, verificando en primera

instancia la integración de la Garantía de Oferta para la admisión de las Ofertas.

2. Se labrará un acta en la que se dejará constancia de las propuestas recibidas y de todo otro acontecimiento o circunstancia que para el mismo resulte relevante, todo ello sin perjuicio de las facultades verificadoras de las propuestas que la Municipalidad ejerza con posterioridad al acto. Se dará lectura al acta respectiva, que será suscripta por los funcionarios actuantes y los proponentes presentes. Sólo se admitirán impugnaciones y observaciones al acto al finalizar el mismo, no así a las propuestas, derecho que será ejercido en el tiempo procesal previsto en el presente pliego. Las eventuales observaciones realizadas por los Oferentes no generarán obligaciones de ningún tipo a la Municipalidad, así como ningún derecho a los Oferentes que las realizarán.

3. Se enviarán a resguardo los Sobres N° 2 de las ofertas admitidas a la Tesorería Municipal hasta la fecha que se fije para su apertura.

4. Una vez efectuada la evaluación indicada en Capítulo V de este pliego, se notificará de la misma a todos los oferentes, publicándose en el sitio web oficial de la Municipalidad, e indicándose lugar, día y hora para la apertura de los Sobres N° 2 de las propuestas preseleccionadas, y la devolución de los correspondientes a las propuestas restantes. Esta notificación se hará con una antelación no menor a dos (2) días antes de la apertura.

5. En el día, lugar y hora señalados, se devolverán los sobres N° 2 de las propuestas no preseleccionadas. La documentación del sobre N° 1 que da fundamento a la decisión será glosada al expediente.

6. Se procederá a la apertura de los Sobres N° 2 de las propuestas preseleccionadas, verificándose el contenido de los mismos y efectuándose la lectura de las ofertas económicas formuladas.

7. Se labrará un acta en la que se dejará constancia de las propuestas económicas de los Oferentes preseleccionados y de todo otro acontecimiento o circunstancia que para el mismo resulte relevante, todo ello sin perjuicio de las facultades verificadoras de las propuestas que la Municipalidad ejerza con posterioridad al acto. Se dará lectura al acta respectiva, que será suscripta por los funcionarios actuantes y los proponentes presentes. Sólo se admitirán impugnaciones y observaciones al acto al finalizar el mismo, no así a las propuestas, derecho que será ejercido en el tiempo procesal previsto en el presente pliego. Las eventuales observaciones realizadas por los Oferentes no generarán obligaciones de ningún tipo a la Municipalidad, así como ningún derecho a los Oferentes que las realizaran.

#### **Artículo 29°.- DÍA INHÁBIL**

Si el día fijado para la apertura fuere declarado feriado o asueto administrativo, o la apertura de sobres fuere imposibilitada por cuestiones de fuerza mayor, ésta tendrá lugar el primer día hábil siguiente, a la misma hora.

#### **Artículo 30°.- VISTA DE LAS OFERTAS**

Cuando la Dirección General de Contrataciones así lo disponga mediante notificación fehaciente, las Ofertas serán puestas a disposición por el plazo de dos (2) días hábiles, a los fines de que todos los Oferentes puedan examinarlas.

#### **Artículo 31°.- IMPUGNACIONES A LAS OFERTAS**

Las impugnaciones deberán presentarse hasta dos (2) días hábiles posteriores al vencimiento del plazo de la vista, por escrito, y formularse individualmente para cada propuesta que se impugne.

De las impugnaciones presentadas se correrá traslado por dos (2) días hábiles a los fines de ejercer el derecho de defensa.

Las impugnaciones serán resueltas en base a las presentaciones obrantes en el proceso de la licitación, sin perjuicio de las facultades instructorias del director del procedimiento.

Para formular las impugnaciones, los interesados deberán constituir la garantía pertinente, conforme artículo 25° del PUBC.

La documentación que acredite la constitución de la garantía de impugnación deberá presentarse en la Tesorería Municipal en forma previa a formalizar la misma, dentro del plazo fijado a tal efecto, acompañando original y fotocopia de la constancia de constitución; caso contrario, la impugnación no será considerada.

La garantía será restituida al impugnante en el supuesto en que sea declarado admisible lo peticionado. En el caso de desestimarse, el monto de la garantía pasará a integrar el patrimonio de la Municipalidad.

### **Artículo 32°.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

La Municipalidad podrá solicitar, a cualquier oferente, todo tipo de información complementaria o aclaratoria que considere necesaria a los fines verificadorios.

Sólo se admitirá la incorporación a las actuaciones de la documentación expresamente solicitada.

El plazo para la presentación de la información complementaria o ampliatoria requerida será de entre dos (2) y cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación fehaciente del requerimiento, quedando a criterio de la Municipalidad la fijación del plazo, teniendo en cuenta la complejidad de la documentación requerida en el caso de certificaciones, traducciones o legalizaciones. Excepcionalmente, y por razones fundadas, la Municipalidad podrá disponer el otorgamiento de un plazo mayor.

Si no se recibiere la respuesta en término, o la información suministrada no satisficiera a juicio de la Municipalidad los fines requeridos, ésta tendrá derecho a rechazar la propuesta, con más la aplicación de las penalidades previstas en este pliego, o bien de abocarse a su tratamiento y resolución en base a las constancias obrantes en autos.

### **Artículo 33°.- CAUSALES DE RECHAZO DE PROPUESTAS**

Revestirán carácter de Oferta válida aquellas propuestas que se ajusten a las disposiciones de este pliego. Las propuestas serán rechazadas, sin que dicho decisorio pueda generar reclamo alguno de los Oferentes, en los siguientes casos:

1. Que se presente después de la hora límite fijada para la presentación de las Ofertas y/o en un lugar distinto del que se establezca en el llamado respectivo.
2. Falta de constitución del depósito de garantía de oferta.
3. Que el mismo proponente se haya integrado en dos (2) o más propuestas.
4. La inclusión incorrecta de la documentación en los sobres N° 1 y N° 2.
5. Cuando la propuesta económica no fuera firmada por el oferente, su representante y/o autorizado en los términos del artículo 13° y siguientes de la Ordenanza Municipal N° 26.348 y sus modificatorias.
6. Cualquier manifestación que suponga un condicionamiento de la oferta, o que se apartaren sustancialmente de las características y condiciones solicitadas en el Pedido de Cotización.
7. Omisión de la concurrencia a las instalaciones objeto de la licitación, conforme lo establecido en el presente PUBC, certificada por Declaración Jurada de concurrencia al Estadio José María Minella, al Estadio Polideportivo Islas Malvinas y a las áreas delimitadas en el Anexo A, ubicadas dentro del Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, sito en la ciudad de Mar del Plata.
8. Incumplimiento de capacidad financiera y liquidez mínima.
9. Que no indique claramente el monto de la inversión en obras y el canon ofrecido, o que este último resultare inferior al canon base establecido en el presente PUBC.
10. Omisión de Formulario de donación expresa según Anexo E.
11. Omisión de toda otra documentación que la Comisión Asesora fundadamente considere.
12. Falseamiento de las declaraciones juradas que se exijan.
13. La omisión de cualquiera de los requisitos enunciados en los pliegos que rigen la licitación que no hayan sido subsanados, cuando se le intimare a ello, siempre que resultaren esenciales a los fines de la evaluación de la Oferta, en los plazos que la Municipalidad establezca a tal fin.

### **Artículo 34°.- ÚNICA OFERTA**

En el caso de que hubiera una sola oferta válida, por falta de otras o rechazo de las restantes, ello no significará obstáculo alguno para que la adjudicación definitiva se lleve a cabo en relación con ella conforme lo dispuesto en el Artículo 155° de la L.O.M.

### **Artículo 35°.- SOBRE LA ADJUDICACIÓN**

La adjudicación se otorgará al oferente que presente la oferta más conveniente a exclusivo criterio de la Municipalidad, según los criterios de evaluación establecidos en el presente

PUBC y el canon ofrecido, cuya decisión respecto a las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas de la administración.

**Artículo 36°.- COMISIÓN ASESORA DE PREADJUDICACIÓN DE OFERTAS**

El informe de preadjudicación será efectuado por una Comisión Asesora de Preadjudicación de Ofertas, cuya composición y funcionamiento será determinada de acuerdo con las características de la contratación, siendo reglamentada su constitución y funcionamiento conforme Decreto N° 806/22 y sus modificatorios.

**Artículo 37°.- PAUTAS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Cumplido lo previsto, la Comisión Asesora procederá al análisis de las propuestas. En primer término, analizará la procedencia de las impugnaciones que se hubieran presentado y, a continuación, corroborará que el Oferente reúna la capacidad jurídica y demuestre la solvencia patrimonial adecuada y suficiente exigida en el PUBC.

Las propuestas que reúnan los requisitos básicos del párrafo anterior, y aquellas que no hayan sido desestimadas por vicios esenciales a tenor de lo dispuesto en el capítulo precedente, serán evaluadas tomando como base los criterios generales que tengan en cuenta el interés turístico y deportivo de las propuestas durante todo el año, la generación de empleo local, la calidad de las explotaciones, las alianzas estratégicas materializadas a través de los convenios que acompañe y de las obras propuestas.

La Comisión emitirá un dictamen fundado que contendrá el análisis de las ofertas y establecerá el orden de mérito en función de lo establecido en el presente PUBC.

**Artículo 38°.- DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN**

Quien resulte preadjudicatario deberá dar cumplimiento al Artículo 14° de la Ordenanza Fiscal Vigente.

**Artículo 39°.- RECHAZO DE TODAS LAS OFERTAS**

La Municipalidad se reserva la facultad de rechazar todas las propuestas.

No estará obligada a adjudicar oferta alguna, pudiendo rechazarlas todas si lo estimare conveniente, sin derecho a reclamo alguno por parte de los proponentes, conforme lo prescribe el artículo 154° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

**Artículo 40°.- DEJAR SIN EFECTO LA CONTRATACIÓN**

La Municipalidad podrá dejar sin efecto la contratación sin necesidad de expresar causa alguna y sin derecho de resarcimiento de ningún tipo a los oferentes o cualquier interesado, hasta el momento previo al perfeccionamiento del contrato.

**CAPÍTULO V**

**METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

**Artículo 41°.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. SOBRE N° 1**

A efectos de la evaluación de los Sobres N° 1 de las Ofertas se tendrán en consideración los aspectos indicados en el artículo 43° del presente PUBC, aplicándose los criterios de evaluación allí fijados.

**Artículo 42°.- OFERTA ECONÓMICA. SOBRE N° 2**

A efectos de la evaluación de las ofertas económicas presentadas, se tendrán en consideración los montos de canon ofertados, tomando como canon base el monto establecido consignado en el presente PUBC.

**Artículo 43°.- CRITERIO DE EVALUACIÓN**

La Comisión Asesora designada al efecto evaluará las Ofertas presentadas que no hubieran sido rechazadas o desestimadas en el Acto de Apertura, o con posterioridad al mismo, conforme lo establecido en el presente pliego, utilizando a tal fin los criterios establecidos en el presente artículo, y verificando el cumplimiento de aquellos lineamientos obligatorios establecidos en el PUBC y la normativa aplicable vigente.



Solamente serán preseleccionadas las Ofertas que, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, hayan obtenido una calificación de, por lo menos, sesenta (60) puntos en su evaluación.

<b>CRITERIO DE EVALUACIÓN</b>	<b>PUNTAJE MÁXIMO</b>
A. Plan de desarrollo y actividades propuestas	15 puntos
B. Plan de obras	15 puntos
C. Programa de mantenimiento	10 puntos
D. Impacto ambiental	5 puntos
E. Convenio AFA	30 puntos
F. Experiencia	15 puntos
G. Antecedentes económicos y financieros	10 puntos

Los criterios particulares de evaluación se sumarán de forma individual con un máximo de cien (100) puntos:  $Puntaje = a+b+c+d+e+f+g$ .

Durante el proceso de evaluación de Ofertas, si la Comisión Asesora considerara que la documentación integrada en las Ofertas no fuera suficiente para acreditar satisfactoriamente los requisitos del presente PUBC, podrá requerir, a su exclusivo juicio y criterio, la presentación de toda otra documentación complementaria que entienda corresponder, fijando los plazos para ello, los que en ningún caso podrán superar los diez (10) días hábiles desde la notificación del requerimiento.

#### **A. Plan de desarrollo y actividades propuestas**

Sin perjuicio de las actividades mínimas previstas en los pliegos a desarrollar por parte del Concesionario, se evaluarán las actividades nuevas que proponga el Oferente.

También serán valoradas, la forma de realizarlas y la estacionalidad; tendrán mayor puntaje aquellas ofertas que propongan actividades durante todo el año, su impacto sobre la generación de empleo local, el aporte al desarrollo económico, el impacto cultural, entre otros aspectos.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 15 puntos.

#### **B. Plan de obras**

Se tendrá en consideración la magnitud y el impacto de las obras nuevas y de las refacciones que se propongan en el Espacio licitado. Deberá acompañar una memoria descriptiva, planos y todo aquello establecido en los pliegos acerca de las obras propuestas, con la previsión de los plazos de ejecución y el monto de inversión tentativo de las obras a realizar.

Se tendrá en consideración el monto total de la inversión, pudiendo extenderse el plazo de gracia en el pago del canon anual dispuesto en el artículo 55° del presente PUBC en dieciocho (18) meses para aquella inversión total que resulte igual o superior al equivalente a cuatro (4) veces el monto total del canon base anual correspondiente a toda la contratación.

Se evaluará el plan de inversión, se analizará la viabilidad de la propuesta de inversión y de financiamiento, y se considerarán los tiempos y etapas previstas de realización del Proyecto de Ejecución.

Será de importancia el respeto de las cualidades del entorno de pertenencia, evaluándose el grado de integración entre la obra propuesta y el sector, atendiendo a valores arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y de accesibilidad.

El oferente que, a juicio de la Comisión, presente la mejor propuesta en este punto obtendrá la máxima calificación posible.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 15 puntos.

#### **C. Programa de mantenimiento**

El Oferente deberá proponer un programa de mantenimiento del Estadio José María Minella, el Estadio Polideportivo Islas Malvinas y los espacios comunes que forman parte del Parque Municipal de los Deportes, conforme la descripción incorporada como Anexo F.

Se evaluarán las tareas que el Oferente propone realizar, así como el costo estimado de las mismas.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 10 puntos.

#### **D. Impacto ambiental**

Se evaluará el programa de impacto ambiental presentado por el Oferente, de conformidad con los siguientes aspectos ambientales de sustentabilidad:

- Construcción: implementación de buenas prácticas en la construcción, reducción de erosión del suelo, reducción de ruido.
- Agua: reducción de vertido de agua a pluviales, reducción del uso de agua, reutilización del agua de lluvia y aguas grises, aumento de superficies absorbentes.
- Energía: eficiencia energética, medición de consumo eléctrico, comisionamiento de instalaciones eléctricas y termo mecánicas, incorporación de energías renovables.
- Materiales: recolección y almacenamiento de residuos reciclables, gestión de los residuos de demolición, reducción del impacto del ciclo de vida de los materiales, uso de materiales con componente de origen reciclado, uso de materiales sustentables y de origen certificado, materiales de baja emisión de compuestos orgánicos volátiles.
- Calidad de ambientes internos: calidad de aire interior, confort térmico, calidad de iluminación interior, uso de iluminación natural y vistas exteriores, performance acústico.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 5 puntos.

#### **E. Convenio AFA**

A aquellos Oferentes que acrediten la suscripción de un convenio o carta compromiso con la Asociación del Fútbol Argentino (AFA) se les otorgarán treinta (30) puntos. Las Ofertas que no tuvieran ningún convenio con la AFA obtendrán 0 puntos, sin que esto resulte excluyente.

#### **F. Experiencia**

Se tomará en consideración la experiencia acreditada del Oferente, e integrantes en caso de UT/Consortio, como así también los antecedentes respecto de aquellos con quien el Oferente suscriba los contratos correspondientes a tales fines, en relación con:

- a) Antecedentes en explotación comercial: Se tomará en consideración la experiencia y antigüedad en el rubro de explotación y/o administración de emprendimientos de características similares. Serán evaluados favorablemente los antecedentes que el Oferente y los potenciales sublocadores -con los que los uniere un compromiso escrito- demuestren en el desarrollo de actividades vinculadas a la presente licitación, sean estas emprendimientos deportivos, turísticos, recreativos, culturales, gastronómicos y/o de distinta naturaleza que, al momento de la apertura de Ofertas, posea explotación en actividad, en las condiciones establecidas en el PUBC, acreditados con la documentación respaldatoria correspondiente.
- b) Convenios deportivos y de espectáculos: Se tendrán en consideración los convenios y/o cartas de intención que el Oferente acompañe con empresas vinculadas al desarrollo de las actividades tanto deportivas como relacionadas a espectáculos de toda índole.
- c) Antecedentes en el rubro construcción: Se tomarán en consideración los antecedentes -ya sea de los Oferentes y/o de los subcontratistas que llevarán adelante la obra- referentes a aquellas actividades, estudios, proyectos y construcciones vinculados con el objeto de la presente licitación, aun cuando se hallen en curso de ejecución, acreditados con la documentación respaldatoria correspondiente.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 15 puntos.

#### **G. Antecedentes económicos y financieros**

Se evaluarán los antecedentes económicos y financieros que acrediten y avalen su correcto desempeño en el ejercicio de la actividad comercial (entidades financieras, bancarias, comerciales, proveedores, etcétera).

I) Capacidad financiera y liquidez: Las fuentes de financiación que obtenga el Oferente, sumado al capital propio del mismo, deberán ser suficientes para permitir afrontar el pago del monto total de inversión ofertado.

A tales fines, los Oferentes podrán disponer, además del capital propio, de los medios de financiación indispensables para afrontar las obligaciones que imponga el objeto de la presente licitación en cuanto al otorgamiento de la concesión, pudiendo recurrirse a los mercados internos y externos. La Oferta deberá especificar las fuentes de financiación previstas.

En caso de que el Oferente reciba financiamiento por parte de terceros, la Comisión Asesora tendrá la facultad de evaluar la solvencia económica, así como la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones comprometidas. En caso de considerar que el tercero que

otorgará financiamiento no posee los recursos suficientes para afrontar sus compromisos, su financiamiento no será tenido en consideración a los fines del presente.

Si la oferta presentada no reuniera la capacidad financiera suficiente para afrontar el pago del monto total de inversión presupuestado, se considerará que la oferta no cumple con el presente requisito y será rechazada conforme al artículo 33° del PUBC.

A efectos de calcular la capacidad financiera, se tendrá en consideración: Contratos de Mutuo, siempre que sean constituidos conforme lo establecido en el PUBC y acrediten debidamente la liquidez del mutuante; acceso a crédito preaprobado, avalado por una entidad financiera; títulos públicos en el mercado de capitales; operaciones a plazo, siempre que la liquidación se efectúe dentro del plazo de un (1) año contado a partir del momento de la presentación de Oferta; acciones de empresas que se encuentran en la oferta pública y poseen autorización de listado en un mercado; fondos comunes de inversión; caja y bancos.

Por otra parte, el Oferente deberá acreditar, al momento de presentar la Oferta, con su capital propio, una liquidez mínima del diez por ciento (10%) respecto del monto total de inversión presupuestado, conforme los montos que se detallan en el Plan de Obra e Inversiones.

Si la oferta presentada no reuniera la liquidez mínima establecida de inversión, se considerará que la oferta no cumple con el presente requisito y será rechazada conforme artículo 33° del PUBC.

II) Solvencia patrimonial: Se evaluará la solvencia patrimonial de los Oferentes y de sus miembros integrantes en caso de UT/Consortio en proporción a su participación.

Para determinar los puntajes de cada Oferente en este apartado, se utilizarán los índices que surjan de la documentación solicitada en el artículo 19.6. En caso de UT/Consortio, se evaluará a cada uno de sus miembros integrantes conforme el porcentaje de participación de los mismos.

1) Liquidez Corriente

Fórmula de cálculo: Activo Corriente / Pasivo Corriente. A mayor valor, mayor puntaje.

2) Acidez

Fórmula de cálculo: Activo Corriente - Bienes de cambio / Pasivo Corriente. A mayor valor, mayor puntaje.

3) Endeudamiento

Fórmula de cálculo: Pasivo Total / Patrimonio Neto. A mayor valor, menor puntaje.

El puntaje a otorgar por este criterio de ponderación será entre 0 y 10 puntos.

#### **Artículo 44°.- PROPUESTA ECONÓMICA: CANON**

La propuesta económica deberá ser presentada conforme lo establecido en el artículo 18° del presente PUBC, cotizando un canon tomando como base el monto establecido consignado en el presente PUBC.

Solamente serán abiertos y considerados los Sobres N° 2 de los Oferentes que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43° del presente PUBC, hayan resultado preseleccionados en virtud de haber obtenido una calificación igual y/o superior a sesenta (60) puntos en la evaluación de la propuesta contenida en el Sobre N° 1, sin incurrir en alguno de los vicios excluyentes establecidos en el PUBC, a los efectos de establecer un orden de mérito de las propuestas para este punto, ordenando las mismas desde la que ofreciera el monto de canon más alto hasta aquella que ofreciera el más bajo.

Si el monto del canon ofrecido fuera menor al establecido como base en el artículo 55°, se rechazará la Oferta, conforme artículo 33° del presente PUBC.

La Oferta que cotice el monto de canon válido más alto obtendrá diez (10) puntos. Los restantes Oferentes obtendrán un puntaje proporcional, conforme el importe ofertado, según la siguiente fórmula:

$$Puntaje = \frac{Canon\ ofrecido - Canon\ base}{Canon\ más\ alto - Canon\ base} \times 10$$

## **CAPÍTULO VI DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN**

#### **Artículo 45°.- PRESELECCIÓN**

45.1. La Comisión Asesora de Preadjudicación de Ofertas deberá expedirse conforme el capítulo V del presente PUBC.

En primer lugar, la Comisión Asesora evaluará las ofertas de conformidad con los criterios generales y los factores de ponderación del Artículo 43° del presente PUBC, expidiéndose mediante un Acta de Preselección.

Aquellos Oferentes que hayan tenido una calificación igual o superior a sesenta (60) puntos en los criterios establecidos en el artículo 43 del presente PUBC respecto de la documentación del Sobre N° 1, y no hayan incurrido en vicios excluyentes, participarán de la apertura del Sobre N° 2.

El Acta de Preselección efectuada por la Comisión Asesora será notificada fehacientemente a todos los oferentes y publicada en el sitio web [www.mardelplata.gob.ar](http://www.mardelplata.gob.ar) (Transparencia/Hacienda/Calendario de Licitaciones) –acceso al vínculo en la fecha indicada para la apertura de ofertas–.

Una vez notificada el Acta de Preselección a todos los oferentes, y transcurrido el plazo para las impugnaciones, se dictará el acto administrativo aprobando la preselección y fijando el lugar, día y hora de la apertura de los Sobres N° 2 de los oferentes preseleccionados.

El acto en el que se abrirán los Sobres N° 2 correspondientes a las Ofertas que se hubieren preseleccionado, se desarrollará con todas las formalidades establecidas para la apertura de los Sobres N° 1, de conformidad con lo establecido en el 28° del PUBC, y se labrará un Acta de todo lo actuado indicándose nombre de los Oferentes y los montos del canon ofrecido.

45.2. Posteriormente, la Comisión Asesora verificará la correcta presentación de la documentación de dichos Sobres N°2, comprobando que la misma se ajuste a los requerimientos de la Licitación Pública y que la cotización efectuada no adolezca de errores de cálculo ni presente omisiones, condicionamientos o cualquier otra causa de desestimación de la Oferta, y se expedirá mediante un Acta de Preadjudicación de conformidad con el Artículo 46° del presente PUBC.

#### **Artículo 46°.- PREADJUDICACIÓN**

La Comisión Asesora se expedirá, mediante el Acta de Preadjudicación, indicando: i) los Oferentes preseleccionados que cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos en los Pliegos; ii) el orden de mérito definitivo que se obtendrá de la suma del puntaje obtenido con los factores de ponderación del Sobre N°1 y el puntaje obtenido en el Sobre N° 2; iii) el Oferente preadjudicado, y; iv) las causales de rechazo de los Oferentes, en caso de corresponder.

Si del orden de mérito definitivo resultase que dos o más propuestas hubieran obtenido el primer lugar con idéntico puntaje, se tendrá en cuenta para la preadjudicación el puntaje obtenido por cada Oferente en el inciso B de la primera etapa de evaluación, resultando preadjudicado aquel que hubiera obtenido el puntaje más alto.

#### **Artículo 47°.- DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN**

La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto la presente licitación en cualquier momento previo al perfeccionamiento del Contrato de Concesión, en todo o en parte, sin que ello genere, a favor de los interesados/ofertantes/adjudicatarios, derecho a reclamo o a indemnización alguna.

#### **Artículo 48°.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA FIRMA DEL CONTRATO**

El adjudicatario deberá presentar, dentro de los siete (7) días de notificado el Acto Administrativo, la siguiente documentación:

1. Recibo expedido por la Tesorería Municipal donde conste haber depositado la garantía de contrato.
2. Constancia de inscripción, reempadronamiento y última declaración jurada en el Impuesto a los Ingresos Brutos.
3. Constancia de inscripción y certificado fiscal para contratar.
4. Inscripción en el Registro Público de Comercio o Registro de la Dirección de Personas Jurídicas.

5. Los oferentes que se hubieran presentado como UT en formación, deberán presentar el contrato definitivo debidamente inscripto.

