

## **OBRA: “PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 – 19 Y 20”**

### **BASES Y CONDICIONES LEGALES PARTICULARES**

**ARTICULO 1°: OBJETO DE LA LICITACIÓN.** La presente licitación tiene por objeto la puesta en valor de complejo habitacional Villa Corina – Torre 18 – 19 y 20, situadas en Barrio Corina delimitado por las calles Centenario Uruguayo, Camino General Belgrano, Suipacha y Crisologo Larralde en la localidad de Avellaneda.

**ARTICULO 2°: PRESUPUESTO OFICIAL.** El presupuesto oficial al mes de Agosto de 2023 asciende a la suma de Pesos ciento noventa y siete millones cuatrocientos sesenta y nueve mil doscientos diecisiete con 07/100 (\$197.469.217,07) con IVA. Equivalente a la suma de UVIs de quinientos cincuenta y cinco mil trescientos catorce con 06/100 (555.314,06 UVIs), actualizables al día de la fecha de apertura más un anticipo financiero de doscientos veintiún mil ciento noventa y seis con 19/100 (221.196,19 UVIs), fijas, no actualizables equivalente a la suma de Pesos cuarenta y ocho millones setecientos cuarenta y cinco mil cuatro con 39/100 (\$48.745.004,39) según lo establecido por el convenio del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano de la Provincia de Buenos Aires. Las ofertas deberán presentarse a valor final, teniendo en cuenta que el precio cotizado deberá incluir el I.V.A.

**ARTICULO 3°: OBRA EN UVIs.** La obra cotizada en pesos encuentra su equivalente en Unidades de Vivienda (UVIs) según lo previsto por Ley N.º 27271 y 27397

**ARTICULO 4°: SISTEMA DE CONTRATACIÓN.** La obra se ejecutará por sistema de Ajuste Alzado.

**ARTICULO 5°: DEPÓSITO DE GARANTÍA DE LA OFERTA.** El depósito de garantía que establece el Art.2.2 de las Bases y Condiciones Legales Generales podrá ser integrada en cualquiera de las formas enunciadas y contempladas en los incisos a – b – c – d de dicho Pliego.

**ARTICULO 6°: FORMA DE COTIZAR.** Los oferentes deberán cotizar un precio único por la totalidad de la obra a ejecutar. Así mismo deberán presentar, a los efectos de simplificar la certificación de los trabajos ejecutados en cada periodo, la planilla anexa a la fórmula de propuesta consignando los precios unitarios para cada ítem estipulando el aumento o disminución porcentual respecto al Presupuesto Oficial. Las cantidades indicadas en dichas planillas son meramente referenciales y cada oferente deberá elaborar su propio cómputo a los efectos de realizar su cotización.

**ARTICULO 7°: PLAZO DE EJECUCIÓN.** El plazo de ejecución de la obra será de CIENTO VEINTE (120) DIAS CORRIDOS, no aceptándose propuestas que establezcan otro plazo.

**ARTICULO 8°: PRECIO DEL CONTRATO.** El precio total del contrato se establecerá tomando el monto de la adjudicación en pesos y su equivalente a Unidades de Vivienda (UVIs - Ley N.º 27.271 y 27.397). Dicho precio se determina por la cantidad de UVIs actualizables más las UVIs del anticipo financiero, estas últimas fijas, no actualizables.

A los fines descriptos se tomará el valor de la Unidad de Vivienda (UVIs) que publica el Banco Central de la República Argentina a la fecha del acto de apertura de las ofertas.

**ARTICULO 9: GARANTÍA DEL CONTRATO.** El adjudicatario afianzará su cumplimiento contractual con un fondo del 5% (cinco por ciento) del monto contractual que deberá ser integrado en cualquiera de las formas establecidas en el Art. 3.4 de las bases y condiciones legales generales, según lo previsto en los incisos a-b-c-d, del Art 2.2 de dicho Pliego.

En caso de constituirse la garantía de contrato mediante póliza de seguro deberán constar, como beneficiario, la Municipalidad de Avellaneda, quien en caso de incumplimiento de la contratista podrá ejecutar en forma particular o conjunta el contrato, conforme los términos del artículo 844 y concordantes del Código Civil y Comercial.

Toda vez que la presente obra se encuentra indexada a la fluctuación del valor de las UVIs (según se estipula en el ARTICULO 8 del presente), en caso de producirse modificaciones en el monto total del contrato derivado de dicha vinculación, el adjudicatario deberá adecuar o sustituir la garantía del contrato constituida por cualquiera de los medios previstos en el presente artículo a fin de mantener una relación directa entre el monto afianzado y el valor total del contrato.

**ARTICULO 10°: PLAN DE TRABAJO** La obra deberá ser ejecutada según el plan de trabajos anexo, cumpliendo los porcentajes de avance mes a mes declarados, no contemplándose posibilidades de cambio o modificación del mismo. El contratista deberá certificar el avance de la obra según lo previsto en el ARTICULO 14 del presente pliego de Bases y Condiciones Legales Particulares, siendo ello condición para la actualización del valor de la UVIs, en caso de corresponder.

**ARTICULO 11°: ACTUALIZACION DE PAGOS:** Los pagos a la Contratista se actualizarán conforme el sistema de Unidades de Vivienda, establecido por las Leyes N° 27.271 y 27.397, siempre que la misma, cumpla con el avance físico-mensual del plazo de obra, certificando en tiempo y forma. Por lo expuesto, el anticipo financiero mencionado en el ARTICULO 2°, será descontado en montos iguales y proporcionalmente al plan de trabajo establecido.