6. Las sociedades extranjeras deberán haber dado cumplimiento a lo prescripto en los arts. 118° y ss. de la Ley General de Sociedades 19.550 y sus modificatorias.

Si el adjudicatario no pudiera cumplimentar lo solicitado en los incisos 2, 3 y/o 4, por no haber ejercido con anterioridad actividad alguna que conlleve la obligación de dichas inscripciones, deberá presentar constancia de haber iniciado los trámites de las mismas. En caso de incumplimiento de lo solicitado en el presente artículo o en los artículos relativos a las garantías, la Municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación, con pérdida de la garantía de oferta con más la aplicación de las sanciones establecidas en los pliegos.

#### **Artículo 49°.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Cumplidos los requisitos detallados en los artículos precedentes, se confeccionará el contrato e inventario respectivo.

La autoridad competente suscribirá el Contrato de Concesión dentro de los diez (10) días hábiles de notificada fehacientemente la Adjudicación a todos los Oferentes. Dicho plazo podrá ser ampliado por la Municipalidad cuando medien razones que así lo justifiquen.

El Adjudicatario será notificado por la Municipalidad acerca del día y horario en la cual deberá presentarse ante la misma a efectos de la suscripción del Contrato de Concesión. Si el Adjudicatario no se presentase a la firma del Contrato en el plazo indicado a tales efectos, perderá las garantías constituidas hasta el momento y la Municipalidad podrá, a su criterio:

- Dejar sin efecto la adjudicación o;
- Adjudicar la misma al Oferente que siga a aquel en el orden de mérito.

El Espacio se entregará, indefectiblemente, una vez cumplidos estos requisitos, bajo apercibimiento de caducidad de la adjudicación con pérdida de la garantía de oferta y con más la aplicación de las sanciones establecidas en este pliego.

#### **Artículo 50°.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO**

Los documentos integrantes del Contrato son:

- a) El PUBC, sus Anexos y las aclaraciones emitidas.
- b) La Oferta.
- c) La Adjudicación.

Se consideran incorporados al Contrato posteriormente y harán fe en caso de discrepancias los Órdenes de Servicio, los planos complementarios y de detalle que, en caso de corresponder durante la ejecución de la obra, se entreguen al Concesionario y los que, confeccionados por éste, fueran aprobados por la Municipalidad. Todos estos documentos se extenderán y firmarán en duplicado, entregándose dos (2) al Concesionario, uno de ellos para ser agregado a la documentación contractual.

#### **Artículo 51°.- ENTREGA DEL ESPACIO**

La entrega del Espacio se realizará libre de ocupantes, efectivizándose con la firma del Acta de Entrega del Espacio. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 49 del presente PUBC.

El Espacio objeto de esta licitación se entregará en las condiciones en que se encuentra, que el oferente declara conocer y aceptar por la sola presentación de la oferta.

La autoridad competente podrá optar por suscribir el Contrato y a posteriori el Acta de Entrega del Espacio. El plazo de entrega no podrá exceder los treinta (30) días desde la firma del Contrato de Concesión.

El Concesionario asume el carácter de depositario regular al tomar posesión del Espacio.

#### **Artículo 52°.- FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD**

Si por alguna circunstancia no imputable al Concesionario no pudiera hacerse entrega del Espacio objeto de la presente licitación, en un plazo menor a los treinta (30) días contados desde la firma del Contrato de Concesión, el Concesionario podrá rescindir el Contrato de Concesión y obtener la devolución de la garantía aportada.

### **Artículo 53°.- TOMA DE POSESIÓN DEL ESPACIO POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD**

En todos los casos en que correspondiera la toma de posesión del Espacio por parte de la Municipalidad, a través del organismo competente, esta se realizará mediante acta inventario, donde constará expresamente el estado en que se la recibe, en virtud del carácter asumido en el artículo 51° del presente PUBC.

### **Artículo 54°.- DONACIÓN DE MEJORAS. OBRA NUEVA**

La totalidad de las mejoras que el Concesionario efectúe en el Espacio adjudicado, así como la totalidad de las obras realizadas en los espacios cedidos durante el período de concesión, pasarán, a la finalización del contrato, a ser propiedad de la Municipalidad, sin derecho a compensación o retribución alguna, conforme donación expresa que obra en el Anexo E del presente Pliego.

El Concesionario podrá, en el caso de obras de infraestructura nuevas realizadas durante la ejecución del Contrato de Concesión, con autorización previa del Concedente, constituir un derecho real de superficie sobre los espacios concesionados de conformidad con lo establecido en el artículo 2114 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

## **CAPÍTULO VII**

### **CANON**

#### **Artículo 55°.- CANON**

El canon es el importe que debe abonar el Concesionario al Concedente por el uso y explotación del Espacio adjudicado, de acuerdo a las pautas que establece el presente PUBC, ajustado a su Oferta y a los lineamientos establecidos en el presente artículo.

El canon base anual asciende a la suma de PESOS CIENTO VEINTE MILLONES (\$120.000.000,00).-

El canon anual deberá ser abonado en doce (12) cuotas mensuales entre los días 1 y 10 de cada mes, correspondiendo al pago por explotación del mes en curso, por medio de Depósito en la Tesorería del EMDER o transferencia bancaria a la cuenta que oportunamente se informará por la Autoridad de Aplicación.

El canon comenzará a abonarse una vez transcurridos treinta y seis (36) meses de la firma del Contrato de Concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 43° inciso b) del presente PUBC.

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

Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que por tal motivo se fijan en el presente PUBC, a los importes adeudados se le adicionarán los intereses resarcitorios y punitivos previstos por el Código Fiscal vigente, según corresponda.

#### **Artículo 56°.- ACTUALIZACIÓN DEL CANON**

El monto del canon locativo anual por el cual se haya adjudicado el Espacio será ajustado anualmente a partir de la fecha límite de presentación de las ofertas.

El porcentaje de la redeterminación resultará de la variación registrada en el año anterior en el Índice de Precios al Consumidor, Nivel General, total nacional, publicado por INDEC.

Para el cálculo inicial se tomará como base el valor de cada indicador del mes de la fecha límite de presentación de las ofertas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

#### **Artículo 57°.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Dentro de los treinta (30) días computados desde la entrega del Espacio, el Concesionario deberá iniciar ante la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano todas las tramitaciones establecidas por las reglamentaciones vigentes a fin de gestionar los permisos, registros y aprobaciones necesarias, previas al inicio de obra. En el mismo plazo, el Concesionario deberá informar de manera fehaciente a la Autoridad Competente los números correspondientes a las tramitaciones obligatorias.

El Concesionario tomará las medidas para que todos los servicios inherentes a la explotación se presten en forma debida y de acuerdo a todas las normas que regulan las actividades

desarrolladas. A tal efecto, deberá contar con las instalaciones, equipos y personal necesarios. La organización de los servicios deberá permitir el funcionamiento del mismo, sin ocasionar ningún tipo de incomodidad a los usuarios. Además de las obligaciones especialmente establecidas en los distintos artículos del presente Pliego Único de Bases y Condiciones, el concesionario ajustará el ejercicio de la actividad a las ordenanzas y disposiciones vigentes en el Partido de General Pueyrredon.

**EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que la obra responda a los usos para los cuales el Espacio fuera concesionado, considerándose incluidos, sin que ello sea limitativo, la ingeniería de detalle, la mano de obra, materiales, provisión de equipos, instalación y mantenimiento, plan que incluya destino de árboles que eventualmente se trasplanten, cantidad, especie y ubicación proyectada de los ejemplares a implantar según plan, reubicación de interferencias que sean necesarias prestar o proveer para llevar a cabo todos los trabajos de acuerdo con lo establecido en la documentación licitatoria.

El Concesionario tomará a su cargo la responsabilidad y los riesgos propios correspondientes al diseño, construcción, mantenimiento de la obra, de conformidad a lo establecido en las disposiciones del presente PUBC. Todos los trabajos serán por cuenta y orden del Concesionario, así como los gastos de mantenimiento y explotación del Espacio, incluyendo las tasas, servicios públicos, impuestos y contribuciones que pudieran corresponder.

El Concesionario deberá tener en cuenta y dar estricto cumplimiento a las siguientes prescripciones:

a) Todos los bienes muebles y equipamiento a utilizar para el desarrollo de la actividad deben ser instalados dentro del perímetro del Espacio identificados en el Anexo A del presente PUBC. La provisión y mantenimiento de los mismos estará a cargo del Concesionario, quedando exceptuada la Municipalidad de toda responsabilidad sobre el cuidado, depósito o seguridad de los mismos.

b) Los paquetes sanitarios públicos y para empleados, deberán encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento, sin desperfectos ni roturas, resultando absoluta responsabilidad del Concesionario la reparación o reposición con terminaciones acordes a las reglas del buen arte, a su exclusivo costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello la incorrecta utilización del lugar ni el daño causado por parte del público usuario.

c) Los trámites y los gastos que demanden la conexión de los artefactos de medición, instalación, provisión y uso de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos, cloacas, instalación contra incendios, y de todo otro servicio correrán por cuenta exclusiva del Concesionario, en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en cada una de las materias, debiendo contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan cada una de ellas.

d) Asimismo, estarán exclusivamente a cargo del Concesionario el pago de todos los servicios, las contribuciones, tasas o impuestos, directos o indirectos, sean estos nacionales, provinciales y/o municipales, vigentes a la fecha del acto licitatorio y aquellos que se incorporen en el futuro y que graven tanto la instrumentación del Contrato, el Espacio y/o las actividades que se realicen dentro de él, o hecho imponible derivado de las mismas y/o de su ejecución. Esto incluye tanto los que gravan directamente los ingresos como las utilidades y activos, no asumiendo la Municipalidad ninguna obligación fiscal al respecto.

e) El horario de funcionamiento del Espacio concesionado será el que fijen las normas vigentes, en concordancia con lo establecido en el PUBC.

f) El Concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos los sectores verdes del Espacio. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

g) Estará a cargo del Concesionario, la iluminación de la totalidad de los sectores que componen el Espacio, incluyendo áreas cubiertas, descubiertas, áreas de acceso y fachadas exteriores. Los niveles de iluminación de los distintos sectores deberán cumplir los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes.

h) Se deberá implementar un sistema con cámaras de seguridad, que alcance los sectores interiores cubiertos que se desarrollen de conformidad con el Proyecto Final que apruebe la Municipalidad, las áreas de expansión semi cubiertas, los jardines y espacios exteriores ubicados dentro del Espacio concesionado, los estacionamientos y la totalidad del perímetro exterior, pudiendo dicho alcance variar, a criterio del Concedente.

i) El Concesionario deberá mantener en perfectas condiciones de forma integral y continua, las superficies comprendidas en el Espacio concesionado, durante toda la duración de la concesión.

j) El Concesionario deberá ajustarse a la normativa vigente que regule cada actividad.

#### **Artículo 58°.- CITACIONES AL CONCESIONARIO**

El Concesionario está obligado a concurrir ante la Autoridad Competente, en cada oportunidad en que se lo cite a través de un medio fehaciente, dentro del plazo que se establezca. Su incomparecencia se penalizará conforme lo establece el Capítulo XI - Régimen de Penalidades del presente PUBC.

#### **Artículo 59°.- INSPECCIONES / RELEVAMIENTOS**

El Concesionario será el responsable del funcionamiento comercial y mantenimiento edificio del Espacio concesionado, y estará obligado a facilitar el acceso de inspectores/relevadores o funcionarios autorizados de la Municipalidad, a todas las instalaciones y dependencias, la verificación de libros de contables y demás documentación relacionada con la concesión de uso, explotación y mantenimiento.

#### **Artículo 60°.- LIBROS OBLIGATORIOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

El Concesionario deberá contar con los correspondientes libros de obra a fin de dejar constancia respecto de inspecciones, quejas y relevamientos. Serán de doscientas (200) páginas numeradas y su tamaño será de 0,20 x 0,35 m, aproximadamente, y serán rubricados por la Autoridad de Aplicación.

Durante la ejecución de la obra el Concesionario deberá tener a disposición de la Autoridad de Aplicación los siguientes libros:

- Órdenes de Servicio: Tendrá hojas numeradas por triplicado. En este libro se redactarán las Órdenes de Servicio impartidas por la Autoridad de Aplicación, que serán firmadas por ésta y por el Concesionario, como constancia de haber tomado conocimiento. También se anotarán en ellos resultados de los ensayos de materiales que se efectúen, como toda otra novedad que se registre durante la marcha de las obras.

- Notas de Pedido: Tendrá hojas numeradas por triplicado. En este libro el Concesionario asentará los pedidos de aprobación de las distintas etapas constructivas, observaciones que desee efectuar o pedidos de aclaración. Respecto de los pedidos de aprobación, los mismos deberán ser firmados por el personal autorizado a tal efecto y, en dicho libro, la Autoridad de Aplicación procederá a su aceptación o rechazo, indicando las causas del mismo y firmando al pie.

Todas las comunicaciones que curse la Municipalidad al Concesionario se realizan mediante Órdenes de Servicios. Toda Orden de Servicio no observada dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de extendida se dará por aceptada y formará parte del Contrato.

#### **Artículo 61°.- MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS**

Una vez adjudicada la concesión de uso y explotación al Concesionario, este último no podrá realizar ningún tipo de modificación en el Espacio concesionado, más allá de las que formen parte del Contrato y del Proyecto Final aprobado por la Municipalidad, sin la autorización previa, expresa y escrita de la misma.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el Espacio de dominio de la Municipalidad de General Pueyrredon, objeto de la presente Licitación Pública, una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, en ambos casos, sin derecho a compensación alguna en favor del Concesionario.

La ejecución de edificaciones, modificaciones y obras sin la previa autorización requerida de la Municipalidad obligará exclusivamente al Concesionario, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, al solo requerimiento de la Municipalidad, sin perjuicio de los daños y perjuicios provocados a la misma y que ésta pudiera reclamar.

Vencido el plazo que a este efecto otorgue la Autoridad de Aplicación, sin que el Concesionario haya restituido el bien a su estado anterior o adecuado los mismos, se aplicará el Régimen de Penalidades establecido en el presente PUBC sin perjuicio de reclamo por los



daños y perjuicios provocados a la Municipalidad, siendo pasible de proceder a la restitución mediante la desocupación administrativa del Espacio.

#### **Artículo 62°.- DEPÓSITOS, MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO**

Todos los elementos destinados a la explotación del Espacio concesionado deberán ser instalados en los depósitos destinados al efecto, en observancia con lo establecido en la normativa vigente aplicable.

Estos sectores deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento y conservación, cumplir con los índices de iluminación y ventilación y contar con las instalaciones que garanticen el perfecto escurrimiento de agua en la totalidad de la superficie del Espacio objeto de la presente contratación, exigidos por la normativa vigente aplicable.

La Municipalidad no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el Concesionario provea para el funcionamiento del Espacio concesionado.

#### **Artículo 63°.- VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE USUARIOS. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA**

El concesionario deberá:

1. Vigilar el espacio concesionado, debiendo preservar el orden y la seguridad.
2. Limpiar diariamente el sector y/o las áreas de expansión afectadas a su explotación.
3. Coordinar con las autoridades municipales los planes de seguridad para la realización de eventos masivos.

Todos los servicios serán prestados por el Concesionario durante todo el período de duración de la Concesión.

#### **Artículo 64°.- DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO**

El servicio de mantenimiento comprende todas las tareas destinadas a conservar el área objeto de esta licitación en perfectas condiciones de uso y conservación, acorde con la jerarquía que se pretende dar al espacio público, en cuanto a provisión de las instalaciones, equipo y personal necesario para esas operaciones. El mantenimiento incluye también la reconstrucción total o parcial de cualquier parte del Espacio y sus instalaciones que sufrieren daños durante la explotación, ya sea por causas naturales o hechos imputables a terceros. Todos estos servicios serán prestados por el concesionario durante todo el período de duración de la concesión.

#### **Artículo 65°.- ELIMINACIÓN DE RESIDUOS**

El concesionario deberá proceder a depositar los residuos en lugares que se encuentren al alcance de los camiones recolectores, con la frecuencia establecida para el servicio de recolección.

Los residuos deberán ser colocados en bolsas de nylon o material similar de suficiente grosor y perfectamente cerradas.

Se deberá evitar, en atención a los horarios en que se efectúa la recolección, dejar las bolsas de residuos en lugares visibles durante las horas de mayor movimiento de público.

#### **Artículo 66°.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO CON RESPECTO AL PERSONAL**

El concesionario será directa, exclusiva y plenamente responsable de la conducta, moralidad y desempeño de todo el personal que trabaje en el Espacio.

Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, pago de la aseguradora de trabajo, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal a su cargo que trabaje en el Espacio, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse y mantener indemne a la Municipalidad en todos los casos.

En ningún caso podrá interpretarse que el personal contratado y/o a contratarse para el desarrollo de las actividades licitadas goza de relación laboral directa o indirecta con la Municipalidad.

### **Artículo 67°.- RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO DE LA CONCESIÓN**

Durante la explotación del Espacio, el concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pudieran ocasionar a personas o cosas por medio de su personal, empleados o cosas de las que se sirva o estén a su cuidado y que integran el Espacio adjudicado, debiendo contratar los seguros correspondientes a las actividades desarrolladas.

### **Artículo 68°.- EROGACIONES A CARGO DEL CONCESIONARIO:**

Son a cargo del concesionario las erogaciones por:

1. Impuestos, derechos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y municipales correspondientes a la explotación concedida.
2. Tarifas por conexión y servicios públicos que afecten la explotación, tales como obras sanitarias, gas natural, energía eléctrica, teléfono, barrido, limpieza, recolección de residuos y alumbrado público, de acuerdo a la modalidad que cada ente prestador del servicio instrumente.
3. Cualquier otra erogación no descripta que tenga como causa el desarrollo de las actividades y servicios objeto de la presente licitación.

### **Artículo 69°.- SEGUROS**

El concesionario deberá contratar:

Seguros de responsabilidad civil, durante todo el período de la concesión, hacia terceros a fin de cubrir las obligaciones que en tal sentido puedan derivar de eventuales accidentes como avalanchas, caídas de tribunas, incendios y/o explosiones, descargas eléctricas, suministro de alimentos y caídas de objetos que ocasionen daños y/o lesiones a los espectadores asistentes.

Seguro de Responsabilidad Civil destinado a cubrir los daños que pudieran causarse al Espacio.

Seguro de Responsabilidad Civil por cobertura de daños, robos, hurtos y otros perjuicios contra rodados ubicados en las playas de estacionamiento del Espacio por un monto de capital asegurado conforme los usos y costumbres debiendo ser convalidado por la autoridad de aplicación.

Seguro de Responsabilidad Civil por hechos cumplidos por su persona, por sus dependientes y co-contratistas sobre pertenencias de terceros o que se produzcan en la persona de los mismos, muebles, máquinas y demás bienes que integran el Espacio adjudicado, durante todo el período de explotación.

Seguros por riesgos y reparación de daños derivados del trabajo del personal bajo su dependencia. A esos fines deberá presentar dentro de los diez (10) días hábiles de la adjudicación, el contrato de afiliación a una A.R.T. con certificación de firmas y personería de quienes suscriban la documentación por la misma y por el concesionario. Corresponde la intervención del Colegio de Escribanos pertinente cuando fuere de extraña jurisdicción.

1. Formalización del seguro: Será contratado por el adjudicatario en cualquier compañía de seguros autorizada y registrada en la Superintendencia de Seguros de la Nación, constituyendo domicilio a satisfacción de la Municipalidad.

2. Plazo de formalización y período de duración del seguro: La contratación del seguro deberá quedar formalizada, como plazo máximo, al momento de la recepción del Espacio y su duración deberá cubrir todo el período de concesión incluida su prórroga y hasta la extinción de todas las obligaciones.

3. Montos a cubrir: Serán los máximos que determine el ente asegurador.

4. Pólizas: Se emitirán o endosarán a favor de la Municipalidad, debiendo establecer expresamente el sometimiento a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial Mar del Plata y se entregarán a la Municipalidad, antes de la recepción del Espacio por parte del concesionario.

5. Las pólizas no podrán ser anuladas y/o modificadas sin previo conocimiento de la Municipalidad, debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de treinta (30) días hábiles a partir de la fehaciente notificación que la aseguradora curse a la Municipalidad en tal sentido. Esta condición deberá constar en la propia póliza o en la certificación que expida la aseguradora. Dentro de este último plazo el concesionario deberá contratar un nuevo seguro en las mismas condiciones establecidas en este artículo.

6. Recibos: Se presentarán conjuntamente con las pólizas, los recibos de pago total y definitivo de las mismas.

7. Certificación de firmas: Las firmas contenidas en las pólizas contratadas deberán encontrarse certificadas por escribano público, quien deberá dejar constancia del cargo que cumple el firmante, como así también de los instrumentos de donde surge la aptitud para obligar a la aseguradora. Corresponde la intervención del Colegio de Escribanos pertinente, a través de la legalización, cuando fuere de extraña jurisdicción.

## **CAPÍTULO IX**

### **PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

#### **Artículo 70°.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA, OBJETO TERRITORIAL Y HABILITACIONES**

Es responsabilidad ineludible del Concesionario tramitar, previo al inicio de los trabajos, la obtención de la aprobación/registro de toda la documentación de obra, en un todo de acuerdo con los Códigos Urbanístico y de Edificación de la Municipalidad de General Pueyrredon, ante los organismos con competencia en la materia, debidamente firmados por un profesional de primera categoría, el cual asumirá la responsabilidad de las tareas constructivas, estructurales, y de instalaciones.

La presentación del Proyecto Final y la tramitación de la totalidad de las gestiones ante la Autoridad de Aplicación deberán iniciarse dentro de los sesenta (60) días corridos de la entrega de la tenencia del Espacio, pudiendo ser ampliado por la Autoridad de Aplicación. Los documentos que acrediten el inicio de estas gestiones deberán presentarse ante la Autoridad de Aplicación. El plazo máximo de ejecución de las obras, tareas y provisiones en el Espacio objeto de la presente licitación, será de treinta y seis (36) meses, plazo que se computará a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra entre el Concesionario y la Autoridad de Aplicación. Sin perjuicio de lo dicho, teniendo en consideración las obras propuestas por el Concesionario en la oferta, por resolución fundada dictada por la Autoridad de Aplicación se podrá fijar un nuevo plazo de obras.

El Concesionario no podrá dar comienzo a ningún tipo de obras y/o trabajos en el Espacio hasta tanto no haya suscripto con la Autoridad de Aplicación el Acta de Inicio de Obra, lo cual se efectuará una vez verificados los planos por parte de dicha autoridad y expedido el correspondiente Permiso de Obra.

#### **Artículo 71°.- PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

La no conclusión de las Obras en el plazo estipulado en el presente PUBC, dará lugar a la aplicación del Régimen de Penalidades del Capítulo XI del presente PUBC.

El plazo podrá ser prorrogado, por un máximo de seis (6) meses. El pedido de prórroga deberá ser efectuado ante la Autoridad de Aplicación, indicando los motivos del mismo, quedando a exclusivo criterio de la Municipalidad la aceptación del mismo.

#### **Artículo 72°.- MORA**

A los efectos de la determinación de la mora, la cual será automática, y la aplicación del Régimen de Penalidades del presente PUBC, se considerarán como plazos parciales y/o totales las fechas determinadas en el Proyecto Final aprobado por la Municipalidad con las prórrogas que hubieran sido oportunamente otorgadas.

Al finalizar cada plazo parcial y/o total, el Concesionario deberá haber ejecutado los trabajos previstos en dicho Proyecto Final.

#### **Artículo 73°.- CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO**

Si el Concesionario negase la existencia de la infracción que le fuese imputada, le corresponderá demostrar que el trabajo ha sido efectuado en un todo de acuerdo con lo contratado.

El Concesionario deberá cumplir, dentro de las reglas técnicas, las obligaciones que surgen del Plan de obras presentado en la oferta, las características técnicas aprobadas en los planos debidamente registrados y las consideraciones que determine la Autoridad Competente en el marco del Proyecto Ejecutivo.

En caso de que la Municipalidad aceptare trabajos de mayor costo que lo estipulado, ello no dará derecho al Concesionario a reclamo alguno.

De no cumplir el Concesionario con la corrección del trabajo defectuoso dentro del plazo estipulado al efecto, dará lugar a la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder, de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI - Régimen de Penalidades- del presente PUBC.

#### **Artículo 74°.- RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA**

Finalizada la obra, la Autoridad de Aplicación emitirá el Certificado de Recepción Provisoria, luego de entregados los documentos finales de conformidad a las reglas del arte. El Concesionario iniciará ante los organismos competentes la tramitación de la documentación conforme a obra.

Sin perjuicio de lo expuesto y en virtud de las especiales características de la presente contratación, la obra podrá tener, previo consenso de la Autoridad de Aplicación, recepciones provisorias parciales y recepciones definitivas parciales, estableciéndose que, de así determinarse, cada parte de obra recibida provisoriamente, tendrá un plazo de garantía y mantenimiento de doce (12) meses, transcurridos los cuales serán recibidas definitivamente las partes de la obra terminada y, en consecuencia, podrán ser liberadas proporcionalmente las garantías constituidas en la presente obra.

#### **Artículo 75°.- RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA**

Finalizado el Plazo de Garantía mencionado en el artículo precedente, y no mediando observaciones, se procederá a la Recepción Definitiva de la obra, a través de la emisión el Acta de Recepción Definitiva suscripta por el Concesionario, la Municipalidad y la Autoridad de Aplicación.

A partir de la Recepción Definitiva, el Concesionario tendrá la responsabilidad por ruina de obra, prevista en el artículo 1.273° del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **CAPÍTULO X**

#### **RÉGIMEN DE PENALIDADES**

##### **Artículo 76°.- PENALIDADES**

Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones harán pasible al concesionario de las sanciones establecidas en el mismo, conforme las normas que a continuación se determinan. Para el caso de que las transgresiones configure violación a lo preceptuado en las Leyes y Ordenanzas de orden público o incumplimiento contractual, las mismas serán sustanciadas por ante los Juzgados Municipales de Faltas (Ordenanza N° 4544 y Ley 8751); y, para el caso de que el conflicto verse sobre la interpretación de las obligaciones del concesionario, las mismas serán sustanciadas por ante los Juzgados Contencioso Administrativos del Departamento Judicial Mar del Plata, salvo que las mismas conlleven y/o puedan derivar en la caducidad de la Concesión. En todos los casos en los que la controversia entre las partes verse sobre incumplimientos contractuales que acarrear la caducidad de la Concesión, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”), con renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

##### **Artículo 77°.- REINCIDENCIA**

Para la graduación de las sanciones por reincidencia del concesionario, serán consideradas únicamente aquellas transgresiones cometidas dentro del año inmediato anterior, siempre que las mismas hayan adquirido firmeza.

##### **Artículo 78°.- DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LAS MULTAS**

A los fines de determinar los montos para la aplicación de multas contractuales, se tomará en cuenta el valor del canon vigente.

##### **Artículo 79°.- REVOCACIÓN Y/O CADUCIDAD**

Toda sanción de revocación y/o caducidad traerá aparejada, en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras contrataciones convocadas por la Municipalidad de General Pueyrredon y/o sus Entes Descentralizados.

### **Artículo 80°.- PROCEDIMIENTO**

Constatada una infracción contractual, deberá labrarse un acta en presencia del Concesionario o quien -en su defecto- estuviera encargado del Espacio.

Si la infracción constatada es una acción u omisión susceptible de ser purgada, en el mismo acto se lo intimará para que lo haga dentro de los tres (3) días hábiles. Este plazo podrá prorrogarse por tres (3) días hábiles, a pedido del infractor, por escrito y dentro del plazo original, cuando demostrase motivos suficientemente justificados, dentro del cual deberá quedar superada la infracción constatada.

La intimación que se curse a los efectos de subsanar infracciones se hará bajo apercibimiento de labrar nueva acta de infracción y aplicar las sanciones correspondientes.

En todos los casos, el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles -a partir de la fecha del acta de infracción- para formular su descargo por escrito al EMDER y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan, pudiendo abrirse la incidencia a prueba.

Vencido el plazo establecido sin que se hiciera el descargo, o desestimadas las defensas, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.

En caso de que al infraccionar se hubiera impuesto la obligación al permisionario de hacer o no hacer alguna cosa, se considerará, para graduar la sanción, el cumplimiento o incumplimiento de la obligación impuesta.

El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la tipificación de la infracción no afectará la aplicación de sanción y demás consecuencias.

### **Artículo 81°.- PLAZOS**

El importe de las multas contractuales deberá ser abonado por el infractor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, mediante depósito a efectuar en la tesorería del EMDER. En caso de incumplimiento, se descontará el importe del depósito de garantía contractual, debiendo completar la misma dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la notificación del descuento, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones establecidas en el presente capítulo.

### **Artículo 82°.- RECURSOS**

Las sanciones impuestas podrán ser recurridas en los plazos previstos por la Ordenanza General N° 267/80 de Procedimiento Administrativo Municipal Capítulo XIII y sus modificatorias.

En caso de ser aplicada una sanción de multa, será condición de procedencia y admisibilidad del recurso, el previo depósito de la suma establecida por dicha medida, lo que deberá realizarse antes del vencimiento del término para recurrir.

El recurso presentado sin acreditación del depósito a que se refiere el presente apartado será rechazado “in limine”, no pudiéndose considerar interrumpido o suspendido el plazo para recurrir.

El EMDER, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.

El incumplimiento del pago de las multas o su efectivización fuera del plazo establecido hará pasible al concesionario de sanciones que podrán llegar a la revocación de la concesión y/o pérdida total de la Garantía Contractual.

### **Artículo 83°.- TIPIFICACIÓN**

Se determinan las siguientes penalidades:

1. Apercibimiento
2. Multas;
3. Reconstrucción de la obra;
4. Suspensión en los registros.

Cada una de las penalidades prosperará en los supuestos y circunstancias descriptas a continuación:

1. Apercibimiento.

1.1.- El oferente que retire su oferta en violación del plazo de mantenimiento de oferta establecido en el presente.

1.2.- El concesionario que incumpla con los avances comprometidos en el Proyecto Ejecutivo aprobado por la Municipalidad, cuando los avances físicos registrados en las Actas de Medición sean inferiores al avance comprometido hasta un 20%.

1.3.- Por demora en el cumplimiento de Ordenes de Servicio.

## 2. Multas

1. Por incumplimiento de los avances comprometidos en el Proyecto Ejecutivo aprobado por la Municipalidad, cuando los avances físicos registrados en las Actas de Medición sean inferiores al avance comprometido en más de un 20%. En tal caso se aplicará una multa diaria de hasta dos por diez mil (2/10.000) del monto de las inversiones previstas.

2. Por demora en el cumplimiento de Ordenes de Servicio. El concesionario que tenga dos apercibimientos firmes, dentro del último año, derivados del incumplimiento de Ordenes de Servicio será pasible de la aplicación de una multa diaria de hasta uno por diez mil (1/10000) del monto de inversión prevista, incluidas las ampliaciones.

3. Por incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales, que no contemplen penalidades específicas, según la gravedad de la falta se impondrá una multa de entre el uno por ciento (1%) y veinte por ciento (20%) del canon anual vigente a la fecha de aplicación.

A los efectos del cálculo de multas desde la firma del Contrato hasta el inicio de la explotación, se entenderá por monto del Contrato al monto de la inversión total ofertada. Cuando el importe de las multas por cualquier concepto alcance al diez por ciento (10%) del monto de la inversión, la Municipalidad podrá optar por la extinción del Contrato por culpa del Concesionario.

Este límite en la penalidad por retraso no libera al Concesionario de su responsabilidad por los daños y perjuicios a terceros y/o a la Municipalidad, emergentes de la demora correspondiente al lapso sin multa.

El importe de las multas deberá abonarse en el plazo que la Municipalidad fije a tales efectos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de rescisión del contrato y la pérdida de las garantías constituidas hasta el momento.

### 1. Reconstrucción de la obra

1.1. Cuando se comprobare fehacientemente que el Concesionario ha realizado actos en oposición a lo establecido en los pliegos y el contrato, incluido, pero no limitado a empleo de materiales prohibidos, elaboración de mezclas sin debidas proporciones, empleo de materiales que no cumplan con lo especificado, etc.

1.2. Cuando las estructuras construidas no respondan a las condiciones establecidas en las correspondientes especificaciones técnicas.

### 2. Solicitud de Suspensión en los registros.

2.1. En caso de Extinción del Contrato por culpa del Concesionario.

2.2. Cuando la Obra adolezca de defectos o vicios imputables al concesionario y éste no se allanare a cumplir las resoluciones de la Municipalidad.

2.3. Cuando se violen reiteradamente las estipulaciones del Contrato.

2.4. Cuando se evidencie la falta de las aptitudes técnicas necesarias para la ejecución de los trabajos encomendados.

## **Artículo 84°.- FALTAS GRAVES DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

Transcurridos quince (15) días, o plazo menor en caso que así la Municipalidad lo disponga, de la intimación pertinente y no habiendo el concesionario dado cumplimiento a las obligaciones pendientes sin causa debidamente justificada a criterio de la Municipalidad, se considerará que ha incurrido en falta grave, con pérdida total de la garantía constituida, según corresponda en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que correspondieren de acuerdo al presente capítulo, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al concesionario.

Adicionalmente, serán consideradas faltas graves del Concesionario:

- Obstaculizar, en más de dos (2) ocasiones, las inspecciones o relevamientos que funcionarios o inspectores de la Municipalidad realicen en cumplimiento de sus tareas.
- Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el concesionario haya recibido (6) penalidades por faltas leves que hayan alcanzado el estatus de cosa juzgada administrativa.
- El incumplimiento en la ejecución de la/s etapa/s y/o actividad/es previstas en el Proyecto Final aprobado por la Municipalidad, en observancia con el presente pliego y el Plan de Trabajo.

- La falta de contratación y/o renovación de los seguros indicados en la documentación licitatoria y el contrato, cumplida dos (2) intimaciones.
- Falta de entrega del Espacio y sus instalaciones dentro del plazo estipulado contractualmente y en las condiciones y formas establecidas.

**Artículo 85°.- PENALIDADES EN CASO DE FALTAS GRAVES**

Se determinan las siguientes penalidades para las faltas graves:

- a) Multa: La graduación de esta penalidad será regulada por la Municipalidad, teniendo en cuenta la naturaleza, gravedad y reincidencia de la falta cometida, como así también en los antecedentes del concesionario, y será de hasta dos (2) veces el valor del canon anual vigente.
- b) Pérdida de las garantías constituidas hasta el momento, de conformidad con el capítulo de las garantías.
- c) Declaración de incumplimiento del concesionario y aplicación de lo establecido por el artículo 86° inciso 1.
- d) Para el caso del inciso “Falta de entrega del Espacio e instalaciones dentro del plazo estipulado contractualmente y en las condiciones y formas establecidas”, si el concesionario no hubiese hecho entrega del Espacio y sus instalaciones dentro del plazo estipulado y en la forma establecida, la Municipalidad procederá a su inmediata desocupación administrativa. Sin perjuicio de ello, el Concesionario abonará una multa equivalente al seis por ciento (6%) del importe del canon vigente por cada día de demora y hasta la efectiva y fehaciente entrega a la Municipalidad del Espacio y sus instalaciones. El concesionario será responsable por los daños y perjuicios que ocasione a la Municipalidad en virtud de la demora en cuestión.

**CAPITULO XI  
DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

**Artículo 86°.- CAUSALES DE EXTINCIÓN**

- 1) Por incumplimiento del Concesionario: Son causales de rescisión del Contrato de concesión en caso de que el Concedente así lo considere, las siguientes:
  - a) Dar a la concesión un uso diferente a los ofertados, salvo autorización previa expresa y escrita de la Municipalidad.
  - b) Realizar actividades ajenas a las previstas en el presente PUBC, sin autorización previa expresa y escrita de la Municipalidad.
  - c) No presentación del Proyecto Ejecutivo, de ejecución de obras o sus ajustes, organización de los servicios de operación y mantenimiento dentro de los plazos estipulados en el presente PUBC, previa realización de las intimaciones pertinentes.
  - d) El incumplimiento del Plan de Obra / Proyecto Final aprobado por la Municipalidad, en observancia con las previsiones establecidas en los Pliegos.
  - e) La falta de constitución o renovación de las garantías establecidas en el presente PUBC.
  - f) Cesión total o parcial de la concesión sin previa autorización escrita de la Municipalidad.
  - g) Falta de constitución y/o renovación de las pólizas de seguros.
  - h) La falta o irregularidad en el pago del canon, verificada en tres (3) ocasiones en un lapso de seis (6) meses.
  - i) Quiebra o liquidación del Concesionario, siempre y cuando se encuentre firme la resolución judicial de quiebra.
  - j) En el caso de concurso del Concesionario, cuando éste no pueda afrontar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Contrato.
  - k) Lo preceptuado en el artículo 17° cualquiera sea la etapa contractual.

En todos los casos en los que la Municipalidad decida extinguir el contrato deberá en forma previa intimar al Concesionario para que subsane la situación de incumplimiento por el plazo de quince (15) días hábiles y en caso de persistir dicha situación de incumplimiento por causas imputables a este, perderá de pleno derecho todas las garantías constituidas, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que correspondieren de acuerdo al Capítulo X del presente PUBC, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario, procediéndose de inmediato a la desocupación administrativa del Espacio del dominio de la Municipalidad de General Pueyrredon, objeto de la presente licitación.

2) Mutuo acuerdo: Se extinguirá de mutuo acuerdo, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Concesión con los efectos que ambas partes convengan.

#### **Artículo 87°.- DESTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS OBRAS**

En caso de producirse alteraciones de cualquier tipo en las obras objeto de la explotación por parte del concesionario, por hecho de la naturaleza, el concesionario sólo tendrá derecho a solicitar la rescisión del contrato sin culpa de las partes, o continuar con la explotación del Espacio en las condiciones en las que se encuentre, no pudiendo, en ningún caso, solicitar reducción del canon, ampliación del término de la concesión o períodos de gracia, reconocimiento de mayores costos, reajustes de cualquier tipo, liberación de obligaciones, ni indemnización alguna. La rescisión del contrato por las causas antedichas no podrá hacerse operativa sino con anterioridad o posterioridad a la temporada estival.

#### **Artículo 88°.- CAUSAS DE CADUCIDAD DEL CONTRATO**

La Municipalidad tendrá derecho a declarar la caducidad del Contrato, sin necesidad de previa intimación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos:

1. Cuando el Concesionario contravenga las obligaciones establecidas en los pliegos.
2. Cuando por dolo, culpa o negligencia, produzca daño grave al inmueble.
3. Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado de común acuerdo con la Municipalidad.
4. Cuando el Concesionario transfiera el contrato, contraviniendo lo establecido en los pliegos.
5. Por deficiencias graves o reiteradas en el cumplimiento del servicio o explotación debidamente comprobadas; si intimando al Concesionario para hacer o abstenerse de hacer determinada obligación asumida como consecuencia de la concesión otorgada, bajo apercibimiento de caducidad, aquel no cumpliera en término o cumpliera en forma parcial.
6. Si el Concesionario incurriere en falta de pago del canon y/o actualización de las garantías de contrato dentro de los plazos previstos en los pliegos.
7. La incapacidad del Concesionario y la no presentación de la documentación exigida, dentro del plazo otorgado, darán lugar a la caducidad de la Concesión y pérdida de la garantía de contrato.
8. Por disolución de la persona jurídica del Concesionario.

#### **Artículo 89°.- CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

La extinción del contrato por culpa del Concesionario traerá aparejada la pérdida del depósito de garantía de contrato para el Concesionario, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno, cualquiera fuera su fuente, tipo o causa. En este supuesto, la Municipalidad está expresamente facultada para tomar posesión del Espacio, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin que el Concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención.

Existiendo en los sectores concesionados bienes e instalaciones no inventariadas, el Concesionario será intimado por medio fehaciente para que, en el plazo de cinco (5) días hábiles, retire los muebles, útiles y maquinarias que sean de su propiedad. En defecto de retiro de tales bienes, se considerará que se ha desistido de tales derechos y que cede gratuitamente en propiedad tales bienes sin condición ni cargo alguno a la Municipalidad, de conformidad con el formulario incorporado como Anexo E del presente PUBC.

#### **Artículo 90°.- RESTITUCIÓN DE ESPACIO E INSTALACIONES**

Extinguida la Concesión por cualesquiera de los procedimientos establecidos en el presente PUBC, el Concesionario deberá hacer entrega a la Municipalidad del Espacio concesionado, dentro de los sesenta (60) días corridos, libres de ocupantes, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa.

Todas las instalaciones fijas, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas, las mejoras edilicias y tecnológicas, así como todos los elementos necesarios para el debido aprovechamiento del Espacio conforme su finalidad vigente, quedarán en plena propiedad de la Municipalidad, sin generar derecho de compensación alguna a favor del Concesionario. Dentro de dichas instalaciones se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible



y necesaria para la continuidad de los usos para los cuales el Espacio fuera concesionado y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de los mismos durante la Concesión. Sin perjuicio de ello, el Concesionario abonará una multa, en concepto de cláusula penal, equivalente al seis por ciento (6%) del importe del canon vigente actualizado por cada día de demora y hasta la efectiva y cierta entrega del Espacio, en las condiciones establecidas por los Pliegos. En el caso de extinguirse la concesión en forma previa a que se comience a devengar el canon, se tomará el valor del canon inicial que debería haber abonado el Concesionario.

## **CAPÍTULO XII DE LA EXPLOTACIÓN**

### **Artículo 91°.- MARCO REFERENCIAL**

La presente propuesta reconoce el potencial del Espacio para transformarse en un polo nacional e internacional para el desarrollo de actividades deportivas de todo tipo y nivel, así como el desarrollo de eventos masivos. Se destaca la posibilidad de desarrollar espectáculos de distinta magnitud, tanto con artistas nacionales como internacionales, así como la instalación de paseos comerciales y gastronómicos, con las miras puestas en promover el turismo durante todo el año.

El objetivo final es el de generar empleo local y crecimiento económico de calidad, debido a la gran especialización de las tareas a desarrollar.

Atendiendo al entorno en el cual se enclava el predio, resulta fundamental que el proyecto atienda a cuestiones ambientales que permitan el desarrollo de un modelo de turismo sustentable, que comprometa la viabilidad económica de un proyecto, generación de empleo de calidad, una decidida apuesta por la innovación, la participación de la comunidad local, asegurar la eficiencia en el uso de los recursos y garantizar la necesaria colaboración entre el sector público y el sector privado.

Su papel en la preservación del patrimonio natural, así como su contribución al diálogo intercultural y al fortalecimiento de la propia identidad, aspectos todos ellos incluidos en el presente proyecto de desarrollo sectorial.

Se trata de una propuesta que potencie prestaciones de calidad y que aproveche las ventajas diferenciales de nuestra Oferta turística para conseguir un fuerte impacto en el mercado. Esta estrategia requiere de un intenso esfuerzo por la profesionalización del sector, con la renovación de las infraestructuras, y de una política que apueste decididamente por la formación de los trabajadores y por la extensión del uso de las nuevas tecnologías.

Se busca con esta propuesta articular en un mismo ámbito actividades disímiles pero complementarias como los eventos masivos, las actividades deportivas, la gastronomía, el entretenimiento, el desarrollo cultural, entre otras, que motoricen tanto el turismo como el consumo interno de los habitantes de nuestra ciudad y zonas aledañas.

Será parte de la evaluación de las Ofertas las propuestas que ofrezcan una actividad de calidad y esencialmente vinculada a otras actividades que se desarrollen en el sector.

Todos los usos previstos deberán apuntar a la jerarquización del sector evitando el desarrollo de actividades que actúen en desmedro del objetivo de puesta en valor prefijado.

### **Artículo 92°.- PAUTAS BÁSICAS**

La explotación del Espacio concedido se realizará acorde a las siguientes pautas básicas:

a) Uso anual. Es prioridad de la presente licitación el impulso de la desestacionalización y diversificación de la oferta turística. Será parte de la evaluación general de la propuesta los usos y actividades a realizar entre el 1 de abril y el 30 de noviembre de cada año. El desarrollo tentativo de las actividades comerciales en el Espacio será:

- Eventos deportivos.
- Actividades deportivas.
- Eventos masivos.
- Paseo Comercial.
- Gastronomía.
- Actividades culturales.
- Entretenimiento.
- Estacionamiento vehicular.
- Sector de predio ferial complementario.

- Publicidad.
  - Alojamiento.
- b) Calidad de las prestaciones. El desarrollo de la totalidad de las actividades y servicios a prestar en el Espacio por parte del Concesionario deberá ajustarse a estándares de calidad que garanticen la sustentabilidad del desarrollo. Será de obligatorio cumplimiento la profesionalización del sector, con la mejora de la formación de los recursos humanos.
- c) Convenio con la Asociación del Fútbol Argentino. Teniendo en cuenta la importancia que tiene el Estadio José María Minella y la aspiración de que se transforme en un estadio insignia del fútbol argentino, la suscripción de un convenio o carta compromiso con la Asociación del Fútbol Argentino será tomada en cuenta al momento de evaluar las Ofertas tal y como se establece precedentemente.
- d) Variedad de las actividades. En la determinación del carácter a proponer deberán considerarse los usos y costumbres que se han consolidado en el sector, siendo parte de la propuesta la incorporación de todos aquellos servicios que sirvan de apoyatura a las actividades a desarrollar. La redefinición de la propuesta turística integral, ajustada a las políticas turísticas planteadas por esta Municipalidad de ofrecer usos y actividades alternativas y complementarias cuyo desarrollo se extienda durante todo el año, adecuando las instalaciones para tales fines y de conformidad con el entorno en el cual se inserta el Espacio. Las actividades a proponer deberán ser de factible realización, con verificación por parte de esta Municipalidad de su puesta en funcionamiento y mantenimiento, incorporadas en la propuesta turística y las deberá validar con antecedentes, estadísticas, datos concretos, precisos y reales.
- e) Normativa y contratos vigentes. Durante todo el período de la explotación el concesionario deberá respetar la normativa vigente y los contratos en ejecución al momento de resultar la adjudicación.
- f) Las actividades propuestas deberán estar encuadradas en la normativa vigente para el rubro propuesto, debiendo notificarse las mismas fehacientemente a la Municipalidad con diez (10) días de anticipación y para el caso de eventos masivos, con treinta (30) días de anticipación. Todas las actividades propuestas deberán contar con su respectiva autorización y habilitación si resultara necesaria.

**Artículo 93°.- ACTIVIDADES PERMITIDAS. INICIO DE LAS ACTIVIDADES**

En el Espacio, se podrán desarrollar actividades deportivas, espectáculos públicos y actividades comerciales de distinta índole, cuya condición básica será la de enmarcarse en usos de calidad congruentes con el sector y su implantación. Si bien las propuestas son parte de la Oferta a presentar, se agrega a modo de ejemplificación algunas actividades posibles de desarrollar, a saber:

1. Espectáculos públicos de distinta índole, ya sea espectáculos deportivos, eventos culturales masivos como recitales o shows o cualquier otro.
2. Actividades deportivas como gimnasio, piscina, fútbol, básquetbol, etc.
3. Paseo comercial que incluyan locales comerciales o actividades gastronómicas.
4. Actividades gastronómicas en las modalidades de restaurante (temático, étnico, parrilla, comidas rápidas, gastronomía al paso, etcétera), bar con o sin show en vivo, cafetería, confitería.
5. Actividades de salud que incluyen: club y/o spa, masajes, sauna, centro de estética, centro de acondicionamiento físico integral
6. Actividades Recreativas: Salones de lectura o descanso. Recreación.
7. Entretenimiento: salones de juegos, juegos electrónicos, camas elásticas, pista de patinaje sobre hielo, etc.
8. Actividades culturales: salas de exposiciones, proyección de películas, teatro, etcétera.
9. Servicio de estacionamiento
10. Publicidad
11. Alojamiento
12. Otras actividades propuestas por el Oferente.

Al momento de la Oferta, se podrán incorporar actividades no previstas en el presente PUBC que sean complementarias de las actividades antedichas y que se constituyan en un aporte al proyecto integral.

El Concesionario sólo podrá realizar las actividades que hubieran sido presentadas en su oferta y aprobadas por la Municipalidad, sin perjuicio de lo cual, una vez iniciada la explotación de la Concesión, podrá proponer a la Municipalidad el desarrollo de nuevas actividades, siempre que cumplieran con todas las exigencias establecidas en estos pliegos y que surjan de su naturaleza. La Municipalidad deberá expedirse dentro de un plazo prudencial de manera fundada; si bien no estará obligada a aprobar las propuestas que realicen, el silencio en un plazo superior a treinta (30) días desde notificada implica su aceptación.

El Concesionario deberá arbitrar los medios necesarios para que el inicio de las actividades que fuera a desarrollar coincida en el tiempo con el plazo de ejecución de las obras.

El Concesionario podrá elegir el nombre o “naming” de los espacios objeto del presente, previa autorización de la Municipalidad, debiendo mantener las denominaciones “José María Minella” y “Polideportivo Islas Malvinas”.

#### **Artículo 94°.- REALIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS**

El Concesionario estará facultado para contratar por sí o través de terceros la realización de espectáculos de todo tipo (deportivos, culturales, musicales, artísticos, sociales, etc.).

El Concesionario deberá garantizar la prestación de las actividades ofertadas en la forma propuesta y aprobada por la Municipalidad. Las mismas deberán desarrollarse durante todo el año calendario y no únicamente en período estival. Para la realización de cada evento deberá cumplir con todas las normas vigentes en materia de habilitación, seguridad e higiene, y toda otra vinculada al desarrollo de las mismas.

En el Espacio, el concesionario debe garantizar, como mínimo, veintitrés (23) eventos anuales, respetando la normativa vigente.

En el eventual caso de que el Espacio concesionado no sea utilizado y/o explotado por el Concesionario en la realización de un evento deportivo, cultural, musical, artístico o social, los gastos operativos y sus correspondientes seguros correrán por cuenta de quien utilice y/o explote dicho Espacio.

#### **Artículo 95°.- RESERVA DE LAS INSTALACIONES**

El Concesionario hará uso de las instalaciones durante el período de la concesión de acuerdo a la programación propuesta, la cual deberá comunicar a la Municipalidad en forma mensual.

La Municipalidad se reserva la facultad de usar las instalaciones concesionadas en aquellas fechas en que no sean utilizadas por el Concesionario y según lo que se acuerde con el mismo.

#### **Artículo 96°.- RETRIBUCIONES AL CONCESIONARIO**

Por la explotación y uso de los espacios, el concesionario percibirá las tarifas, precios, derechos, comisiones o cualquier otro tipo de retribuciones que se fijen en un todo de acuerdo con las leyes, reglamentos, pliegos, y el respectivo contrato por la utilización pública de las instalaciones y servicios o por cualquier otro concepto que legítimamente corresponda y sea fehacientemente autorizado por la Municipalidad, excepto lo dispuesto en el artículo siguiente.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **AUTORIDAD DE APLICACIÓN DEL CONTRATO – DE LA SUPERVISIÓN**

#### **Artículo 97°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

La Dirección de Infraestructura del EMDER, en su carácter de Autoridad de Aplicación, será el organismo responsable de controlar las obligaciones a cargo del concesionario, de acuerdo a los derechos y facultades que se prevén en el Contrato de Concesión y los Pliegos.

#### **Artículo 98°.- DE LAS INSPECCIONES**

Los encargados de realizar las inspecciones tendrán acceso a todas las dependencias relacionadas con la concesión. Cuando se verifique una transgresión a las previsiones de los Pliegos y/o del Contrato, deberá labrarse un acta de constatación. Tal acta de constatación constituirá plena prueba de responsabilidad del concesionario.

### **Artículo 99°.- INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO Y DEL CONTRATO**

La Autoridad de Aplicación será el órgano competente para expedirse en todo lo atinente a la interpretación de los Pliegos y demás documentación que, posteriormente, integre el Contrato de Concesión.

### **Artículo 100°.- DIVERGENCIAS CON EL CONCESIONARIO**

Cualquier divergencia entre el Concesionario y la Municipalidad, será resuelta por esta última.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 101°.- JURISDICCIÓN**

Para el caso de que las transgresiones configure violación a lo preceptuado en las Leyes y Ordenanzas de orden público o incumplimiento contractual, las mismas serán sustanciadas por ante los Juzgados Municipales de Faltas (Ordenanza n° 4544 y Ley n° 8751); y, para el caso de que el conflicto verse sobre la interpretación de las obligaciones del concesionario, las mismas serán sustanciadas por ante los Juzgados Contencioso Administrativos del Departamento Judicial Mar del Plata, salvo que las mismas conlleven y/o puedan derivar en la caducidad de la Concesión. En todos los casos en los que la controversia entre las partes verse sobre incumplimientos contractuales que acarreen la caducidad de la Concesión, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”), con renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

### **Artículo 102°.- VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN**

De comprobarse la falta de veracidad de la información requerida por esta Municipalidad, ya sea aquella presentada con carácter de Declaración Jurada y/o documentación aportada, acarreará para el Oferente y/o Adjudicatario y/o Concesionario una penalidad equivalente al importe constituido en concepto de Garantía de Mantenimiento de la Oferta o Garantía de Cumplimiento del Contrato, según corresponda y sin perjuicio de proceder al descarte de la Oferta o caducidad del Contrato de Concesión por la exclusiva culpa del Oferente y/o Adjudicatario y/o Concesionario, según corresponda.

### **Artículo 103°.- HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS**

El Concesionario deberá dar cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, aplicables en la materia.

El Concesionario deberá realizar las acciones y obtener a su propio costo, ante la dependencia competente en la/s materia/s, toda la documentación correspondiente como ser, entre otros, permisos/autorizaciones/habilitaciones de la/s instalación/es y actividad/es en forma previa al inicio de las obras en el Espacio y/o actividades (según corresponda), objeto de la presente licitación, de corresponder, de conformidad con la normativa vigente y por ante las autoridades competentes de la Municipalidad.

Asimismo, deberá registrar los planos correspondientes al Espacio adjudicado ante las autoridades de la Municipalidad con competencia al efecto.

Una vez finalizadas las obras comprometidas, el Concesionario deberá presentar:

- Plano conforme a obra, en papel (en duplicado) y en soporte digital.
- Manuales de instrucciones para la operación y mantenimiento de todas las instalaciones (en duplicado).
- Documentaciones, permisos y solicitudes de inspecciones de obras exigidas por cada una de las empresas prestatarias de servicios (agua - gas - luz - cloacas cable, etc.) (en duplicado), y el cambio de titularidad a nombre del concesionario.
- Comprobante de pagos de todo tipo de sellados, tasas y derechos de construcción, de conexión a redes de servicios (agua, cloacal, eléctrica, gas, etc.) y de multas, en caso de corresponder, para llegar a obtener la recepción final de obra (en duplicado).

### **Artículo 104°.- LEY DE IMPACTO AMBIENTAL**

Es de aplicación obligatoria al Concesionario, el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Provincial n° 11.723 y demás leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental.

Al respecto, será obligación del Concesionario evaluar técnicamente y a su costo el impacto ambiental que pudiera/n producir la/s actividad/es del proyecto y/o el Plan de Obra / Proyecto Final a desarrollar, previstos a los efectos del cumplimiento de la presente licitación, mediante los estudios y ensayos correspondientes, de forma previa a su ejecución u otorgamiento de habilitación o permiso de obra.

**Artículo 105°.- ORDENANZA DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

Será de aplicación obligatoria al Concesionario, el cumplimiento de lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.032 sobre la erradicación de ruidos molestos y vibraciones en el Partido de General Pueyrredon.

**Artículo 106°.- CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN**

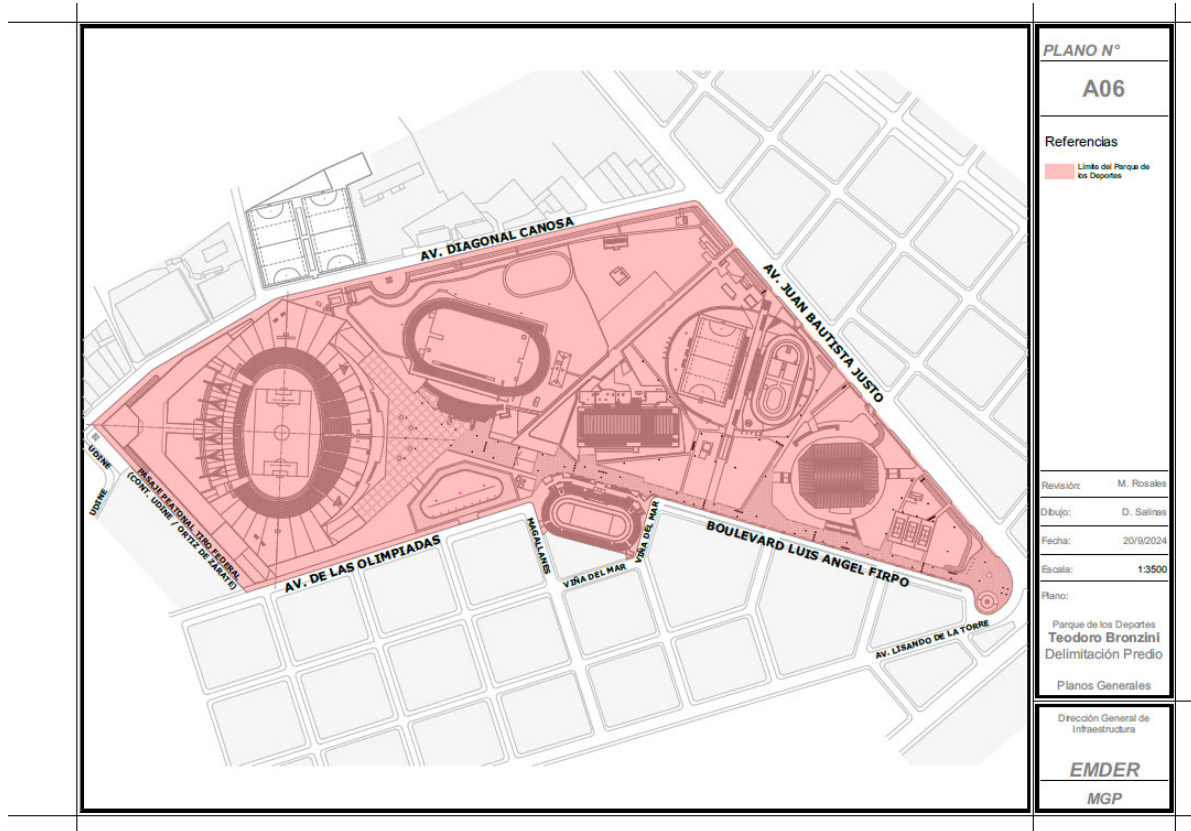
Será determinante para el rechazo de la Oferta y/o para la rescisión de pleno derecho del Contrato, sin más del trámite, y en cualquier estado de la licitación, dar u ofrecer dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:

- Funcionarios o empleados públicos, con competencia referida a la licitación o al Contrato, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Cualquier persona que haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Serán considerados sujetos activos de esta conducta quienes hayan cometido tales actos en interés del Oferente y/o Concesionario, directa o indirectamente, ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos o cualquier otra persona humana o jurídica.

Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aun cuando se hubieran consumado en grado de tentativa.

Anexo A – DELIMITACIÓN DEL PREDIO



**Anexo B – CERTIFICADO DE VISITA**

**DECLARACIÓN JURADA DE VISITA AL ESCENARIO:**

Por medio de la presente (razón social del oferente) ..... declaramos haber concurrido y recorrido el Espacio objeto de la presente licitación (Estadio José María Minella, Estadio Polideportivo Islas Malvinas y Espacio Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, del Partido de General Pueyrredon, y las instalaciones correspondientes a cada uno de ellos), conocer y aceptar el Espacio y sus instalaciones en las condiciones en que se encuentran.

\_\_\_\_\_  
Firma y aclaración

**Anexo C – OFERTA ECONÓMICA**

Venimos (Razón social del oferente) .....a formular oferta para que se nos otorgue el uso y explotación del Espacio objeto de la presente licitación (Estadio José María Minella, Estadio Polideportivo Islas Malvinas y Parque Municipal de los Deportes Teodoro Bronzini, del Partido de General Pueyrredon, y las instalaciones correspondientes a cada uno de ellos), en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Ofrecemos pagar:

En concepto de canon anual la suma de PESOS .....  
(\$.....).-

\_\_\_\_\_  
Firma y aclaración



**Anexo D – CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO. INHABILIDADES. JURISDICCIÓN. DOMICILIO LEGAL**

**DECLARACIÓN JURADA CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO. INHABILIDADES. JURISDICCIÓN. DOMICILIO LEGAL DOMICILIO LEGAL:**

Por medio de la presente, declaramos (razón social del oferente)..... conocer y aceptar en todos sus términos el Pliego de Bases y Condiciones compuesto de ..... (.....) fojas y ..... (.....) Anexos, que rige el llamado a Licitación de Uso y Explotación del Predio Licitado, cuyas cláusulas aceptamos sin condicionamiento alguno.

Declaramos bajo juramento no estar comprendidos en las inhabilidades que determina el citado pliego en el art. 16º del PBUC.-

Para el caso de que las transgresiones configuren violación a lo preceptuado en las Leyes y Ordenanzas de orden público o incumplimiento contractual, las mismas serán sustanciadas por ante los Juzgados Municipales de Faltas (Ordenanza N° 4544 y Ley 8751), para el caso de que el conflicto verse sobre la interpretación de las obligaciones del concesionario las mismas serán sustanciadas por ante los juzgados Contencioso Administrativo del departamento judicial de Mar del Plata salvo que las mismas conlleven, y/o puedan derivar en la caducidad de la Concesión. En todos los casos en los que la controversia entre las partes verse sobre incumplimientos contractuales que acarrearán la caducidad de la Concesión, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”), con renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

A todos los fines derivados de la presente contratación se constituye domicilio físico en la calle.....Nº....., piso...., dpto....., of....de la ciudad de Mar del Plata y electrónico en ....., donde serán válidas todas las notificaciones. Se otorgará prioridad a las notificaciones electrónicas y ante la deficiencia en ellas, se procederá a notificar al domicilio físico.-

\_\_\_\_\_  
Firma y aclaración

**Anexo E – DONACIÓN**

**DECLARACIÓN JURADA DE DONACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON:**

Venimos (razón social del oferente)..... por la presente a realizar Donación Expresa a favor de la Municipalidad de General Pueyrredon de todas las obras nuevas que se hubieran realizado y las mejoras sobre los bienes ya existentes, así como los muebles, mercaderías, enseres, instalaciones, y demás elementos que no se hubieran retirado del predio para la fecha en que resulte exigible la entrega de estos, libres y desocupados.

\_\_\_\_\_  
Firma y aclaración

## **ANEXO F**

### **INFORME TÉCNICO**

#### **ESTADIO JOSE MARIA MINELLA, POLIDEPORTIVO ISLAS MALVINAS Y PARQUE MUNICIPAL DE LOS DEPORTES “TEODORO BRONZINI”**

Ubicación: Av. Juan B Justo, Av. Canosa, Diag. De Las Olimpiadas y Diag. Firpo

#### ***Sección I – Generalidades***

#### **CONSIDERACIONES GENERALES A TOMAR EN CUENTA EN TODA PROPUESTA:**

##### **I.1.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.**

Se deberá adoptar un enfoque de Accesibilidad universal. Esto implica asegurar que todas las infraestructuras a intervenir y servicios cumplan con los principios de diseño inclusivo, permitiendo el uso y la participación de personas con diversas capacidades físicas, sensorias y cognitivas.

Es fundamental que los espacios respeten los estándares técnicos y normativos de accesibilidad vigentes, incluyendo el acceso sin obstáculos y una señalización adecuada. La infraestructura debe incorporar soluciones técnicas que faciliten el acceso y la circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida, garantizando que las instalaciones sean seguras para todos los usuarios. El objetivo fundamental es fomentar la equidad y mejorar la experiencia general del usuario en un entorno deportivo y recreativo seguro e inclusivo.

##### **I.2.- SUSTENTABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD.**

Es fundamental que las propuestas incorporen prácticas para promover la sostenibilidad ambiental. Se sugiere el uso de tecnologías de eficiencia energética y energías renovables. Además, se recomienda emplear iluminación eficiente y sistema de gestión energética para reducir el consumo de recursos.

La gestión del agua debe ser un componente clave, con la inclusión de sistema para la recolección y reutilización de aguas pluviales, y la utilización de tecnologías que reduzcan el consumo de agua en grifos y sanitarios. Asimismo, se deben implementar métodos eficientes de riego para optimizar el uso del agua en las áreas verdes y campo de juego en el caso del Estadio Minella.

En cuanto a los residuos, se espera un programa de reciclaje que permita la separación y manejo adecuado de residuos sólidos y reciclables, así como la adopción de prácticas para minimizar la generación de desechos.

##### **I.3.- SOSTENIBILIDAD EN EL MANTENIMIENTO.**

La propuesta debe contemplar un enfoque de mantenimiento preventivo y predictivo para asegurar la durabilidad y el buen estado de las instalaciones de los dos escenarios (mínimo 50 años), alineados con principios de sostenibilidad ambiental. Se sugiere la integración de tecnologías para el monitoreo en tiempo real y la capacitación del personal en técnicas de mantenimiento sostenibles.

También se recomienda priorizar el uso de productos de limpieza y mantenimiento y materiales que sean amigables con el medio ambiente.

##### **I.4.- VINCULACION DE LOS ESCENARIOS CON EL ENTORNO y USOS PARA LA COMUNIDAD.**

Es esencial que las propuestas demuestren un compromiso con la comunidad local. Deben generar beneficios tangibles para los vecinos de General Pueyrredon, como la preservación de los espacios verdes y el cuidado del medio ambiente, la creación de empleos locales y la oferta de actividades recreativas y deportivas accesibles. Se valorará positivamente la propuesta de usos diversos que fomenten el intercambio cultural y social, así como la promoción de actividades que generen movimientos masivos y promuevan el turismo en los 12 meses del año.

#### ***Sección II – Estadio José María Minella***

## **ESTADIO JOSÉ MARÍA MINELLA**

### **II.1.- RESEÑA:**

Ubicado en el Complejo Municipal de Deportes “Teodoro Bronzini” el Estadio “José María Minella” fue construido para la realización del Mundial de Fútbol 1978. Se trata de uno de los Estadios de Fútbol Mundialistas más australes del Mundo, junto con el Estadio de Ciudad del Cabo, Sudáfrica, y el Estadio Nacional de Chile.

Como particularidad fue proyectado de manera tal que el acceso peatonal a las tribunas constituye el remate de la peatonal pública del predio, eje organizador de todos los escenarios. Se destaca que, por su configuración, el espectador llega a su butaca sin entrar al edificio, como si fuera atravesando un espacio público fluido que culmina sobre las gradas que circundan al campo de juego. Esta configuración, que participa de las ideas de los anfiteatros griegos encastrados en el paisaje, lo hace casi único en la Argentina, y relativamente inusual en el mundo.

Por debajo de este nivel público peatonal, el Estadio cuenta con un acceso vehicular principal, contando con un Estacionamiento Cubierta de más de 200 vehículos.

Posee una capacidad aproximada de 35.000 localidades, distribuidas en las plateas populares (norte y sur, 15.000 loc.), platea descubierta (9.782 loc.) y platea cubierta (10.362 loc.). Desde el estacionamiento, se accede por medio de un puente peatonal al nivel de la confitería, en dicho nivel se hallan también los espacios públicos principales: Salón Berni (aprox. 590 m<sup>2</sup>) con capacidad para 450 personas, Salón VIP (aprox. 245 m<sup>2</sup>) con capacidad para 250 personas. Sala de Prensa (aprox. 125 m<sup>2</sup>) con capacidad para 120 personas, Microcine (132 m<sup>2</sup>) con capacidad para 80 personas, Sala de Conferencias (aprox. 120 m<sup>2</sup>) con capacidad para 80 personas y Acceso al Palco VIP del campo de juego.

En el nivel inferior se hallan las instalaciones de servicio y las vinculadas a las actividades deportivas: Dos gimnasios de aproximadamente 550 m<sup>2</sup> c/u. Siete vestuarios completos. Oficinas administrativas, Salas de audio y TV, Talleres y depósitos. Desde este nivel se accede al Palco de Honor y Prensa.

La flexibilidad del proyecto permite generar, dentro de un único espacio integrado, diversas actividades según las características del evento. El escenario cuenta con una importante superficie destinada a las instalaciones complementarias. Históricamente en Mar del Plata, la polifuncionalidad y adaptabilidad del Estadio Minella lo convirtieron en una de las más importantes sedes de congresos y convenciones, la segunda de carácter público después del Hotel Provincial, y que antecedió en servicios y tecnología a los actuales Hoteles 5 Estrellas en el rubro.

Algunos antecedentes de actividades: Mundial de fútbol en 1978. Mundial juvenil de fútbol en el 2000, Seven Internacional de Rugby, Escenario de apertura de los XII Juegos Panamericanos También se han realizado distintos recitales masivos con figuras nacionales e internacionales.

En sus instalaciones complementarias y amenities se realizaron innumerables congresos, destacándose el Congreso Nacional de la Federación Universitaria Argentina de 2005,

Como principal actividad ha sido sede de Torneos de fútbol local, regionales, de ascenso y de Primera División Nacional y Superliga. También es sede regular de partidos definitivos de la Copa Argentina, y fue escenario de la Superfinal 2019 de AFA.

En paralelo, fue sede en la organización y ambientación de los Torneos de Fútbol de Verano durante toda la década del 90 y del 2000, evento que se encuentra instalado en la memoria colectiva no solo de los marplatenses sino también de todos los turistas que visitan la ciudad. Eventos que asomaban en las tapas de los suplementos deportivos del país y el mundo.

Pero el estadio no es solamente los eventos esporádicos y masivos, también es la actividad diaria local, regional y nacional. En sus gimnasios y salones se realizan de forma constante numerosas actividades artísticas, culturales, educativas y recreativas, tanto de la ciudad, como provinciales y nacionales.

En su conjunto, el Estadio es una de las infraestructuras más diversas, poli funcionales, adaptables y generosas para la organización de todo tipo de eventos con que cuenta la ciudad. Sus capacidades, en su momento únicas (y aún hoy en muchos casos inigualables) lo convirtieron en una referencia en la región, la provincia y a nivel nacional.

El irremediable paso del tiempo, la falta de recurso financiero para el mantenimiento correspondiente y algunas características tecnológicas que datan desde su construcción, han mermado su capacidad operativa con los años. Muchas de esas fallas se han podido enmendar mediante el ingenio y la oportunidad, como la adquisición de una pantalla LED o la primera repotenciación de las luces del campo de juego. Pero otras implican inversiones sustantivas y un plan continuado para readaptar la estructura, que en sus características constructivas y funcionales está intacta, a un uso moderno y flexible, estéticamente contemporáneo, y diversamente accesible.

## **II.2.- FUNCIONAMIENTO ACTUAL:**

Es la sede que utilizan los equipos de fútbol de Mar del Plata para sus encuentros de las diversas categorías nacionales en la esfera de la Asociación de Fútbol Argentina (AFA). Actualmente, los clubes Aldosivi y Alvarado de Mar del Plata, que compiten en la primera nacional, actúan como locales en el Estadio, recibiendo la visita de todos los equipos de primera división.

Además, recibe múltiples actividades deportivas, sociales, educativas y culturales, haciendo uso de sus instalaciones complementarias, únicas en la ciudad.

Los equipos de mantenimiento del EMDER tienen como sede operativa al Estadio, tanto en los talleres internos, como en los nuevos espacios que se ubican en el Estacionamiento Cubierto.

## **II.3.- INFORME DE ESTADO EDIFICIO:**

### **A. ESTRUCTURA RESISTENTE:**

Estado: El conjunto del Estadio Minella se sustenta en una masiva estructura de Hormigón Armado, de excelente calidad para la fecha de su construcción. Muestra poco o ningún desgaste superficial, escasa penetración de agua y carbonatación superficial marginal. No se evidencian fisuras de expansión corrosiva de la armadura, ni fracturas por rigidez, algo notable en una estructura de ese periodo y escala.

Las múltiples estructuras de acero han tenido un desempeño diametralmente opuesto: muestran un estado de degradación importante, que compromete la vida útil. La cubierta de la tribuna, un tipo de pseudo-estéreo estructura, muestra deterioro debido a la corrosión del ambiente marítimo.

Las torres de iluminación están compuestas por masivos caños de acero soldados, que muestran buena conservación general. Sin embargo, las estructuras discretas de soporte de las luminarias tienen secciones mínimas y pobre protección.

Evaluación: Las componentes de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup> deberían recibir un mantenimiento para preservar su Vida Útil Prevista (que en un Estadio de Fútbol ronda los 70-80 años). Se debería realizar, de manera periódica y programada, una limpieza general de las superficies exteriores mediante hidrolavado, y una pintura de sellado posterior para evitar la infiltración de agua y consolidar la superficie.

La cubierta de la tribuna debe ser intervenida. Se debe realizar un diagnóstico preciso de las condiciones de corrosión y la determinación del grado de reserva estructural existente, y posteriormente establecer un programa de reparación y puesta en valor de la estructura para garantizar la seguridad del público.

Las torres de iluminación requieren un programa de reparación completa, fundamentalmente en las pasarelas y soportes de las piezas de luminaria.

#### **B. MAMPOSTERÍA, TABIQUERÍA Y CIELORRASOS:**

Estado: La mampostería interior es de ladrillo hueco y se encuentra en buen estado general, requiriendo intervenciones puntuales. Los pisos están en un estado regular, deteriorados por el paso del tiempo. Los cielorrasos muestran un cierto nivel de deterioro por la antigüedad de su construcción.

Los pisos de los gimnasios, en parquet de madera, muestran un deterioro importante, y se pueden considerar en el límite de su vida útil.

Evaluación: Se debe incorporar en un programa de mantenimiento correctivo y preventivo la paulatina recuperación de pisos y cielorrasos. Es necesario realizar reparaciones en mampostería para evitar su deterioro.

Corresponde considerar como una prioridad la reparación y/o recambio de los pisos de los gimnasios.

#### **C. CARPINTERÍA, VIDRIOS Y CERRAMIENTOS LIVIANOS:**

Estado: Las carpinterías son de chapa pintada de muy buena calidad, pero muestran la antigüedad de su construcción. Los vidrios son simples. Los sellados de las carpinterías están deteriorados.

Los parasoles de la fachada oeste son antiguos, y muestran signos de corrosión localizada. Es necesario considerar su reparación y repintado.

Evaluación: Las carpinterías necesitan una revisión general, dentro de un programa de mantenimiento correctivo del escenario. Se deben revisar los burletes y proceder a un resellado de los paños de vidrio. Los vidrios de más de 2m cuadrados deberían ser ploteados, a los efectos de evitar su astillado. Se deberán reemplazar los vidrios de los gimnasios.

Se debe incorporar al programa de mantenimiento los parasoles y cerramientos metálicos como una prioridad para evitar mayores deterioros.

#### **D. SANITARIOS Y VESTUARIOS:**

Estado: Los vestuarios han sido reparados y actualizados, y son plenamente funcionales. Cuentan con nuevos equipamientos deportivos y han recibido pintura de protección adecuada.

Los sanitarios públicos muestran un estado de deterioro general, son anticuados y poco funcionales, y carecen de equipamiento anti-vandálico para el masivo uso al que responden. Muestran deterioro en pisos y revestimientos, revoques, cielorrasos y carpinterías. El mantenimiento correctivo no alcanza para sostener la funcionalidad de espacios tan agredidos. Hay muchas falencias asociadas a las instalaciones antiguas que implican fallas constantes y deterioro del medio físico. Las escaleras de acceso están mal iluminadas. La ventilación es escasa y no garantiza eliminar olores y humedad de las baterías de las tribunas populares y plateas descubiertas. Los baños de la platea cubierta se encuentran en mejores condiciones generales.

Evaluación: Los vestuarios están en buenas condiciones y pueden ser mantenidos de igual forma con inversiones normales.

Se debe pensar en realizar una intervención completa en los sanitarios, para que recuperen la funcionalidad original. Tal intervención debería incluir: un replanteo global de la instalación sanitaria, la colocación de nuevos revestimientos y artefactos anti-vandálicos, y la incorporación de un sistema de ventilación forzada. Asimismo, se debe revisar las condiciones de escaleras y accesos.

#### **E. SALAS DE BOMBAS, TALLERES Y COCINA:**

Estado: El sector de apoyo en general muestra la antigüedad del Escenario, con deterioro de los componentes materiales.

Evaluación: Los espacios deben ser actualizados. Se deben incorporar al programa de mantenimiento la reparación y ampliación del sistema de iluminación en la zona, facilitar la limpieza y garantizar la correcta ventilación de los ambientes.

#### **F. ESTACIONAMIENTO Y TALLERES DE SERVICIO:**

Estado: El estacionamiento está en buenas condiciones generales, con algunos problemas por infiltración de agua de lluvia a través de juntas de dilatación estructurales. Los pisos están en buen estado, la estructura conservada.

Se ha realizado una paulatina construcción de espacios de trabajo en el sector del estacionamiento sobre la Avenida Canosa, para centralizar las cuadrillas de personal del EMDER y liberar los Escenarios (principalmente al mismo Estadio) de usos inapropiados.

Evaluación: Se debe dar prioridad a la construcción del bloque de talleres para centralizar las tareas de mantenimiento de modo efectivo, por fuera del Estadio.

Se deben revisar desagües y sellados de juntas para evitar anegamientos y deterioro de pisos y estructura.

#### **G. CERCO PERIMETRAL, BRETES Y ESTRUCTURAS VARIAS DE SEGURIDAD EXTERIOR:**

Estado: El cerco perimetral del estadio, los bretes y separaciones entre sectores son caño de acero soldado y alambre o metal desplegado pesado. El cerco ha superado ampliamente su Vida Útil, y es objeto de un constante mantenimiento y reparación desde hace más de una década. Los bretes están en igual situación.

El estado general y las dimensiones son tales, que el programa de mantenimiento no alcanza a cubrir las necesidades anuales de recuperación de las estructuras. En la situación actual, nunca se logra dar por terminada la tarea. Cualquier evaluación objetiva de la situación remite a su escasa sustentabilidad en el tiempo.

Evaluación: De manera estratégica, se pueden considerar dos opciones globales: primero, la inversión masiva y consistente para realizar una reparación completa, con retiro de todo el material corroído y su reemplazo por nuevas estructuras. Acto seguido se debe realizar la protección galvánica y una pintura de terminación epoxídica o poliuretánica de alta resistencia al medio ambiente.

De manera alternativa, se debe pensar en el reemplazo de todas las estructuras de acero pintado, por otras equivalentes en materiales de mayor vida útil en nuestro medio.

### **II.4.- DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES:**

#### **A. ÁREA DEPORTIVA NIVEL -4.81:**

Se encuentran:

- Oficinas administrativas: Jefatura de Estadio
- Vestuarios Jugadores local y visitante: con 180m<sup>2</sup> cuenta cada uno con 2 aéreas para jugadores, utilería, sanitarios, 2 sectores de 10 duchas c/u con pileta de inmersión sanitarios y lavabos.

- Vestuario de árbitros y sala antidoping.
- Vestuarios auxiliares: 2 vestuarios de 40m2 aledaños al vestuario local.
- Gimnasios local y visitante. 600 m2 ubicados al pie de cada vestuario.
- Hall central: zona mixta de prensa.
- Área técnica: Sub estación N° 1, Sala de telefónica, depósitos generales.

#### **B. NIVEL DE CONFITERÍA -0.56:**

- Se encuentran la confitería, sanitarios públicos, salones de usos múltiples.

#### **C. TECHO Y CUBIERTA DE LA TRIBUNA TECHADA:**

Formada por 6 grandes tensores metálicos conectados a columnas de H° que sostienen la estereó estructura del techo, con una cubierta de chapas de fibra de vidrio. Presenta nodos y tubos con corrosión, pasarelas técnicas actualmente inaccesibles, canaletas pluviales deterioradas, y faltante de chapas en la cubierta. Pendiente de un estudio técnico que indique los pasos a seguir para su habilitación. Actualmente la tribuna bajo este techo se encuentra inhabilitada.

#### **D. BOLETERIAS:**

Se encuentran detrás de la tribuna descubierta con salida externa al parque de los deportes. Área aproximada de 350 m2. Se encuentran fuera de servicio.

#### **E. SISTEMA ELÉCTRICO:**

El abastecimiento eléctrico se realiza desde una sala de distribución perteneciente a la empresa EDEA ubicada dentro del estadio en el nivel de estacionamiento. Desde allí se alimentan las dos subestaciones de Media Tensión del estadio, el Centro Municipal de Hockey y parte del barrio aledaño. Para el Estadio destina dos celdas de 13.2kV que alimentan cada una de las subestaciones de transformación que se encargan de la distribución mediante tableros seccionales.

Cada SE (N°1 y N° 2) tiene dos transformadores de 13.200V a 380V de 630kVA, con su correspondiente seccionador de MT, uno dedicado a la iluminación de campo de juego y otro para la parte edilicia, con un acoplamiento de barras en caso de falla de un transformador. Un tercer seccionador conecta el anillo entre subestaciones. La SE N° 1 a través del transformador 1 (T1) alimenta los tableros de encendido de iluminación del techo de la cubierta y un tercio de la cinta de iluminación del campo de juego. El T2 alimenta el edificio principal, estacionamiento, baños populares, iluminación perimetral oeste, parque interior y sala de máquinas, con 27 tableros seccionales de iluminación (TI) y 7 tableros de fuerza motriz (FM). En la SE N° 2 el T1 alimenta los tableros de encendido de un tercio de las torres de iluminación de campo de juego y luces vigías. El T2 alimenta la torre tanque de agua, cartel electrónico/pantalla, boleterías, baños de tribuna descubierta, iluminación perimetral este y pista de patín ruta, con 6 tableros seccionales.

*Estado operativo SE1* es bueno. Los cables de alimentación a TI19, TI23 y parque interior presentan fallas (fases cortadas). Se debe modernizar el sistema con el reemplazo de sus componentes (transformadores y seccionadores de MT, llaves seccionales, conductores, etc.).

*Estado operativo SE2:* T2 fuera de servicio por falla en seccionador de MT, iluminación perimetral este y patín ruta y boleterías fuera de servicio.

#### **F. GRUPOS ELECTRÓGENOS:**

Un grupo de emergencia para toda la parte edilicia motor MAN R6V/187 generador SIEMENS de 360 kVA. El tablero principal se encuentra en la SE1 y de allí alimenta todos los tableros seccionales y de fuerza motriz.

Dos grupos operativos G1 y G2 para el encendido cada uno de un tercio de la iluminación de campo de juego motor GENERAL MOTORS DETROIT DIESEL 12V71 generador DELCO 360kVA. Los tableros principales se encuentran en la SE1 y de allí alimentan los tableros de encendido de la cinta (SE1) y de las torres norte y sur (SE2).



#### **G. ILUMINACION DE CAMPO DE JUEGO:**

Consta de 176 reflectores HQI-T 2000W/N, 98 en las torres (49+49, 7 apagados) y 78 en la cinta del techo de tribuna (50 apagados). Está dividida en tres tercios iguales, cada circuito alimentado en forma independiente por el Grupo 1, Grupo 2 y EDEA, lo que hace virtualmente imposible la oscuridad total en caso de corte de energía o falla de un grupo. El automatismo original está fuera de servicio, el encendido se efectúa operando manualmente en cada uno de los tableros.

*Estado:* obsoleto, se debe reemplazar todo el sistema por tecnología LED de acuerdo a exigencias internacionales. Las fallas corresponden principalmente a los componentes de los reflectores (lámparas, balastos, portalámparas) y en menor medida al cableado.

#### **H. ILUMINACION TECHO DE LA TRIBUNA:**

Se compone de plafones exteriores con lámparas de sodio NAV-T de 250W y 400W dispuestos en 13 filas de 6 plafones c/u, haciendo un total de 78 luminarias.

*Estado:* obsoleto, 29 luminarias apagadas.

#### **I. ILUMINACIÓN PERIMETRAL Y PARQUE INTERIOR:**

Consta de 45 columnas de hierro de 12m de altura con 3 reflectores HQI 400W cada una, 41 distribuidas en el perímetro del estadio acompañando al cerco perimetral y 4 en el parque interior.

*Estado:* 80% fuera de servicio. Presentan múltiples fallas en sus componentes (reflectores) por desgaste y vandalismo, alimentación eléctrica, y daños por corrosión.

#### **J. SERVICIO DE GAS NATURAL:**

El escenario cuenta con una conexión propia del servicio de gas natural. La Planta de regulación y medición primaria se ubica en Ortiz de Zarate al 500. Esta planta fue intervenida recientemente con tareas de mantenimiento y adecuación realizadas por un gasista matriculado y aprobadas por Camuzzi Gas Pampeana. Desde aquí se extiende una línea de media presión regulada a 2kg/cm<sup>2</sup> de 150m hasta un punto de derivación ubicada en la entrada de sala de maquinas en la maratón Sur. Este trayecto de cañería fue reemplazado en el año 2009, en esta instancia se realizaron otras modificaciones de adecuación de acuerdo a las exigencias de Camuzzi como válvula de corte general, mantenimiento de reguladores, cambio de quemadores de calderas y cartelera indicativa.

Del punto de derivación, se extiende una línea a sala de caldera y otra línea que distribuye a diferentes dependencias del estadio y sector de gastronomía.

En la sala de maquinas, la que se encuentra en subsuelo, se ubica un cuadro de regulación que reduce la presión a 20gr/cm<sup>2</sup> desde el cual se abastece de gas a dos calderas humo tubulares de 700.000Kcal/h. Ambas calderas generan el agua caliente primaria para los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria.

La línea que alimenta otras dependencias y sector gastronómico se extiende hasta el sector de depósitos ubicados en la maratón Norte y cuenta con servicio de gas. Esta instalación presenta sectores anulados y modificaciones propias del mantenimiento. La instalación actualmente se encuentra aprobada y con servicio. En caso de modificación de la instalación a futuro, la prestataria del servicio podría exigir la adecuación a la nueva normativa vigente de toda la instalación, situación usual en instalaciones funcionales pero antiguas.

#### **K. PROVISION DE AGUA CORRIENTE:**

Torre tanque: ubicada sobre Diagonal Canosa consta de 2 tanques cisterna de 40.000lts c/u, dos bombas elevadoras de 30hp y 3 tanques elevados a 40mts de altura con 120.000lts de capacidad total. De allí se distribuye a todos los sectores del estadio y al Centro Municipal de hockey.

**Estado:** se deben reemplazar bombas, tableros de comando, tapas de inspección y cerramientos para evitar el ingreso de aves. En la parte superior se encuentran instaladas antenas de telefonía celular y un nodo de internet municipal.

Entrada de agua adicional: directo al foso perimetral del campo alimenta reservorio de agua para riego.

#### **L. SISTEMA DE RIEGO DE CAMPO:**

El sistema de riego del Estadio utiliza el foso perimetral de la cancha como reservorio de agua y consta de dos bombas centrífugas de alta presión (una de trabajo y una de relevo) de 30hp que se conectan a una manguera rígida de PVC de alta presión dispuesta en forma de anillo en todo el perímetro de la cancha, con 6 bocas de conexión, 2 en cada lateral y 1 en cada cabecera. Los caños de aluminio de 3" tipo agrícola con acople rápido se conectan a cada boca y finalmente a un cañón de riego de 360° con boquilla de 1" y un alcance aproximado de 30mts a la redonda. La cantidad de caños a conectar varía de acuerdo al sector que se desee regar y al viento imperante. Toda la operación es manual.

**Estado:** obsoleto. Si bien se encuentra operativo se debe realizar la obra de instalación de un sistema de riego por aspersión automatizado.

#### **M. SALA DE MAQUINAS:**

Ubicada bajo tribuna techada baja de norte a sur en nivel N-7,70mts se encuentran las calderas, sistema de calefacción, sistema de extracción de aire/ventilación, achique cloacal, riego de campo, achique pluvial, sala de máquinas del ascensor de pasajeros.

- **Calderas:** 2 caldera MARINO año 1977, quemador AUTO-QUEM año 2012 de 700.000kcal. Abastecen el agua caliente para uso sanitario y sistema de calefacción. Estado: tanques intermediarios con pérdidas, tanque de expansión ubicado fuera del edificio a 25mts de altura con pérdidas, llaves esclusas de colector principal no operativas.
- **Sistema de calefacción:** además de las calderas consta de un cuadro de recirculación de agua caliente compuesto por 12 conjuntos motor/bomba (6 de trabajo-6 de reemplazo) de distintas potencias, cada uno con sus correspondientes llaves esclusas y válvulas de retención que recirculan el agua caliente a través de los radiadores instalados en las tuberías, 12 forzadores de entre 3hp y 7.5hp que inyectan el aire caliente a todos los ambientes. Estado: fuera de servicio, falla en cañerías y cuadro de recirculación de agua caliente
- **Extracción de aire:** 2 forzadores de 10hp y 7.5hp conectados mediante tuberías a todos los ambientes, sanitarios y duchas. Estado: funcionando.
- **Achique de foso cloacal:** se encuentra en el sector norte y consta de 2 bombas sumergidas de 7hp con accionamiento automático que impulsan a la red cloacal. Estado: operativo 100%. Se debe reparar el caño de impulsión bajo contrapiso del estacionamiento altura portón 5.
- **Riego de campo:** 2 conjuntos motor-bomba de 30hp (1 de trabajo + 1 relevo). Estado: un conjunto fuera de servicio (motor eléctrico con pérdida de aislación)
- **Achique de foso perimetral de cancha:** aquí confluyen los desagües pluviales del estadio, además de ser reservorio de agua para riego. Tiene un ancho de 2.60m, una altura útil de 2.80m y se desarrolla en un perímetro de 425m con un volumen de almacenamiento de 3000m<sup>3</sup>. Consta de 2 bombas de 20hp de gran caudal (150000lts/h c/u) con arranque automático y una bomba de emergencia de 7hp sumergida (arranque manual). Estado: 100% operativo, no obstante sería deseable conectar el bombeo a la nueva red pluvial que corre por Av. Canosa.
- **Sala de máquinas ascensor de pasajeros:** por cuestiones edilicias se encuentra en el 2° subsuelo. En 2022 se instaló un comando automático de última generación y se reacondicionaron la cabina y toda la instalación.

**Estado general de Sala de máquinas:** filtraciones en las juntas del foso perimetral, sistema de calefacción fuera de servicio, pérdidas en tanques intermediarios de calderas, iluminación

deficiente, filtraciones de agua desde la tribuna. La sala de máquinas es funcional en general, requiriendo su actualización en los ítems obsoletos.

#### **N. SANITARIOS PÚBLICOS:**

- **Confitería N-0.56:** 4 baterías (D/C) total de artefactos instalados:  
Damas: 8 inodoros, 12 lavatorios.  
Caballeros: 16 inodoros, 12 lavatorios, 32 mingitorios  
Un baño p/ discapacitados
- **Sector deportivo/oficinas N-4.81:** 1 batería (D/C) total de artefactos instalados:  
Damas: 2 inodoros, 1 lavatorio.  
Caballeros: 2 inodoros, 1 lavatorio, 2 mingitorios
- **Tribuna techada N-0.56:** 4 baterías (D/C) total de artefactos instalados:  
Damas: 36 inodoros, 24 lavatorios.  
Caballeros: 36 letrinas, 24 lavatorios, 128 mingitorios
- **Popular norte y popular sur:** 2 baterías (D/C) total de artefactos instalados:  
Damas: 46 inodoros, 30 lavatorios.  
Caballeros: 40 letrinas, 30 lavatorios, 140 mingitorios
- **Tribuna descubierta:** 2 baterías (D/C) total de artefactos instalados:  
Damas: 36 inodoros, 24 lavatorios.  
Caballeros: 16 letrinas, 24 lavatorios, 62 mingitorios

**Estado general:** en N-0.56 4 baterías de baños fuera de servicio (2 corresponden a la confitería y 2 a la tribuna techada) debido a pérdidas de agua y rotura de cloacas. El resto de las instalaciones se encuentra con cláusuras parciales de inodoros y letrinas. Todos los baños de tribunas populares y descubierta presentan numerosas filtraciones en el cielorraso producto de las grietas y degradación de juntas en los playones superiores. No hay baños p/discapacitados en las tribunas.

#### **O. ESTACIONAMIENTO:**

Con un desarrollo en L de 350 mts x 24 de ancho y una altura máxima de 3.60 mts, tiene actualmente una capacidad aproximada para 250 autos. Originalmente con 2 portones de acceso sobre Av. De las Olimpiadas (entrada principal), 2 portones sobre Av. Canosa sector oeste anulados con tabiquería de hormigón, y un portón sobre Av. Canosa sector norte.

**Estado:** presenta filtraciones en las juntas de dilatación del playón superior, iluminación y cableado deficientes, demarcación deficiente se deben acondicionar canaletas y cambiar rejillas de desagüe, reparar veredas y barandas perimetrales del parque interior, tapas de cámaras cloacales y pluviales.

#### **P. CERCO PERIMETRAL:**

Con una extensión de 1.400 mts se extiende por el borde externo del playón de tribuna popular sur, tribuna descubierta, popular norte, parte posterior de tribuna cubierta sobre Av. Canosa, pasaje peatonal lindero al predio del Tiro Federal hasta Av. De las Olimpiadas. Está construido con tubos de acero y cerramiento de alambre artístico. Incluye las puertas y portones de acceso público: acceso sur, acceso norte y acceso oeste. Por Av. Canosa y vereda del Tiro Federal funciona como cerramiento del estacionamiento cubierto.

**Estado:** presenta daños por corrosión.

#### **Q. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO:**

Fuera de servicio. Deberá realizarse una nueva instalación según las indicaciones del cuerpo de bomberos. Solo se cuenta con extintores de polvo y Co2.

**Estado:** obsoleto

#### **R. CAMPO DE JUEGO:**

Campo de juego de suelo nativo en condiciones acordes a una limitada inversión en mantenimiento y un uso excesivo, 45/50 partidos por año. No se cuenta con maquinaria

adecuada para su mantenimiento en las condiciones hoy requeridas por la actividad. El Sistema de riego y desagüe es anticuado. Se requieren importantes trabajos de fondo para su mejora.

**Estado:** marginalmente funcional.

#### **S. GASTRONOMIA:**

Se encuentra concesionada y abarca la confitería principal, depósito y 15 puestos de venta externos ubicados en playón de acceso a las tribunas.

#### **T. INFORMÁTICA-SONIDO-PANTALLA:**

**Voz del estadio:** cuenta con 2 potencias y consola de sonido en cabina de audio con 4 bafles Electrovoice SX500+ y 10 bocinas JBL drivers 2446J ubicados en bandeja colgante en el techo de la tribuna. De uso básico durante partidos de fútbol, no se encuentra actualizado a estándares actuales.

**Internet:** servicio de conectividad básico wifi y por cable de red a través de un enlace inalámbrico desde el estadio Polideportivo.

**Seguridad:** instalación de 18 cámaras de seguridad con almacenamiento local y conectadas al centro de monitoreo del Emder.

**Pantalla:** pantalla MULTILED 55 gabinetes 11x5 de 96x96 cm y 60x60 píxeles c/u. Resolución total 600x300P.

#### **U. VIGILANCIA:**

Se cuenta actualmente con un servicio que cubre:

- Puesto 1 (entrada principal estacionamiento) 24 hs de lunes a domingo
- Puesto 2 (cabinas/rondín) 12 hs de lunes a viernes y 24 hs sábados, domingos y feriados.

### **II.5.- PLAN DE OBRAS. RECUPERACIÓN INTEGRAL DEL ESTADIO JOSÉ MARÍA MINELLA**

Dentro de esas tareas, de mediana y gran escala, se destacan:

#### **A. ILUMINACIÓN DEPORTIVA DE CAMPO DE JUEGO:**

Se requiere para alcanzar el nivel de iluminación en superficie establecido mínimo por la CONMEBOL, para sus competencias internacionales. Previendo que en algún momento Mar del Plata contará nuevamente con un Club jugando en Primera División, con la consiguiente repercusión para la Ciudad y el País contando con un Estadio que cumpla con estas normativas. Además, la instalación debería contemplar, la eficiencia energética y la capacidad de ajustar la intensidad lumínica según las necesidades de los eventos, lo que implica el uso de tecnologías avanzadas LED y sistemas de control automatizados. El cumplimiento de estos estándares técnicos no solo asegura la conformidad con las normativas de CONMEBOL, sino que también contribuye a una operación más eficiente y sostenible del estadio.

#### **B. ILUMINACIÓN PÚBLICA DEL EDIFICIO, EL PREDIO Y SUS ALREDEDORES:**

Realizar un recambio de todas las luces de playones, accesos, perímetro, puentes y zonas de estacionamiento, actualizando a tecnología LED Blanca, nos permitiría no solo mejorar la imagen del Estadio en las jornadas nocturnas y mejorar la seguridad de espectadores y fuerzas públicas, sino que también sería el colofón perfecto para la recuperación de la iluminación en todo el parque de los deportes y su conversión a LED, amigable con el ambiente y de bajo costo.

#### **C. NUEVO SISTEMA DE RIEGO, DESAGÜES Y AGRICULTURA DEL CAMPO DE JUEGO:**

El campo de Juego del Minella es de manufactura tradicional, no habiendo recibido actualizaciones significativas en toda su vida útil. En 40 años la tecnología ha cambiado sustancialmente, principalmente en sistemas de riego automatizados y sensores de humedad, temperatura e iluminación que permiten una agricultura de precisión sobre el césped. En paralelo, la reconstrucción de la red de drenaje permitirá un mejor funcionamiento del proceso de enraizamiento y mayor calidad de la materia vegetal. Una resiembra profunda con mejora del sustrato realizada al mismo tiempo permitirá contar con un campo deportivo óptimo, que no tenga fallas bajo altas cargas de agua o sequía, y que esté regado y a punto para cada partido, según los estándares internacionales.

#### **D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:**

Los arcos oficiales del Estadio, así como banderines, accesos, bancos de suplentes y demás facilidades deportivas, son hoy de tecnologías anticuadas y poco prácticas. Se plantea la adquisición de Arcos Modernos desencastrables, en aleación de aluminio y homologados por FIFA. En cuanto a los bancos de suplentes, se requiere su ampliación y jerarquización con tecnologías modernas y de calidad internacional.

#### **E. READECUACIÓN DE SANITARIOS PÚBLICOS:**

Las baterías de sanitarios del Estadio, aunque suficientes, son donde más se observa el paso del tiempo, tanto en desgaste, como en concepto y tecnología. La adecuación de estos espacios debe contar con nuevas superficies antivandálicas en pisos, paredes y techos, incorporación de equipamiento de calidad y a prueba de incidentes, con un concepto de espacio abierto y accesible, y con ventilación adecuada.

#### **F. NUEVO CERCO PERIMETRAL:**

Es de caño de acero y alambre galvanizado. En una ciudad costera como Mar del Plata, la durabilidad de esa tecnología es adecuada mientras se realice el mantenimiento apropiado. Se plantea realizar un reemplazo sucesivo, por nuevas estructuras con el tratamiento galvanizado por inmersión correspondiente para evitar la corrosión o en su defecto una estructura nueva, apta y acorde a las condiciones de una ciudad costera con una vida útil de 50 años. Se busca con esta acción, mejorar no solo la imagen del Estadio sino el paisaje del Parque de los deportes y el frente urbano en este sector de la ciudad.

#### **G. READECUACIÓN DE GIMNASIOS:**

Los dos Gimnasios de Calentamiento del Estadio, además de servir a la competencia oficial de fútbol, tienen vida todos los días acogiendo básquet, vóley, fútbol de salón, gimnasia, etc. Tanto a nivel deportivo amateur, como educativo. Se plantea la reparación integral de estos dos grandes espacios, mejorando sus condiciones de uso y brindándole una imagen moderna en el interior del Estadio

#### **H. MODERNIZACIÓN DE BRETES Y DIVISIONES:**

Dentro del Estadio, a pedido de sucesivas encarnaciones de las fuerzas de seguridad, se han ido instalando bretes, cercos, divisiones y hasta alambrados de púas que, no solo afectan al conjunto, sino que generan dificultades tanto de logística como de seguridad. El objetivo a cumplir sería reemplazar todas estas instalaciones, reubicándolas en lugares adecuados, por cercos industrializados antivandálicos u otros materiales que cumplan con los objetivos de seguridad y los estándares estéticamente adecuados a los estadios de hoy.

#### **I. RECAMBIO DE PISOS INTERIORES:**

Las dos plantas del Estadio, la Deportiva y la Cultural, cuentan con pisos de mosaico pintado o vinílico de los años 70. Para recuperar las funciones de primera jerarquía que tenía el Estadio en su momento, además de liberar los espacios ocupados por diversas oficinas municipales, se debería instalar un gran piso aplicado moderno y de jerarquía que esté a la altura de los estadios modernos de estos tiempos. Lo mismo se aplica a los accesos, zona de vestuarios y campo de juego, así como zona mixta y sala de conferencias de prensa. La idea es que la totalidad de la superficie cubierta, vuelva a contar con un pavimento interior moderno acorde a estos tiempos.

#### **J. MODERNIZACIÓN DE CABINAS DE TRANSMISIÓN:**

El bloque de cabinas de transmisión para la televisión y los subsiguientes pupitres para periodistas no se condicen con las condiciones de confort y amenities que el rubro goza en otros escenarios. Se requiere mejorar las cabinas en medidas, cubierta, cerramientos, aislación y mobiliario para su uso confortable. Asimismo, los pupitres son obsoletos, siendo deseable hoy reemplazar el objeto físico, y dotar al sector de una potente red inalámbrica para garantizar una correcta conexión.

#### **K. PINTURA GENERAL:**

Desde hace casi cuatro años el estadio está siendo intervenido sucesivamente mediante reparaciones de paramentos, componentes metálicos y solados, y su posterior pintura de protección. Esta tarea de pintura se debe extender, encarando los sectores del Cerco Perimetral y los paramentos interiores y exteriores para devolverle al Minella una imagen moderna acorde a los estadios de estos tiempos.

#### **L. REACONDICIONAMIENTO DE PUENTES PEATONALES:**

La reparación de los dos puentes sobre los accesos a campo de juego norte y sur, como las pasarelas que conectan con escaleras tipo caracol para salida del público, es fundamental para asegurar la funcionalidad del estadio sin riesgos para los usuarios. La obra es considerada vital, e incluye mantenimiento de la estructura metálica existente, pintura de protección, colocación de nueva superficie en su cara superior para el tránsito seguro, esto incluye considerar superficies antideslizantes y la terminación general acorde a la modernización general del estadio.

#### **M. RECAMBIO DE BUTACAS:**

Como medida final que hace a la modificación estética global del Estadio, al punto de ser una de las características más distintivas de los Estadios más modernos, es que se requiere el recambio integral de las butacas existentes en un esquema de color moderno y acorde a las normativas vigentes de FIFA, que plantee diversidad y unidad en las múltiples formas. Junto con las butacas se deberá prever la estructura para la fijación de las mismas con un material acorde a las condiciones climáticas de la ciudad para prevenir oxidación. Se deberá garantizar una vida útil de 50 años como mínimo.

#### **N. INTERVENCIÓN EN CUBIERTA SOBRE TRIBUNA TECHADA:**

Intervención integral de la cubierta de la tribuna techada: actualmente este sector del Estadio se encuentra clausurado por las condiciones de la misma, se pretende recuperar el área cubierta de tribuna con una intervención que garantice una vida útil y segura por 50 años como mínimo.

#### **O. REACONDICIONAMIENTO DE TORRES DE ILUMINACIÓN:**

Intervención total de estructura de las torres de iluminación sobre tribuna descubierta: Las tareas que se deberán realizar sobre estas estructuras deberán garantizar una vida útil y segura por 50 años como mínimo.

#### **P. SISTEMA CONTRA INCENDIOS:**

Se deberá contemplar el funcionamiento del sistema contra incendios como así también las revisiones en sala de máquina necesarias que permitan su adaptación a los estándares de estadios modernos.

#### **Q. NUEVA SEÑALÉTICA:**

Para mejorar las circulaciones y seguridad en el estadio, se requiere una actualización de la señalética. Esta nueva señalización deberá ser clara y legible, incluirá un diseño intuitivo usando tipografías, dibujos y colores de alto contraste y modernos. Abarcará todas las áreas y circulaciones, incluyendo accesos (entradas y salidas), estacionamiento, zonas de servicios, áreas mixtas, de jugadores, campo de juego, áreas de asientos, playones exteriores, baños públicos y de personal, sectores gastronómicos etc. La idea es que emplee materiales duraderos o compuestos resistentes al desgaste y condiciones meteorológicas. Además, deberá

incluir señalización en braille y usar iconografía universal para garantizar la accesibilidad para todos los asistentes.

#### **R. SISTEMA DE SONIDO PÚBLICO Y SEGURIDAD ELECTRÓNICA DEL ESTADIO:**

Por la escala del Escenario se requiere que el sonido tenga una cobertura clara y uniforme en todas las áreas del estadio, a su vez una alta calidad de audio para anuncios y música, controles ajustables y compatibilidad con otros sistemas del Estadio. En cuanto a la seguridad electrónica, deberá incorporar cámaras de alta resolución con visión nocturna y reconocimiento facial, control de acceso biométricos, sistemas de alerta y notificación integrados con el sistema de sonido. Los sistemas propuestos deben estar a la altura de los estándares más modernos en estadios de primer nivel.

#### **S. MODERNIZACIÓN DEL SERVICIO GASTRONÓMICO DENTRO DEL ESTADIO:**

Se requiere la intervención integral del servicio gastronómico del estadio incluyendo la sustitución y mejora de las instalaciones actuales. Esto abarca la actualización de los equipos de cocina, instalaciones, la renovación de los puntos de venta internos y la modernización de los puestos exteriores ubicados bajo tribunas techada y playones de tribunas descubierta. El objetivo es mejorar la eficiencia operativa, la calidad del servicio y la experiencia de los usuarios en todas las áreas de gastronomía del estadio.

#### **T. MODERNIZACIÓN DE VESTUARIOS:**

Se requieren intervenciones en conformidad con las nuevas normativas vigentes de la FIFA. Esto incluye la renovación de los sistemas de almacenamiento, actualización de equipos y mobiliario, así como la mejora de instalaciones sanitarias y duchas, garantizando que todos los aspectos sigan cumpliendo con los estándares de calidad y seguridad establecidos. El objetivo es proporcionar un entorno adecuado y profesional que mejore la comodidad y funcionalidad para jugadores, personal técnico y árbitros, alineándose con los requisitos internacionales.

#### **U. SERVICIO INTERNET – WIFI – STREAMING:**

Se busca con este servicio optimizar la experiencia del usuario, facilitando el acceso a contenido en línea y la comunicación en redes sociales.

#### **V. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:**

Se debe mejorar la accesibilidad al espectáculo tanto deportivo como recreativo de personas con movilidad reducida, ciegos e hipoacúsicos. Se deberá incorporar accesos para usuarios en sillas de ruedas o con movilidad reducida, un sector específico para estos usuarios, con visibilidad al campo de juego y fácil evacuación, y sanitarios adaptados a su alcance. Asimismo, las personas con impedimentos visuales o auditivos deberán contar con señalética adecuada. Se valorará la incorporación de espacios protegidos para personas con trastornos del espectro autista, con visión cuidada del campo de juego.

#### **W. READECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS (GAS, ELÉCTRICAS, TERMOMECAÑICAS):**

Las instalaciones del estadio, aunque funcionales, han sufrido a lo largo de los años, modificaciones no reguladas y carecen de automatismos, lo que exige una modernización acorde con las normativas vigentes. La actualización de los sistemas eléctricos, de gas y termomecánicos permitirá cumplir con los estándares de los estadios más modernos, optimizar la eficiencia energética mediante la integración de tecnologías avanzadas y automatismos, y asegurar una operación más confiable y menos costosa. Además, modernizar estos sistemas garantizará el cumplimiento normativo en los años por venir, mejorando el control ambiental dentro del estadio.

### **II.6.- PLAN DE MANTENIMIENTO INTEGRAL ESTADIO JOSÉ MARÍA MINELLA**

#### **A. DEFINICIONES Y CONCEPTOS:**

**Planificación:** Proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en el logro de los objetivos.

**Programación:** Tarea de Planificación que comprende Idear y Ordenar las acciones que se realizarán en el marco de un proceso.

**Mantenimiento:** Todas las acciones que tienen como objetivo preservar un Sistema, o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo sus funciones. El objetivo deseable es avanzar de forma progresiva, pasando del mantenimiento correctivo, a sus variantes Preventiva y Predictiva.

**Mantenimiento Correctivo:** Es aquel encaminado a reparar una falla que se presente en un momento determinado. Es el modelo más primitivo de mantenimiento: en él, es el sistema objetivo quien determina las paradas. Su principal objetivo es el de ponerlo en marcha lo más pronto posible y con el mínimo costo que permita la situación.

**Mantenimiento Preventivo:** Es aquel que consiste en evitar la ocurrencia de fallas en el Sistema Objetivo. Este mantenimiento se basa en una Planificación, que contiene un Programa de actividades previamente establecido con el fin de anticiparse a las anomalías. En la práctica se considera que el éxito de un mantenimiento preventivo radica en el constante análisis del Programa, su reingeniería y el estricto cumplimiento de sus actividades.

**Mantenimiento Predictivo:** Es una modalidad que se encuentra en un nivel superior a las dos anteriores, supone una inversión considerable en tecnología que permite conocer el estado de funcionamiento de máquinas y equipos en operación, mediante mediciones no destructivas. Las herramientas que se usan para tal fin son sofisticadas, por ello se consideran para maquinarias de alto costo, o que formen parte de un proceso vital. El objetivo del mantenimiento predictivo consiste en anticiparse a la ocurrencia de fallas.

**Mantenimiento de Actualización:** Es el tipo de mantenimiento cuyo propósito es compensar la obsolescencia, o adaptar el sistema a las nuevas exigencias, que en el momento de construcción no existían o no fueron tenidas en cuenta.

## **B. MANTENIMIENTO DEL CAMPO DE JUEGO:**

Se ajusta de acuerdo al plan agronómico específico para las condiciones ambientales. Se requiere además de cortar el césped regularmente, airearlo cada 4-6 semanas, ajustar el riego, fertilizar en primavera y otoño y controlar plagas y enfermedades. También se requiere inspeccionar y reparar el suelo, verificar el drenaje y nivelar el terreno. Las instalaciones deben ser revisadas, incluyendo accesorios y otros componentes como redes, arcos, banderines etc. y repintado o demarcación del campo de juego.

Los equipos de riego deben ser revisados y reparados. También se debe tener en cuenta la preparación del campo de juego para temporadas extremas: aplicar tratamientos específicos para proteger el césped durante los meses fríos y prevenir daños por heladas y durante el verano, ajustar el riego y las prácticas de fertilización para mantener el césped en buenas condiciones.

Mínimo 2 resiembras y 4 acciones de mantenimiento anual.

### **Diario:**

- Inspección visual del césped y las áreas de juego.
- Riego adecuado y revisión del sistema de riego.

### **Semanal:**

- Corte de césped y mantenimiento de la altura adecuada.
- Control de plagas y enfermedades del césped.
- Demarcación de cancha según necesidad.



- Limpieza de Fosa perimetral.

***Mensual:***

- Aireación del césped y revisión del drenaje.
- Aplicación de fertilizantes y tratamiento del suelo.
- Control de plagas vegetales y animales cada 4 meses en agua de riego con fosa.

***Anual:***

- Renovación de áreas deterioradas del césped.
- Evaluación y ajuste del sistema de drenaje y riego.

**C. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES:**

***Diario:***

- Inspección y limpieza de baños y vestuarios.
- Revisión de sistemas de iluminación y seguridad, recambio correspondiente si es necesario.

***Semanal:***

- Revisión de sistemas de ventilación y calefacción.
- Limpieza profunda de áreas comunes y tribunas.

***Mensual:***

- Inspección y mantenimiento de sistemas eléctricos y sanitarios (suministro de agua y desagües pluviales).
- Revisión de ascensor y sala de máquinas.

***Anual:***

- Inspección general de estructuras y cubierta de tribuna techada en general.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de emergencia.
- Pintura General del Edificio: Inspección y repintado de áreas externas e internas según necesidad.

**D. MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE SONIDO Y VIDEO:**

***Diario:***

- Prueba del sistema de sonido y revisión de posibles fallos.
- Verificación del funcionamiento de pantallas y proyectores.

***Semanal:***

- Limpieza de equipos de sonido y video.
- Revisión de conexiones y cables.

***Mensual:***

- Actualización de software y sistemas de control.
- Inspección de componentes y reemplazo de partes desgastadas.

***Anual:***

- Revisión técnica completa por parte de un profesional especializado.
- Calibración de sistemas de sonido y video.

**E. MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE SEGURIDAD:**

***Diario:***

- Inspección de cámaras de seguridad y puntos de control.
- Revisión de accesos y salidas de emergencia.

***Semanal:***

- Verificación de alarmas y sistemas de control de accesos.

- Revisión de sistemas de iluminación de seguridad.

***Mensual:***

- Pruebas de funcionalidad de todos los sistemas de seguridad.
- Revisión de los informes de seguridad y análisis de incidentes.

***Anual:***

- Evaluación integral de los sistemas de seguridad con un auditor externo.
- Actualización de protocolos de seguridad.

**F. MANTENIMIENTO DE ÁREAS EXTERIORES:**

***Diario:***

- Inspección y limpieza de áreas exteriores, jardines, playones, accesos y estacionamientos.
- Revisión de sistemas de iluminación exterior.

***Semanal:***

- Mantenimiento de playones y tribunas.
- Revisión y reparación de caminos y accesos.
- Control de Plagas: Inspección y tratamiento según sea necesario.
- Limpieza de canaletas y desagües.

***Mensual:***

- Inspección de sistemas de drenaje en áreas exteriores.
- Revisión de barandas y cercas y breteles de seguridad.
- Hidrolavado de Superficies: Limpieza de caminos y áreas exteriores de alto tránsito.

***Anual:***

- Evaluación de infraestructura externa y reparaciones mayores.
- Planificación de mejoras en áreas exteriores.
- Hidrolavado general del estadio (trabajos en altura).

**G. MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:**

***Diario:***

- Inspección general de áreas verdes y equipos de jardinería.

***Semanal:***

- Riego de plantas y césped.
- Control de crecimiento de malezas y poda.

***Mensual:***

- Revisión y mantenimiento de sistemas de riego en áreas verdes.
- Aplicación de tratamientos para la salud de plantas.

***Anual:***

- Renovación de áreas verdes y plantación de nuevas especies si es necesario.
- Evaluación de la infraestructura verde y planificación de mejoras.

**H. MANTENIMIENTO DE LA SALA DE MÁQUINAS:**

***Diario:***

- Inspección visual de equipos y sistemas en la sala de máquinas.
- Revisión de niveles de combustible y otros suministros críticos.
- Ajustes y reparaciones periódicas.

***Semanal:***

- Limpieza de equipos y eliminación de residuos.
- Verificación de ventilación y sistema de refrigeración.

***Mensual:***

- Revisión y ajuste de parámetros operativos de los equipos.
- Inspección y mantenimiento de generadores y equipos eléctricos.
- Recambio de equipos dañados.

***Anual:***

- Inspección y mantenimiento exhaustivo de todos los sistemas de la sala de máquinas.
- Pruebas de rendimiento y calibración de equipos.

**I. MANTENIMIENTO DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS:**

***Diario:***

- Inspección visual de equipos de protección contra incendios, como extinguidores, mangueras, baldes con arena.
- Revisión de accesos y salidas de emergencia, sistemas antipánico.

***Semanal:***

- Verificación del funcionamiento de alarmas contra incendios y sistemas de rociadores.
- Revisión de paneles de control de incendios.

***Mensual:***

- Pruebas funcionales de sistemas de detección y alarma de incendios.
- Inspección y reemplazo de equipos defectuosos o vencidos, como extinguidores.

***Anual:***

- Inspección y prueba integral del sistema contra incendios por un profesional certificado.
- Revisión y actualización de planes de emergencia y evacuación. Certificado de bomberos correspondiente.

**J. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS, GAS Y TERMOMECAÑICAS:**

***Diario:***

- Inspección visual
- Monitoreo de temperaturas
- Registro de alarmas

***Semanal:***

- Pruebas de funcionamiento
- Chequeos de automatismos
- Revisión de conexiones

***Mensual:***

- Inspección de componentes
- Limpieza de filtros y conductos
- Evaluación de componentes para modernización: identificar componentes necesarios para automatizar equipos y poner en funcionamiento la calefacción y el aire acondicionado

***Trimestral:***

- Pruebas de seguridad
- Revisión de documentación: actualizar registros de mantenimiento
- Planificación de reemplazos: planificar la adquisición de recambio de bombas, calderas, y otros componentes necesarios para modernizar el sistema.

***Anual:***

- Implementación de un Plan de Modernización: Adquirir y reemplazar calderas, bombas, tableros u otros componentes y llevar a cabo la automatización de sistemas

- Mantenimiento preventivo: sustituir filtros, revisión de estado de calderas y sistemas de climatización, llevar adelante las reparaciones necesarias.
- Actualización Normativa: asegurar que todas las instalaciones cumplan con las normativas vigentes y realizar actualizaciones requeridas.

#### **K. TAREAS ESPECÍFICAS:**

##### ***Recambio de Butacas:***

Según necesidad: Inspección regular para identificar butacas dañadas y reemplazo inmediato.

##### ***Recambio de Vidrios Rotos:***

Según necesidad: Inspección y reemplazo de vidrios dañados o rotos de manera urgente.

##### ***Grupo Electrónico:***

***Mensual:*** Inspección y mantenimiento preventivo. Pruebas de funcionamiento para asegurar operatividad en caso de emergencia. Implica inspección general del equipo incluyendo motor, generador y componentes eléctricos, cambio de aceite, filtros, revisión del sistema de combustible, chequeo de baterías, prueba de arranque y funcionamiento, inspección del sistema de enfriamiento, chequeo del sistema de escape, verificación del sistema eléctrico. Limpieza general y documentación de todas las actividades realizadas.

##### ***Revisión cerco perimetral***

Según necesidad, inspección y reemplazo o arreglo de sectores rotos o vandalizados.

##### ***Pintura General***

Según necesidad, inspección de la envolvente del edificio y sus componentes metálicos y no metálicos, espacios exteriores etc. y llevar adelante los trabajos de pintura correspondientes.

##### ***Sellado de juntas***

Intervención integral en playones en sectores de estacionamiento, baños públicos y boleterías para evitar filtraciones a estas instalaciones o espacios de uso.

##### ***Notas Adicionales***

Evaluación: Realizar auditorías periódicas para identificar áreas de mejora y ajustar el plan según sea necesario. El plan de mantenimiento propuesto cubre un amplio rango de tareas esenciales para mantener el estadio en óptimas condiciones y asegurar su funcionalidad y seguridad en todo momento.

### *Sección III – Estadio Polideportivo*

#### **ESTADIO POLIDEPORTIVO ISLAS MALVINAS:**

##### **III.1.- RESEÑA:**

El estadio se encuentra en el Parque Municipal de Deportes de la ciudad. Cuenta con una superficie de 1,3 has cubiertas, con calidad de primer nivel internacional. Posee un área deportiva de 65 x 48 m, con piso flotante de 24 x 43 m.

Provee un acceso vehicular directo hasta el campo deportivo, lo cual permite la practicidad que vehículos de emergencia se encuentren al alcance, y también áreas de depósito, las cuales hacen posible el fácil ingreso de cualquier tipo de elemento o equipo. Los accesos al público son 4 y las troneras de acceso a tribunas son 16, todas con sistemas de salida de emergencia, lo cual brinda máxima seguridad y fluidez para el ingreso y egreso al complejo.

Toda la infraestructura de sanitarios, vestuarios, sala de musculación, servicios gastronómicos y otros, es apta para personas con capacidades motrices reducidas.

Está provisto de un sistema de calefacción y renovación de aire, cuatro tableros numeradores transformables, más una red de 28 altavoces.

Una importante área de circulación perimetral cubierta se halla disponible para la realización de cualquier tipo de eventos simultáneos, exposición y venta de productos u otros.

El estadio, tras las reformas realizadas para la Final de la Copa Davis 2008, dispone de 7.666 asientos. Cuenta también con acceso VIP, para el periodismo, entrada independiente para jueces y jugadores, sala de conferencias, vestuarios e instalaciones complementarias.

Constructivamente, se trata de una estructura masiva de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup> en base a tabiques y entrepisos, que va desde el subnivel hasta la cubierta del anillo circulatorio. Por sobre las gradas y el campo deportivo, se ubica una cubierta liviana sustentada en 4 vigas metálicas intertrabadas. La cubierta en sí misma es parabólica, de chapa sobre el campo deportivo, y con pendiente simple del mismo material sobre las tribunas.

La mampostería es de ladrillo hueco revocado, con divisiones en tabiquería liviana de roca de yeso. Los cielorrasos son de roca de yeso en ambientes, y de material plástico machihembrado en los exteriores visibles.

Las carpinterías son de aluminio de buena calidad. Los vidrios son simples.

Cuenta con tres calderas para dotar de agua caliente y calefacción a los vestuarios y demás instalaciones deportivas. La instalación sanitaria es de buena calidad, con artefactos y griferías de primer nivel, y cañerías de excelente factura.

##### **A. BREVE MEMORIA OPERATIVA:**

El escenario fue construido para los Juegos Deportivos Panamericanos Mar del Plata 1995. Desde entonces ha sido ampliamente utilizado para eventos deportivos, culturales, educativos y religiosos de la más variada amplitud, constituyéndose en un Espacio de Excelencia, indiscutido en la Ciudad y la Zona.

Se han realizado, entre muchas otras, las siguientes actividades:

##### ***Eventos Deportivos:***

Juegos Panamericanos de 1995, Juego de las Estrellas de Básquetbol (en varias ocasiones), Mundial U-21 de básquetbol, Partidos amistosos del Seleccionado de Básquetbol Argentino, VIII Juegos ODESUR, Muestra del Museo Argentino de Básquetbol, Mundial de Voleyball 2002, Juegos Deportivos Para-Panamericanos 2003, Torneo Súper 8, ediciones 2007 y 2009, Liga de las Américas 2007/2008, Final Copa Davis 2008, Campeonato Mundial de Taekwondo I.T.F. 2009, Liga de las Américas 2010-11, Campeonato Mundial de Balonmano

Masculino Juvenil de 2011, Torneo FIBA de las Américas de 2011, Campeonato Mundial de Taekwondo I.T.F. 2011, entre otros.

**Recitales Musicales:**

Abel Pintos, AlphaBlondy, Andrés Calamaro, Ataque 77, Bandana, BersuitVergarabat, Cacho Castaña, Calle 13, Callejeros, Catupecu Machu, Chaqueño Palavecino, Charly García, Ciro y Los Persas, Daddy Yankee, Diego Torres, Fito Páez, Joan Manuel Serrat, Joaquín Sabina, León Gieco, Luis Miguel, Los Fabulosos Cadillacs, Los Nocheros, Los Piojos, Medicine 8, Miranda!, Ricardo Montaner, Néstor en Bloque, No te va gustar, Pimpinela, Roxette, Ricky Martin, entre muchos otros.

**Convenciones/Eventos:**

Expo Construcción (en varias ocasiones), III Cumbre de los Pueblos de América (2005), TMDG (TriMarchi Diseño Gráfico, anual)

**III.2.- FUNCIONAMIENTO ACTUAL:**

El Escenario es ampliamente utilizado como sede de los equipos de Básquet de la ciudad, principalmente Peñarol, Quilmes y Unión de Mar del Plata, y como espacio para la realización de recitales, de los que hay 2 por mes en promedio. Se realizan en él diversas actividades deportivas con regularidad y es sede de Convenciones y Eventos Multimediales año tras año.

La capacidad del Estadio de asumir múltiples roles, que ha sido su *pedra de toque* a lo largo de toda su historia operacional, sigue intacta y, más allá de la falta de actualización puntual de algunos componentes, se mantiene como uno de los Estadios Cubiertos más importantes de la Argentina, referencia indiscutida en el interior del País.

**III.3.- INFORME DE ESTADO EDIFICIO:**

**A. ESTRUCTURA:**

**Estado:** La estructura de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup> se encuentra en muy buen estado, sin mostrar fallas que comprometan su durabilidad. Hay lugares donde puntualmente se verifica descascamiento por corrosión de la armadura, pero son escasos en relación al volumen de H<sup>o</sup>, y no atraviesan las armaduras secundarias.

La estructura metálica de la cubierta presenta un buen estado de conservación, no previéndose obsolescencia a mediano plazo.

**Evaluación:** La estructura se encuentra en muy buen estado general, sin signos de defectos funcionales o deterioro que comprometa su estabilidad. Hay signos de corrosión localizada en piezas secundarias que deben ser objeto de mantenimiento correctivo.

**B. MAMPOSTERÍA, TABIQUERÍA Y CIELORRASOS:**

**Estado:** Las paredes y tabiques están en un estado regular a bueno, con signos puntuales de deterioro debido al uso. No hay inconvenientes que comprometan su durabilidad general.

La cubierta metálica presenta deterioro puntual, con chapas desprendidas parcialmente y movimientos que provocan fallas de impermeabilidad.

Hay signos de degradación en los cielorrasos plásticos exteriores en el pórtico de acceso y el voladizo de la cubierta principal.

**Evaluación:** La mampostería está en buen estado, requiriendo una pintura de protección regular para mantener su vida útil. Los tabiques y cielorrasos interiores requieren intervenciones puntuales de bajo costo. La cubierta requiere una intervención integral que actualice la superficie exterior, mejore la estanqueidad general, y reponga las aislaciones acústica y térmica obsoletas. Los cielorrasos plásticos exteriores deben repararse o reemplazarse, de acuerdo a evaluación pertinente.

### **C. CARPINTERÍAS Y VIDRIOS:**

**Estado:** Las carpinterías son de calidad aceptable, y presentan un regular estado de conservación. Hay fallas puntuales en carpinterías interiores de gran uso. Las puertas exteriores son anticuadas para el uso moderno. Los vidrios son simples.

**Evaluación:** Los vidrios de la iluminación cenital deben ser reemplazados, por motivos estéticos y también funcionales. Se debe considerar la posibilidad de colocar vidrios laminados de seguridad. Se debe actualizar el sistema de puertas de ingreso general al Escenario.

### **D. SANITARIOS Y VESTUARIOS:**

**Estado:** Se encuentran en un estado regular a bueno, habiéndose realizado un mantenimiento correctivo frecuente.

**Evaluación:** Sería conveniente realizar un programa de mantenimiento correctivo consistente, y poner como horizonte la recuperación estética y funcional de los espacios.

### **E. OTRAS CUESTIONES:**

Se debe elaborar un “Programa de Seguridad del Usuario”, que incluya señalética de instalaciones contra incendio, ploteado de vidrios y luces de emergencia como conjunto, para evitar intervenciones aisladas y desarrollar un lenguaje comunicacional coherente y adecuado para las situaciones de emergencia.

Sería deseable contar con una señalética interna y externa moderna, y adecuada, a modo de imagen institucional del Escenario.

## **III.4.- DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES:**

### **A. SERVICIO DE GAS NATURAL:**

La instalación de gas natural del Parque de los Deportes, abastece del servicio a los escenarios Natatorio, Hockey Panamericano y Polideportivo. La planta de regulación y medición se ubica en la entrada al Parque en Juan B. Justo y Dorrego. Aquí la presión se regula a 2 Kg/cm<sup>2</sup> y derivan dos líneas de media presión, una de 500 m hasta el Natatorio y otra de 700 m hasta el Polideportivo, en esta se presenta una derivación al Hockey Panamericano.

La derivación de media presión ingresa en la subestación de regulación de presión interna del Polideportivo, ubicada a nivel -4.00, donde se regula a la presión de consumo de 20gr/cm<sup>2</sup>. Desde este punto, la instalación interna del Polideportivo se extiende hasta sala de máquinas ubicada al mismo nivel, donde se encuentran tres calderas; dos de 1.200.000 Kcal/h para el sistema de calefacción y una de 800.000 Kcal/h para el sistema de agua caliente sanitaria. Una derivación de esta cañería discurre por la pasarela técnica del nivel -1.00 y abastece a la conexión de artefactos en los 6 módulos gastronómicos y al Office ubicados en el nivel 0.00. Ver planos conforme a Obra.

La instalación se encuentra adecuada a la normativa actual y aprobada por Camuzzi Gas Pampeana en el año 2022. En esta ocasión se dio mantenimiento a reguladores e instalación de la subestación regulador. Se intervino la sala de máquinas, con modificación de chimeneas, inspección de calderas y quemadores, la incorporación de sistema de aporte de aire mecánico, automatismos de parada de emergencia, cartelería, etc. Se reemplazó la totalidad de cañería de la instalación de gas que abastece a los módulos gastronómicas, se adecuaron las ventilaciones e instalaron artefactos nuevos como hornos, planchas y anafes.

Como se mencionó, la instalación completa de gas se corresponde con la normativa vigente y se encuentra aprobada. Pero se indica también, que el medidor existente contabiliza el consumo total del Natatorio, Hockey Panamericano y Polideportivo. En caso de pretender individualizar la cuenta o consumo del Polideportivo, se deberá intervenir la instalación y modificar el cuadro de medición y regulación de la estación primaria e individualizar las líneas de media presión en una derivación a Natatorio y otra a Hockey y Polideportivo utilizando las

dos ramas existentes, caso contrario implicaría tender una línea nueva de media presión de 100 m hasta la subestación reguladora del Escenario Hockey.

Como opción, se puede solicitar una nueva conexión y cuenta propia del Polideportivo, de existir factibilidad técnica por parte de Camuzzi, implicará también realizar las siguientes modificaciones: taponar la línea de media existente, tender la nueva cañería hasta el punto de conexión, modificar la subestación de regulación existente o construir una nueva acorde a las exigencias de Camuzzi y la normativa vigente.

## B. INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

### 1.1. *Tablero principal*

El escenario tiene abastecimiento de media tensión de energía eléctrica. Por eso cuenta con dos transformadores de 13.200Volts a 380Volts y una serie de seccionadoras de media tensión PARA MANIOBRAS. El tablero principal cuenta con una llave principal de corte por línea de transformador de 1.000A, un acople entre barras para suplir la ausencia de uno de los transformadores y una conexión de emergencia en automático para el grupo electrógeno propio. GRUPO ELECTROGENO MOTOR CUMMINS 400kVA. A su vez se divide en tableros seccionales con líneas normales y de emergencias los cuales se aclaran a continuación.

### 1.2. *Tableros Planta baja servicios*

- **Tablero Seccional 1: Acceso y servicio**

Energía Normal 40A	emergencia 16A
Circulación	vigía luces
Office	baños de campo
Sala de máquinas	servicio médico
Tablero principal	sala de EDEA
Tomas	hall cochera
  
- **Tablero Seccional 2 Vip prensa**

Normal 60A	emergencia 20A
Iluminación office y baños	vigía iluminación sala vip y prensa
Iluminación sala de prensa y vip	vigía iluminación administración
Iluminación sala de telefónica	vigía iluminación baños
Iluminación rampa acceso	vigía tomas
Iluminación salas	
Tomas servicios y tomas piso ducto	
  
- **Tablero Seccional 3 Vestuarios**

Normal 60A	emergencia 20A
Iluminación vestuarios	iluminación vigía vestuarios
Iluminación vestuarios árbitros	iluminación vigía vestuarios árbitros
Iluminación precalentamiento	iluminación vigía precalentamiento
Iluminación vestuario	tomas
Iluminación hall circulación	
Tomas vestuarios	
Tomas precalentamiento	
  
- **Tablero Seccional 4 Depósito**

Normal 20A	emergencia 16A
Iluminación depósito	iluminación vigía depósito
Iluminación circulación servicio	iluminación vigía circulación
Iluminación boletería	tomas

### 1.3. *Iluminación campo de juegos*

- **Tablero Seccional 8 Cabina de sonido**

Normal 260A	emergencia 73A
-------------	----------------



- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Iluminación práctica           | iluminación práctica           |
| Iluminación competencia        | iluminación competencia        |
| Iluminación adicional práctica | iluminación adicional práctica |
| Iluminación indirecta cubierta | iluminación indirecta cubierta |
| Iluminación indirecta tribuna  | iluminación indirecta tribuna  |
| Tomas sonido                   | tomas                          |
- **Tablero Seccional 9 Cabina prensa**

Normal 260A emergencia 73A	
Iluminación práctica	iluminación práctica
Iluminación competencia	iluminación competencia
Iluminación adicional práctica	iluminación adicional práctica
Iluminación indirecta cubierta	iluminación indirecta cubierta
Iluminación indirecta tribuna	iluminación indirecta tribuna
Iluminación cabinas	iluminación cabinas
Tomas cabinas	
- 1.4. Tableros anillo circulación**
- **Tablero Seccional 5**

Normal 63A emergencia 24A	
Iluminación circulación	iluminación vigía circulación
Iluminación circulación externa	iluminación vigía externa
Iluminación terraza y patio	iluminación vigía patio y terraza
Iluminación troneras	iluminación vigía troneras
Tableros cafetería 4 y 5	carteles de salidas
Tomas	
  - **Tablero Seccional 6**

Normal 63A emergencia 24A	
Iluminación circulación	iluminación vigía circulación
Iluminación circulación externa	iluminación vigía externa
Iluminación terraza y patio	iluminación vigía patio y terraza
Iluminación troneras	iluminación vigía troneras
Tableros cafetería 2 y 3	vigía depósito
Iluminación consultorio	vigía pasarelas
Iluminación estacionamiento	carteles de salidas
Tomas	
  - **Tablero Seccional 7**

Normal 100A emergencia 36A	
Iluminación circulación	iluminación vigía circulación
Iluminación circulación externa	iluminación vigía externa
Iluminación terraza y patio	iluminación vigía patio y terraza
Iluminación troneras	iluminación vigía troneras
Iluminación baños	vigía depósito
Tomas	Vigía pasarelas
Iluminación alero	carteles de salidas
Iluminación tomas y cabinas	iluminación vigía hall y escaleras
Iluminación hall y escaleras	cortinas
Carteles sector a y c	
- 1.5. Tablero sala de máquinas 250A**
- Extractores de baños circulación
  - Extractores de cafeterías
  - Extractores de baños vip
  - Extractores de campo
  - Tableros de calefacción de campo
  - Tableros de calefacción de precalentamiento

Tableros de extracción de precalentamiento  
Tableros de inyección a sala de máquinas  
Inyección a sala de tableros y transformadores  
Tableros de bombas de recirculación de agua de caldera  
Tablero de recirculación de agua de intercambiadores  
Tableros de calderas  
Tableros de bombas de incendio.  
Calefacción de vestuarios  
Calefacción de salas vip y prensa  
Tablero cloacal 140A  
Tablero cloacal 240A

#### **1.6. Tablero entrada auxiliar grupo externo ingreso**

Tableros de sonido campo de juego 80A  
Tableros de iluminación campo 1120A  
Tablero de iluminación campo 2 120A

#### **D. SISTEMA DE CALEFACCIÓN:**

Como se mencionó anteriormente el estadio cuenta con tres calderas, las cuales se encuentran habilitadas:

- Dos calderas humo tubulares Marca Hoval, año 1995 de 1.200.000 Kcal/h con quemador presurizado automático marca Saacke, año 1995, conectadas en paralelo abastecen de agua caliente al sistema de calefacción.
- Una caldera Humo tubular marca Masterlar, año 2011 de 800.000Kcal/h con quemador marca Autoquem, año 2011, abastece al sistema de agua caliente sanitaria.
- Las calderas trabajan inundadas a 15 m.c.a, con tanque de expansión ubicados en nivel de terrazas que hacen también de reposición de agua.

El agua calentada en calderas, se distribuye por cañerías de acero que recorren la pasarela técnica a nivel -1.00, y alimentan las serpentinas de equipos de calefacción tipo fan coil ubicados a nivel de cielorraso de los sectores administrativos, prensa, vip, musculación y vestuarios. Otro circuito de cañerías alimenta cuatro equipos ubicados en sector de terrazas de cabinas de prensa para calefacción de gradas y campo de juego. Las serpentinas están asociadas a unidades de ventilación que impulsan aire a través de la serpentina para calentarlo y distribuirlo por conductos y bocas de ventilación. El aire a calentar se compone de un porcentaje de recirculado y aire exterior que llega a la unidad ventiladora por conductos y bocas de ventilación. Cada equipo cuenta con un cuadro de modulación que varía el porcentaje de agua caliente que pasa por la serpentina para regular la temperatura ambiente. Se requiere el mantenimiento de motores, correas y filtros de las unidades ventiladoras.

Las líneas de retorno de agua, se conectan en sala de máquinas, al colector de aspiración del grupo bombas de calefacción de donde se impulsa nuevamente a las calderas en un circuito cerrado. El conjunto cuenta con tres moto-bombas marca Iruma, trifásicas de 7.5 kW.

Las capacidades de los equipos instalados:

- Equipo sector administración, Surrey UTH8, 24.000 Kcal/h
- Equipo sector Prensa, Surrey UTH10, 33.000 Kcal/h.
- Equipo sector Vip, Surrey UTH5, 26.000 Kcal/h.
- Equipo sector Vestuarios, Surrey UTH, 243.800 Kcal/h.
- Equipos de cabinas, cantidad 4, unidad armada, serpentina aletada, 360.000 Kcal/h. Unidad ventiladora, ventilador centrifugo, transmisión por correa, motor 15HP.

Una pequeña caldera, actualmente deshabilitada, posibilitaba calefaccionar el área de administración y prensa sin necesidad de encender las calderas de calefacción de campo de juego, este circuito cuenta con su propio grupo de bombeo que consta de dos motobombas marca "Iruma", trifásicas de 4,5Kw. Se modificó también el circuito de cañerías para permitir incorporar en paralelo la caldera del sistema de agua caliente.

El sistema de calefacción se complementa con un sistema de ductos y ventiladores para extracción y renovación de aire en el que se incluyen baños y módulos gastronómicos, depósitos, sala de máquinas, otras dependencias de mantenimiento, sectores administrativos prensa y vestuarios.

#### **E. SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO:**

Se incorporaron en el año 2008, equipos de aire acondicionado instalados en paralelo con las cabinas de calefacción de gradas, habilitando la alternativa de aire caliente o aire frío utilizando los ductos de distribución existentes. Son equipos tipo rooftop marca Carrier.

#### **F. AGUA CALIENTE SANITARIA:**

El agua caliente sanitaria se genera por acumulación en dos tanques interacumuladores ubicados en sala de máquinas. La capacidad de los tanques es de 6.000 litros y de la serpentina interna es de 300.000 Kcal/h. El agua de caldera, se hace circular por el interior de la serpentina por medio de bombas calentando así, el agua contenida en los tanques. La temperatura interna se regula automáticamente mediante un cuadro de válvulas de modulación que varían el porcentaje de agua caliente que se envía a la serpentina. Por la edad de la instalación, este sistema de control puede no estar funcionando adecuadamente, reduciendo así el control sobre la temperatura de acumulación. Los tanques de acumulación presentan fugas de agua. El grupo de bombeo está compuesto por dos moto-bombas marca Iruma, trifásica de 4.5 Kw.

La distribución es por medio de cañería de hidrobrazo con aislante térmico. A cada vestuario se hace llegar una línea de agua caliente y otra de agua fría y por medio de una válvula termostática se regula la temperatura de uso en duchas, algunos vestuarios cuentan con válvula de tres vías y controlador de temperatura para la regulación de temperatura. Estos sistemas de modulación han presentado fallas requiriendo un mantenimiento y regulación para su correcto funcionamiento. El sistema se complementa con una línea de recirculado para mantener temperatura en el punto de consumo ante la ausencia de demanda. Se incorporó al sistema un ablandador de agua de cabezal automático para alimentación de ACS y de caldera.

#### **G. ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

El abastecimiento de agua potable del estadio Polideportivo, es por tanque elevado. La reserva se ubica en el Escenario Hockey Panamericano donde está la conexión a la red, la potencia y control del sistema de elevación. Esta reserva de agua abastece a ambos escenarios.

La conexión de red, alimenta dos tanques cisternas de 20.000 litros por medio de válvulas flotantes mecánicas. Un grupo de bombas centrifugas elevan el agua a los tanques elevados con capacidad cercana a los 30.000 litros cada uno. Cada cisterna cuenta una bomba centrífuga principal, trifásica de 3hp y otra igual de back-up. Los dos tanques elevados están interconectados y abastecen el agua de consumo y la reserva del sistema antiincendio de ambos escenarios.

En sala de máquinas del polideportivo, se ubica un distribuidor del cual derivan cañerías para los circuitos de: sistema antiincendio nivel -4.00 y nivel 0.00 agua fría nivel -4.00 y nivel 0.000 y tanque intermediarios del cual deriva alimentación de calderas.

#### **H. INCENDIO Y EVACUACIÓN:**

El escenario cuenta con instalación fija contra incendio de 14 nichos hidrantes distribuidos en sector de campo de juego, administración, estacionamiento y anillo de tribunas. Con grupo de bombeo compuesto dos bombas tipo vertical marca Grundfos trifásicas de 7.5 Kw. El sistema se complementa con una central de alarma de sensores que se encuentran distribuidos en la totalidad de los locales del escenario. En su última prueba de funcionamiento (año 2008), arrojaron una presión a punta de lanza que oscilaba entre 4,8 kg/m<sup>2</sup> y 5 kg/m<sup>2</sup>, y en bomba de impulsión de 5,2 kg/m<sup>2</sup> y 5,5 kg/cm<sup>2</sup>. Esta presión permitió alcanzar los lugares más altos del Estadio

Cuenta además con:

- 66 equipos extintores

- 11 pulsadores
- 11 sirenas
- 63 detectores de humo
- 9 detectores de temperatura

***Ancho de las vías de escape:***

- Accesos principales: se dispone de 4 (cuatro) accesos ubicados detrás de cada platea y cada popular respectivamente. Sus dimensiones son: 2 (dos) entradas de 9m, otra de 25,8m y la última de 17,87m.
- Acceso a tribunas: 16 (dieciséis) accesos de 2,30m cada uno.
- Acceso al campo de juego: 4 (cuatro) entradas de 2m cada una y otra de 3,5m.

***Tiempo necesario de evacuación en condiciones normales***

Según un relevamiento que pudimos hacer dentro de las instalaciones luego de un partido de básquet de la Liga Nacional (Peñarol vs Atenas), el tiempo en el que se evacuó la totalidad del Polideportivo, fue de 10 minutos y 22 segundos. Sin embargo, luego de la finalización del recital musical de Sabina-Serrat (realizado en enero de 2013) el tiempo de evacuación aumento a 13 minutos y 36 segundos.

**I. GRUPO ELECTRÓGENO:**

El grupo electrógeno es de 250 kVA marca Onan, con motor Cummings. Abastece a 12 proyectores dotados de lámpara y equipo auxiliar del tipo HQIT de 2.000 W cada una. Los mismos se encuentran en los laterales del campo de juego y están apagados durante en el transcurso normal de un evento. El retardo aproximado de encendido, es de 10 a 12 segundos.

**J. CAPACIDAD:**

- 7.600 espectadores eventos deportivos
- 9.000 espectáculos artísticos

**K. VESTUARIOS PARA LOS EQUIPOS:**

- Cantidad de Vestuarios: 4
- Área (m<sup>2</sup>): 360m<sup>2</sup> (área total de los 4 vestuarios, aprox. 90m<sup>2</sup> c/u)
- Cantidad de Duchas: 4 por vestuario (16 en total)
- Cantidad de Lavamanos: 4 por vestuario (16 en total)
- Cantidad de Toiletes: 4 por vestuario (16 en total)

**L. VESTUARIOS PARA ÁRBITROS:**

- Cantidad de Vestuarios: 2
- Área (m<sup>2</sup>): 70m<sup>2</sup> (área total de los 2 vestuarios, aprox. 35m<sup>2</sup> c/u)
- Cantidad de Duchas: 1 por vestuario (2 en total)
- Cantidad de Lavamanos: 2 por vestuario (4 en total)
- Cantidad de Toiletes: 1 por vestuario (2 en total)

**M. VESTUARIOS PARA DISCAPACITADOS:**

- Cantidad de Vestuarios: 2
- Cantidad de Duchas: 1 por vestuario (2 en total)
- Cantidad de Lavamanos: 1 por vestuario (2 en total)
- Cantidad de Toiletes: 1 por vestuario (2 en total)

**N. NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS:**

- Estacionamiento Exclusivo Polideportivo: Superficie: 1.400m<sup>2</sup>

**O. ILUMINACIÓN CAMPO DE JUEGO:**

- Competencia 1. Mercurio halogenado 28 x 2000 w x 380v.
- Competencia 2. Mercurio Halogenado 20 x 2000 w x 380v.
- Práctica. LED 16 x 400w x 220v.

**P. GASTRONOMÍA:**

- 3 Módulos Gastronómicos de expendio
- 3 depósitos

**Q. SANITARIOS ANILLO DE CIRCULACION:**

- 8 módulos (4 damas y 4 caballeros)
- 4 discapacitados (2 damas y 2 caballeros)

**R. CABINA DE AUDIO: SISTEMA DE SONIDO (1994) Y NODO DE INTERNET:**

- Amplificadores de Potencia: AB 1100 y AB 600 en rack
- Compresor – Limitador: DBX 160 XT en rack ( )
- Cross Over: JBL 5235 en rack
- Ecuilizador Gráfico: Peavy EQ31 en rack
- Consola Mezcladora: Soundcraft Spirit Live4 (12 canales)
- Micrófono: Shure SV 100
- Bocinas JBL drivers 2446J x 4
- Parlantes JBL graves x 4
- Router Mikrotik RB 952
- WapG-5Hac
- Accesorios diversos (conectividad)

**S. CAMPO DE JUEGO: EXHIBIDORES ELECTRÓNICOS (2011):**

- Carteles Mondo x 2 (Básquet)
- Accesorios diversos (Básquet)

**III.5.- PLAN DE OBRAS. RECUPERACIÓN INTEGRAL DEL ESTADIO POLIDEPORTIVO ISLAS MALVINAS**

**A. RECAMBIO DE CUBIERTA EXISTENTE Y PANELES FONOABSORBENTES:**

La cubierta del estadio polideportivo se encuentra impermeabilizada recientemente, pero muestra envejecimiento por su antigüedad y un diseño estructural ineficiente. Se observa que las chapas muestran daños por corrosión y la distancia entre apoyos y la superposición de las piezas permiten un movimiento que compromete su durabilidad. Se debe cambiar la cubierta por completo, sumando una estructura de soporte adecuada y sellando las uniones de forma efectiva. Asimismo, la aislación acústica fonoabsorbente ha cumplido su vida útil y debe ser cambiada. Se valorará una propuesta que incorpore una respuesta integral a estas condicionantes, maximizando la eficiencia energética del edificio y su adecuación a la realización de espectáculos con asistencia masiva.

**B. IMPERMEABILIZACIÓN JUNTA PERIMETRAL EXTERNA:**

El perímetro del estadio cuenta con una junta asfáltica que impermeabiliza el subsuelo permitiendo la dilatación de la estructura de hormigón armado. Se debe realizar la reposición de toda la junta, sellando con materiales modernos y flexibles, que garanticen la impermeabilidad.

**C. ACTUALIZACIÓN DE TABLEROS Y CARTELERÍA ELECTRÓNICA / SONIDO:**

El estadio cuenta con dos tableros electrónicos funcionales, pero de tecnología obsoleta. Se deben reemplazar por tableros por otros de tecnología LED, que pueden estar instalados en el mismo espacio, o suspendidos sobre el centro del campo de juego a la manera de los denominados “cubos”. También se debe incorporar un sistema de sonido del estadio apto para comunicación tipo voz del estadio, que no solo abarque el campo de juego y gradas, sino también anillo circulatorio y dependencias deportivas, y perímetro exterior.

**D. ILUMINACIÓN CAMPO DE JUEGO Y GENERAL INTERIOR/ EXTERIOR:**

El estadio cuenta con un circuito de iluminación deportiva, un circuito de línea fría de respaldo, un circuito de calentamiento (El primero con tecnología LED, los otros con

tecnología HQI-2000), que ofician de iluminación de cancha. Asimismo, cuenta con una línea de luz de escenario HQI-400 y línea de iluminación de emergencia. Todos estos circuitos deberán ser reemplazados por tecnología LED más eficiente y que cumpla con los parámetros de televisación FIBA/CONMEBOL fútbol de salón. La instalación deberá garantizar en todo el campo de juego un nivel de iluminación uniforme y adecuada a tales fines.

La instalación de iluminación interior ha sido convertida a tecnología LED, debiendo completarse esta acción en sectores específicos técnicos y operativos. Se deberá incorporar iluminación de la misma tecnología en el anillo circulatorio y el perímetro exterior, garantizando un nivel adecuado para un uso masivo.

Se valorará una propuesta que apunte a incorporar iluminación adaptativa de colores que pueda modificar la imagen de fachada e interior del estadio, de acuerdo al evento; y que redunde en unos costos de mantenimiento y operación reducidos y ambientalmente responsables.

#### **E. RECAMBIO DE PISO DEPORTIVO HOMOLOGADO FIBA:**

El piso deportivo del Polideportivo siempre se ha mantenido en niveles de competición internacional. Se valorará la propuesta que incorpore un recambio del piso, demarcación y laqueado para todos los deportes de salón, con homologación FIBA para encuentros de básquet internacionales. Se valorará una propuesta que sea ambientalmente responsable. El recambio del piso deberá contemplar los tendidos electrónicos para alimentar jirafas, carteles y otras tecnologías a adoptar a futuro.

#### **F. RECAMBIO DE PUERTAS DE ACCESO Y SALIDAS DE EMERGENCIAS:**

Se deberá actualizar todos los accesos del Polideportivo en términos de puertas e iluminación, cumpliendo las normas de evacuación y habitabilidad vigentes.

#### **G. INSTALACIÓN TERMO MECÁNICA – REACONDICIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO:**

El sistema del polideportivo data del año 1995 y ha sido actualizado en los eventos importantes de la última década, pero resulta anticuado e ineficiente para los estándares de uso. Se valorará una propuesta que incorpore calefacción y acondicionamiento de aire efectivas para los extremos climáticos de la ciudad presentes y previsibles en el futuro, que además redunde en reducción de costos de mantenimiento y operación en un marco de sustentabilidad ambiental y económica del edificio.

#### **H. INSTALACIÓN SANITARIA:**

Independizar del sistema de agua del resto de los escenarios del Parque de Los Deportes. El Polideportivo Islas Malvinas no cuenta con tanques de reserva propios, siendo abastecido por los existentes en el Hockey-Velódromo. Si bien esta configuración ha sido efectiva y funcional durante toda la vida útil del Escenario, se recomienda la independización en el marco de esta Concesión, evitando dependencias cruzadas. A tal efecto, se deberá realizar una nueva acometida de agua desde la red de OSSE, la incorporación de un cuadro de bombas, cisterna y tanque de reserva propios, todos ubicados en el predio del estadio.

#### **I. INSTALACIÓN DE GAS:**

Independización de la red de gas general del parque de Los Deportes. La instalación de gas del Estadio Polideportivo se deriva de la subestación de regulación y medición del Parque de los Deportes, estando el servicio compartido entre dicho estadio, el Hockey-Velódromo y el Natatorio Alberto Zorrilla. La Concesión deberá independizar, de acuerdo con la normativa vigente y presentándose ante la Empresa Camuzzi-Gas Pampeana, su instalación, a efectos no solo operativos sino también legales y de unidad de cuenta. Los consumos serán de exclusiva responsabilidad del Concesionario.

Se deja constancia que la instalación de gas del estadio se encuentra aprobada por la Empresa de Servicios, debiendo el concesionario tramitar ante esta toda modificación de las

instalaciones internas para llevar a cabo los objetivos del párrafo anterior, o cualquier adecuación de las redes internas.

**J. SISTEMA CONTRA INCENDIOS:**

Se deberá actualizar el sistema de detección y combate de incendios. Deberá contemplarse la independización de la reserva de agua del Polideportivo respecto a los tanques principales del Hockey-Velódromo y la incorporación de un sistema de bombeo con funcionamiento autónomo de la instalación eléctrica principal del estadio.

**K. SERVICIO INTERNET – WIFI – STREAMING:**

Al igual que en el estadio Minella, se busca optimizar la experiencia del usuario, facilitando el acceso a contenido en línea y la comunicación en redes sociales. Se deberá prever una instalación con altísima demanda por la población usuaria, y que pueda ser actualizada de manera modular y eficiente con las mejoras de la tecnología durante todo el plazo de concesión.

**L. MODERNIZACIÓN SERVICIO GASTRONÓMICO DENTRO DEL ESTADIO:**

Se requiere la intervención integral del servicio gastronómico del estadio incluyendo la sustitución y mejora de las instalaciones actuales. Esto abarca la actualización de los equipos de cocina, instalaciones, la renovación de los puntos de venta internos. El objetivo es mejorar la eficiencia operativa, la calidad del servicio y la experiencia de los usuarios en todas las áreas de gastronomía, principalmente en el anillo de circulación.

**M. MODERNIZACIÓN DE VESTUARIOS:**

Se requieren intervenciones en conformidad con las normativas vigentes de FIBA/CONMEBOL Fútbol de Salón. Esto incluye la renovación de los sistemas de almacenamiento, actualización de equipos y mobiliario, así como la mejora de instalaciones sanitarias y duchas, garantizando que todos los aspectos cumplan con los estándares de calidad y seguridad establecidos. El objetivo es proporcionar un entorno adecuado y profesional que mejore la comodidad y funcionalidad para jugadores, personal técnico y árbitros, alineándose con los requisitos internacionales.

**N. MODERNIZACIÓN DE VIP/PRENSA:**

Se requiere la adecuación del sector para brindar una experiencia de usuario adecuada a los estándares de un evento FIBA, incorporando facilidades para la comunicación electrónica, la transmisión de conferencias de prensa por TV y/o streaming, previendo futuras evoluciones tecnológicas afines. Se valorará una propuesta que contemple un sector para autoridades e invitados VIP que maximice la experiencia del visitante y permita un manejo seguro de asistentes con requisitos especiales.

**O. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:**

Se debe mejorar la accesibilidad al espectáculo tanto deportivo como recreativo de personas con movilidad reducida, ciegos e hipoacúsicos. Si bien el estadio tiene acceso por rampas a todos sus niveles, se deberá incorporar un sector específico para usuarios en sillas de ruedas, con visibilidad al campo de juego y fácil evacuación. Asimismo, las personas con impedimentos visuales o auditivos deberán contar con señalética adecuada. Se valorará la incorporación de espacios protegidos para personas con trastornos del espectro autista, con visión cuidada del campo de juego.

**P. NUEVA SEÑALÉTICA:**

Para mejorar las circulaciones y optimizar la seguridad en el estadio, se requiere una actualización de la señalética. Esta nueva señalización deberá ser clara y legible, incluirá un diseño intuitivo usando tipografías, dibujos y colores de alto contraste y modernos. Abarcará todas las áreas y circulaciones, incluyendo accesos (entradas y salidas), Estacionamiento, zonas de servicios, áreas mixtas, de jugadores, campo de juego, áreas de asientos, playones exteriores, baños públicos y de personal, sectores gastronómicos etc. La idea es que emplee materiales duraderos o compuestos resistentes al desgaste y condiciones meteorológicas.

Además, deberá incluir señalización en braille y usar iconografía universal para garantizar la accesibilidad para todos los asistentes.

#### **Q. CONSIDERACIONES FINALES:**

La secuencia de obras e intervenciones es orientativa, tentativa y a las resultas del plan de obras que se presente por parte del oferente que va a contemplar el trabajo en su totalidad. Este plan proporciona una hoja de ruta clara para llevar a cabo las mejoras y modernizaciones del Polideportivo, sujeto a las consideraciones globales previas.

La programación de las obras que se propone tiene como objetivo maximizar la eficiencia, minimizar interrupciones y asegurar que el escenario continúe operativo al 100% durante el proceso, sin interrumpir su actividad.

### **III.6.- PLAN DE MANTENIMIENTO INTEGRAL ESTADIO POLIDEPORTIVO ISLAS MALVINAS**

#### **A. DEFINICIONES Y CONCEPTOS:**

**Planificación:** Proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en el logro de los objetivos.

**Programación:** Tarea de Planificación que comprende Idear y Ordenar las acciones que se realizarán en el marco de un proceso.

**Mantenimiento:** Todas las acciones que tienen como objetivo preservar un Sistema, o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo sus funciones. El objetivo deseable es avanzar de forma progresiva, pasando del Mantenimiento Correctivo, a sus variantes Preventiva y Predictiva.

**Mantenimiento Correctivo:** Es aquel encaminado a reparar una falla que se presente en un momento determinado. Es el modelo más primitivo de mantenimiento: en él, es el Sistema Objetivo quien determina las paradas. Su principal objetivo es el de ponerlo en marcha lo más pronto posible y con el mínimo costo que permita la situación.

**Mantenimiento Preventivo:** Es aquel que consiste en evitar la ocurrencia de fallas en el Sistema Objetivo. Este mantenimiento se basa en una Planificación, que contiene un Programa de actividades previamente establecido con el fin de anticiparse a las anomalías. En la práctica se considera que el éxito de un mantenimiento preventivo radica en el constante análisis del Programa, su reingeniería y el estricto cumplimiento de sus actividades.

**Mantenimiento Predictivo:** Es una modalidad que se encuentra en un nivel superior a las dos anteriores, supone una inversión considerable en tecnología que permite conocer el estado de funcionamiento de máquinas y equipos en operación, mediante mediciones no destructivas. Las herramientas que se usan para tal fin son sofisticadas, por ello se consideran para maquinaria de alto costo, o que formen parte de un proceso vital. El objetivo del mantenimiento predictivo consiste en anticiparse a la ocurrencia de fallas.

**Mantenimiento de Actualización:** Es el tipo de mantenimiento cuyo propósito es compensar la obsolescencia, o adaptar el Sistema a las nuevas exigencias, que en el momento de construcción no existían o no fueron tenidas en cuenta.

#### **A. CAMPO DE JUEGO Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:**

##### **Diario:**

- Limpieza de piso deportivo y perímetro, mediante productos adecuados para el mantenimiento del laqueado y la superficie de hormigón.
- Revisión de bocas de acceso electrónica y rejillas perimetrales de aireación.

##### **Semanal:**



- Revisión de tribunas rebatibles y limpieza de espacio de guardado de las mismas.
- Revisión de Rejillas perimetrales de aireación y limpieza de canaletas.
- Revisión de Jirafas y Arcos, verificando su funcionamiento.
- Limpieza de todos los accesos al campo de juego desde sectores de vestuarios, VIP, Prensa y Público.

***Mensual:***

- Limpieza profunda de la superficie de juego, sector de hormigón y tribunas rebatibles.
- Revisión de funcionamiento integral del funcionamiento del sistema de cronometración electrónica, carteles y jirafas, en caso de no haberse utilizado en el periodo.
- Limpieza de puertas y verificación del funcionamiento de las tribunas rebatibles y sus accesos.

***Anual:***

- En base bianual, pulido, demarcación deportiva y laqueado del campo de juego para sostener su funcionamiento óptimo.
- Reparación completa de tribunas rebatibles, barandas y puertas de acceso.
- Actualización de los sistemas de cronometración electrónica del escenario.
- Service de Mantenimiento anual de Jirafas y Arcos, reposición de redes y aros, adecuación a normativas.

**B. GRADAS Y SECTOR DE PÚBLICO:**

***Diario:***

- Limpieza Completa de butacas, escaleras y gradas.
- Limpieza y revisión de funcionamiento de puertas y vidrios.

***Semanal:***

- Revisión de cartelera de evacuación.
- Recambio de butacas defectuosas.

***Mensual:***

- Revisión de todas las barandas y reparación.
- Revisión de señalética y reposición.

***Anual:***

- Numeración de puertas y butacas.
- Reparación de paramentos y superficies de gradas.
- Pintura de escaleras, gradas y paramentos.

**C. ANILLO CIRCULATORIO:**

***Diario:***

- Limpieza completa del anillo, troneras y accesos.
- Revisión del funcionamiento del sistema de iluminación.
- Revisión del funcionamiento del sistema de iluminación de emergencia.

***Semanal:***

- Limpieza profunda de los pisos y paramentos verticales.
- Limpieza de troneras y puertas.
- Reparaciones necesarias en los sectores.

***Mensual:***

- Limpieza de Claraboyas en anillo.
- Limpieza luminarias y vidrios en anillo.
- Recambio de vidrios rotos.
- Verificación de funcionamiento de puertas de emergencia.

***Anual:***

- Pintura en paramentos, troneras y cielorrasos.
- Recambio de luces de emergencia.
- Lubricación y limpieza de los mecanismos de cortinas de enrollar.

#### **D. SISTEMA DE ILUMINACIÓN DEPORTIVA, SISTEMA ELÉCTRICO Y DE BACKUP:**

##### ***Semanal:***

- Prueba de funcionamiento de todos los circuitos.
- Reparación de luminarias defectuosas.
- Recambio de luminarias agotadas.

##### ***Mensual:***

- Prueba de operación de grupo electrógeno.
- Prueba de todos los circuitos y revisión de funcionamiento.

##### ***Anual:***

- Revisión integral del sistema, con evaluación de un profesional calificado, y reapuntado de los proyectores, evaluando cargas y operación.

#### **E. SECTOR VIP:**

##### ***Diario:***

- Limpieza general del sector.
- Revisión de sistema de iluminación.

##### ***Mensual:***

- Recambio de luminarias defectuosas.
- Reparación de paramentos y cielorrasos defectuosos.
- Revisión de puertas y lubricación.
- Limpieza de vidrios y paramentos cerámicos.

##### ***Anual:***

- Pintura general de los sectores.

#### **F. SANITARIOS E INSTALACIONES TERMOMECAÑICAS:**

##### ***Diario:***

- Limpieza y desinfección general de todos los sanitarios.
- Revisión de funcionamiento de los artefactos.

##### ***Semanal:***

- Reparación de operación de griferías.
- Reparación de puertas, paramentos y cielorrasos.
- Revisión de funcionamiento de cuadros de bombas de agua y cloacales.

##### ***Mensual:***

- Reparaciones en tendidos sanitarios, cloacales, pluviales y de calderas.
- Revisión de operación de calderas.
- Revisión general de cuadros de bombas.
- Revisión de pozos de bombeo.

##### ***Anual:***

- Prueba integral de calderas y cuadros de bombas, bajo certificación de un profesional con incumbencias.
- Pintura de protección de sala de máquinas y elementos componentes.

#### **G. MANTENIMIENTO EXTERIOR COMPLETO:**

##### ***Diario:***

- Limpieza de accesos y vereda perimetral.

***Semanal:***

- Limpieza de estacionamiento y rampas de acceso exterior.
- Revisión del sistema de iluminación del estacionamiento.
- Revisión del sistema de iluminación del perímetro del estadio.

***Mensual:***

- Recambio de luminarias en mal estado.
- Revisión del sistema de cámaras de seguridad.
- Corte de pasto en base quincenal, en todo el perímetro.
- Tareas de jardinería.
- Limpieza de fosos de iluminación y ventilación.
- Limpieza de terrazas.

***Anual:***

- Pintura general exterior, en paramentos de hormigón y terrazas.
- Revisión de impermeabilidad de cubierta y sellado.
- Revisión de juntas de dilatación y sellado.

## *Sección IV – Parque de los Deportes*

### **PARQUE DE LOS DEPORTES TEODORO BRONZINI**

#### **IV.1.- RESEÑA:**

El Parque Municipal de los Deportes “Teodoro Bronzini” cuenta con una superficie de 35 hectáreas y es el mayor complejo de infraestructura deportiva pública de la Provincia de Buenos Aires. Las instalaciones son aptas para realizar alta competencia en diversos deportes, incluyendo: Básquet, Voley, Handball, Ciclismo, Patín Carrera, Patín Artístico, Hockey, Fútbol, Atletismo y Natación. Así como también es utilizado por usuarios que vienen a entrenarse dentro del mismo, sin pertenecer a alguno de los escenarios en particular.

Tiene una población aproximada de 110.000 usuarios por año, además de los usuarios propios de cada escenario deportivo.

#### **IV.2.- INFORME DE ESTADO:**

##### **A. ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA:**

El parque en su superficie total consta de gran cantidad de veredas y pasajes peatonales públicos. Estos, en la actualidad, tienen desprendimientos y roturas, que deberán ser reparados incluidos todos los cordones y playones o solados que se hallen en estas condiciones.

Existen dentro del predio diferentes elementos de diseño urbano, como parapetos, espacios para el descanso con asientos y parasoles, maceteros, esculturas, monumentos, sistema de señalización, etc. que conforman un complemento dentro de los recorridos públicos, por lo que se requiere controlar su estado y realizar todas las tareas correspondientes a su mantenimiento, como por ejemplo, reparación de filos de parantes de hormigón o mampostería, limpieza de elementos, pintura, etc.

Cuenta también con grandes aéreas parqueadas que requieren también de su mantenimiento (corte de pasto, mantenimiento de plantas, taludes, etc.). Se realizan los correspondientes trabajos de limpieza del parque, control de la forestación, revisión de las condiciones de accesos públicos, etc.

Dentro del equipamiento del Parque se encuentran las áreas de esparcimiento con equipamiento específico como son:

- Junto al acceso al complejo Natatorio se encuentra un sector de juegos infantiles y sector de descanso y recreación.
- Frente al Acceso a la Pista de Atletismo se encuentra un Área de precalentamiento y de aparatos para entrenamiento físico.
- Otro grupo de aparatos para entrenamiento se agrupa en un área de esparcimiento en el acceso del Polideportivo.
- Frente a la rampa del puente peatonal se encuentra la pista de skate.

También hay en el Parque de los Deportes dos baterías de baños públicos que a la fecha se encuentran fuera de servicio.

La ubicación de las mismas es: una bajo la calle peatonal que cruza sobre Hockey-Velódromo y la otra en el playón que se encuentra entre el Patinódromo y la pista de Patín Ruta.

Hay dos puntos críticos dentro del Parque, que son:

- La casa de la Juventud, construcción que se encuentra en obra (abandonada) en el acceso por la Calle de los Jubilados sobre la Av. J. B. Justo
- Plaza seca ubicada en J.B. Justo y Av. Peralta Ramos donde se encuentra la Calesita

## **B. ILUMINACIÓN PARQUE:**

El parque cuenta con 5 circuitos de iluminación:

- Iluminación peatonal
- Estacionamiento Pileta
- Estacionamiento Polideportivo
- Iluminación Patín Ruta (ex estacionamiento Minella)
- Vereda de Diagonal Canosa

### **1. ILUMINACIÓN PEATONAL:**

Está conformada por 70 columnas de hormigón de 5m de altura con 2 artefactos cada una. Estas columnas están distanciadas una de otra aproximadamente 20m y se encuentran interconectadas de manera subterránea por cañería plástica. Al pie de cada una de ellas se encuentra en el piso una caja de pase y a 1,20m de altura un tablero de conexión.

Este circuito es alimentado a través del tablero que se encuentra bajo una grada frente al Patinódromo. Este tablero consta de un reloj digital que alimenta dos circuitos, noche entera y media noche. El medidor se encuentra dentro de la cámara transformadora que EDEA tiene dentro del edificio del Patinódromo sobre la calle Viñas del Mar.

Este circuito se encuentra fuera de servicio por reiterados robos de cables y vandalismo sobre las cajas de pase y tableros de conexión.

Se aconseja volver a cablear utilizando las cañerías y cajas de pase existentes y rellenar estas últimas con hormigón para que no puedan ser vandalizadas. Respecto a la caja de conexión sobre las columnas se aconseja tapar con mampostería una vez finalizadas las conexiones y colocar fusible aéreo justo antes de la alimentación de los artefactos.

Deberán colocarse artefactos nuevos ya que actualmente hay instalados unos 44 equipos de alumbrado público de 50w que tienen 5 años de antigüedad. El resto de las columnas tienen lámparas bajo consumo o LED tipo galponeras que ya se encuentran agotadas y en algunos casos se encuentran los equipos originales de sodio de 150w fuera de funcionamiento.

### **2. ESTACIONAMIENTO PILETA:**

Consta de 17 farolas metálicas de iluminación pública con artefactos LED. Se encuentran instaladas sobre la vereda que va desde la A. Juan B. Justo hasta la entrada de Atletismo y algunas columnas dentro del estacionamiento en sí y sobre el límite de este contra el perimetral de Atletismo. Se encuentran alimentadas de manera subterránea desde un tablero ubicado detrás de su respectivo medidor en proximidad de la calle Canosa casi Av. Juan B. Justo.

*Estado:* operativo.

### **3. ESTACIONAMIENTO POLIDEPORTIVO:**

Consta de 12 columnas del tipo vial con equipos LED recientemente instalados. Los mismos se encuentran conectados de manera aérea al sistema de iluminación de alumbrado público.

*Estado:* operativo.

### **4. PATÍN RUTA:**

Cuenta con tres columnas metálicas de aproximadamente 12m de altura. Este circuito es alimentado de manera subterránea desde el Estadio Minella.

*Estado:* no operativo.

### **5. VEREDA DIAGONAL CANOSA:**

Consta de proyectores LED de 50w instalados sobre las comunas de iluminación vial y alimentada desde la línea de alumbrado público.

*Estado:* operativo.

### IV.3.- PLAN DE MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PARQUE DE LOS DEPORTES

#### A. DEFINICIONES Y CONCEPTOS:

**Planificación:** Proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en el logro de los objetivos.

**Programación:** Tarea de Planificación que comprende Idear y Ordenar las acciones que se realizarán en el marco de un proceso.

**Mantenimiento:** Todas las acciones que tienen como objetivo preservar un Sistema, o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo sus funciones. El objetivo deseable es avanzar de forma progresiva, pasando del Mantenimiento Correctivo, a sus variantes Preventiva y Predictiva.

**Mantenimiento Correctivo:** Es aquel encaminado a reparar una falla que se presente en un momento determinado. Es el modelo más primitivo de mantenimiento: en él, es el Sistema Objetivo quien determina las paradas. Su principal objetivo es el de ponerlo en marcha lo más pronto posible y con el mínimo costo que permita la situación.

**Mantenimiento Preventivo:** Es aquel que consiste en evitar la ocurrencia de fallas en el Sistema Objetivo. Este mantenimiento se basa en una Planificación, que contiene un Programa de actividades previamente establecido con el fin de anticiparse a las anomalías. En la práctica se considera que el éxito de un mantenimiento preventivo radica en el constante análisis del Programa, su reingeniería y el estricto cumplimiento de sus actividades.

**Mantenimiento Predictivo:** Es una modalidad que se encuentra en un nivel superior a las dos anteriores, supone una inversión considerable en tecnología que permite conocer el estado de funcionamiento de máquinas y equipos en operación, mediante mediciones no destructivas. Las herramientas que se usan para tal fin son sofisticadas, por ello se consideran para maquinaria de alto costo, o que formen parte de un proceso vital. El objetivo del mantenimiento predictivo consiste en anticiparse a la ocurrencia de fallas.

**Mantenimiento de Actualización:** Es el tipo de mantenimiento cuyo propósito es compensar la obsolescencia, o adaptar el Sistema a las nuevas exigencias, que en el momento de construcción no existían o no fueron tenidas en cuenta.

#### A. INSPECCIÓN INICIAL Y PLANIFICACIÓN:

##### **Evaluación Inicial:**

- Inspeccionar el estado actual del parque: accesos, veredas, luminarias, plazas, estacionamientos, mobiliario, áreas verdes, acequias.
- Identificar problemas urgentes y establecer prioridades.

##### **Planificación:**

- Crear un calendario de mantenimiento regular basado en la evaluación inicial el cual deberá ser presentado a la Dirección de Infraestructura del EMDER.
- Desarrollar un plan de trabajo con cronogramas y asignación de recursos. Al igual que en el punto anterior, este plan de trabajo deberá ser presentado a la Dirección de Infraestructura para su Visto Bueno.

#### B. MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA:

##### **Veredas Peatonales:**

- Reparaciones: Reemplazar baldosas o pavimentos dañados, nivelar y reparar veredas.
- Mantenimiento Preventivo: Inspección periódica para abordar problemas antes de que se agraven.

##### **Luminarias:**

- Reparación y Reemplazo: Arreglar o cambiar luminarias defectuosas.
- Actualización: Instalar iluminación LED para eficiencia energética.
- Mantenimiento: Inspección y limpieza regular de luminarias y su entorno.
- Proponer iluminación inteligente con sensores de movimiento para el ahorro energético.

***Plazas y Espacios de Recreación:***

***Mantenimiento de Equipos:***

- Reparar o reemplazar juegos infantiles, bancos y otros equipos.
- Reparar o reemplazar estaciones saludables en mal estado
- Mantenimiento y/o reemplazo de césped sintético en corredera existente
- Cuidado de Áreas Verdes: Mantener y revitalizar áreas verdes, realizar limpieza regular.
- Mantenimiento de parapetos, gradas exteriores, canteros, pérgolas, etc., con el tratamiento anticorrosivo y de pintura correspondiente.
- Mantenimiento y mejoras en Skatepark existente.

***Estacionamientos Vehiculares y Acceso calle Jubilados:***

- Reparación de Pavimento: Reparar baches y superficies dañadas.
- Mejoras: Actualizar señalización en acceso por calle Canosa.
- Mantenimiento: Controlar estado general del estacionamiento y realizar mejoras en cuanto a la nivelación y engranzado según sea necesario.

***Mobiliario del Parque:***

- Reparación y Reemplazo: Arreglar o reemplazar bancos, mesas y otros elementos en mal estado.
- Mantenimiento Regular: Revisar mobiliario periódicamente.
- Mantenimiento y pintura de columnas y arcos de Hormigón Armado distribuidos en el parque.

**C. MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES:**

***Árboles:***

- Poda y Mantenimiento: Podar árboles y tratar plagas o enfermedades.
- Reemplazo: Sustituir árboles muertos o en mal estado.
- Corte de césped.
- Mantenimiento de cercos y taludes verdes.

***Acequias:***

- Limpieza: Eliminar residuos acumulados en acequias.
- Revisión del Drenaje: Verificar y reparar acequias.
- Mantenimiento de puentes que cruzan sobre acequias

**D. MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y FRENTE URBANOS DE LOS ESCENARIOS DEL PARQUE:**

***Mantenimiento de Cercos Perimetrales***

- Inspeccionar el estado de los cercados perimetrales de forma semanal y proceder a la reparación de los paños en mal estado.
- Realizar el recambio de los paños que no puedan ser reparados.
- Desmalezar y/o podar los cercos vivos.
- En un plazo de tres años, unificar las tecnologías de cierre en todos los escenarios.

***Pintura General de Fachadas:***

- Pintar las superficies exteriores de todas las instalaciones que enfrenten los espacios públicos, utilizando pintura resistente a la intemperie y priorizando áreas con deterioro evidente.
- Fachadas a Intervenir: Patinódromo Municipal, Edificio Pista de Atletismo, Puente Peatonal sobre Hockey/Velódromo, Vestuarios de Tenis, Baterías de Baños Públicos en el Parque.

- Limpieza de superficies a pintar incluye si es necesario el hidrolavado profundo para retiro de moho, microorganismos etc.
- Lijado y viruteado de superficies a pintar.

#### **E. GESTIÓN DE RESIDUOS Y CONCIENTIZACIÓN:**

##### ***Colocación de Cestos y Contenedores:***

- Cestos de Basura: Instalar cestos de basura en puntos estratégicos del parque.
- Contenedores de Reciclaje: Colocar contenedores específicos para reciclaje.

##### ***Señalética y Concientización:***

- Carteles Informativos: Instalar señalética sobre el uso adecuado de los cestos y contenedores.
- Concientización: Implementar carteles y mensajes para educar a los visitantes sobre la correcta disposición de residuos.

#### **F. REPORTE Y COMUNICACIÓN:**

##### ***Informes:***

- Reportes Regulares: Presentar informes sobre el estado del parque, tareas realizadas y problemas detectados.
- Recomendaciones: Proponer mejoras basadas en los informes.

##### ***Comunicación:***

- Con el EMDER: Mantener comunicación con las autoridades locales para coordinar acciones y recibir retroalimentación. Toda acción prevista significativa, que altere el espacio público existente deberá contar obligatoriamente con la aprobación o Visto Bueno de la Dirección de Infraestructura de este ENTE.

#### **G. CONSIDERACIONES FINALES:**

A los efectos de este informe, se han considerado las siguientes definiciones:

***Espacio Público de Uso Privado:*** Espacios propios de los Escenarios Deportivos, afectados a actividades programadas, con control de ingreso y permanencia, propios de las misiones y funciones del Edificio. Abarca los Edificios y su entorno inmediato, delimitado por los bordes exteriores de este o sus cercos perimetrales. En este plan, no forman parte del Espacio Público.

***Espacio Público de Uso Público:*** Espacios generales del Parque de los Deportes, externos al perímetro de los Estadios y Edificios con Uso Privado, que están sujetos a actividades no programadas y uso espontáneo. Áreas accesibles a toda la ciudadanía sin restricciones, que forman parte integral de la continuidad del Espacio Público Urbano, hasta los límites de cada uno de los Edificios del EMDER.

***Los plazos*** son orientativos, tentativos y a las resultas del plan de obras que se presente por parte del oferente que va a contemplar el trabajo en su totalidad.