**ARTICULO 12°: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO UNICO DE PROVEEDORES DE LA MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA.** Como requisito para participar de la presente licitación se exigirá que los oferentes estén inscriptos o poseer su inscripción en trámite en el Registro Único de Proveedores de la Municipalidad de Avellaneda; en el rubro y/o especialidad licitada.

Aquel oferente que su inscripción en trámite o sin actualizar, en caso de resultar adjudicatario, deberá completar su legajo en carácter obligatorio antes de la adjudicación. Caso contrario la oferta será desestimada perdiendo el adjudicatario la Garantía de Oferta depositada.

**ARTICULO 13°: GASTOS ADMINISTRATIVOS.** Los oferentes deberán tener en cuenta al formular la propuesta, que además de la garantía de contrato y fondo de reparo que fija las Bases y Condiciones Legales, el adjudicatario deberá depositar en la Tesorería el 1‰ (uno por mil) del Presupuesto Oficial, antes de la firma del contrato, en concepto de gastos administrativos, según Ordenanza General 165/73.

**ARTICULO 14°: FORMA DE CERTIFICACIÓN.** Los trabajos ejecutados de acuerdo con el contrato serán medidos o estimados por períodos mensuales con asistencia del contratista y su representante técnico.

Dentro de los primeros diez (10) días corridos de cada mes, el contratista presentará el certificado mensual de la obra en el formulario tipo de la Municipalidad, de 9:00 a 13:00 hs. ante la Dirección correspondiente, quien procederá a la evaluación y medición de los trabajos y aprobará el certificado dentro de los diez (10) días hábiles subsiguientes a su presentación.

Aún en caso de disconformidad del CONTRATISTA con el resultado de las mediciones, el certificado se deberá confeccionar con el criterio sustentado por la Inspección de Obra, haciéndose posteriormente, si correspondiera, la rectificación pertinente o difiriendo para la liquidación final el ajuste de las diferencias sobre las que no hubiera acuerdo. Los certificados serán confeccionados por el Contratista en original y tres (3) copias y serán presentados ante la Dirección de Planeamiento y Vivienda para su conformación y su posterior tramitación.

La obra deberá ser ejecutada según el plan de trabajo, cumpliendo los porcentajes de avance mes a mes, declarados no contemplándose posibilidades de cambio o modificación alguna al mismo.

El contratista deberá certificar el avance de la obra según lo dispuesto en el presente artículo, en un todo de acuerdo con el avance físico estipulado en el plan de trabajo, caso contrario no se actualizarán las UVIs correspondientes a dicho certificado.

**ARTICULO 15°: FONDO DE REPARO.** Del importe de cada certificado de obra, se deducirá el 5% (cinco por ciento) para constituir el "FONDO DE REPARO" que se retendrá como Garantía de Obra. En caso de constituirse el Fondo de Reparación mediante póliza de seguro deberán constar, como beneficiario, la Municipalidad de Avellaneda, quien en caso de incumplimiento podrá ejecutarla en forma particular o solidariamente, conforme los términos del artículo 844 y concordantes del Código Civil y Comercial.

Este Fondo de Reparación se retendrá hasta la Recepción Definitiva, de acuerdo con el sistema de restitución adoptado. El mismo se constituirá hasta el vencimiento de las obligaciones contraídas, siendo causal de rechazo la fijación de fechas estimativas.

En caso de ser afectado por el pago de multas o reintegros que por cualquier concepto debiera efectuar el Contratista, deberá este reponer la suma afectada en el plazo perentorio de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de proceder a la Rescisión de Contrato.

**ARTICULO 16°: CARTEL DE OBRA.** El adjudicatario deberá proveer y montar un cartel de obra en el emplazamiento que fije la Inspección. Los mismos tendrán las características, dimensiones, leyendas y colores que serán indicados oportunamente por la Inspección.

**ARTICULO 17°: CIERRE Y SEGURIDAD DE LA OBRA.** El adjudicatario deberá realizar el cierre de la obra. Para ello deberá utilizar el modelo de señalización que oportunamente le será entregado en la Dirección de Planeamiento y Vivienda de la secretaria de Obras y Servicios Públicos.

En lo referente a cantidad, ubicación y texto de las leyendas de los carteles de señalización, la Inspección dará las instrucciones en cada caso. Además, deberá garantizar la seguridad en la obra, señalizando y protegiendo a todas las personas que concurran a dicho establecimiento. El no cumplimiento de lo expresado en este artículo hará pasible el contratista de las penalidades indicadas en el Art. 4.16 de las Bases y Condiciones Legales Generales.

**ARTICULO 18°: SUBCONTRATOS.** El adjudicatario no podrá contratar con terceros toda o parte de la obra licitada sin autorización previa del Municipio. El incumplimiento de esta norma será motivo de rescisión del contrato.

**ARTICULO 19°: REPRESENTANTE TÉCNICO.** Antes de la iniciación de los trabajos y en cumplimiento de la Ley 4048, el Representante Técnico deberá presentar el contrato profesional visado por el Colegio respectivo y la Caja de Previsión Social según lo establecido por la legislación vigente. Además, con cada certificado deberá agregar constancia del cobro de honorarios y del depósito previsional correspondiente.

**ARTICULO 20°: HONORARIOS PROFESIONALES.** Los honorarios profesionales por representación técnica calculados de acuerdo con el arancel vigente, deberán ser incluidos en el valor de la oferta y correrán por cuenta y cargo del contratista.

**ARTICULO 21°: IDENTIFICACIÓN DE MÁQUINAS Y VEHÍCULOS.** La totalidad de las máquinas y vehículos afectados a la obra deberán identificarse con un cartel con la leyenda "AL SERVICIO DE LA MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA" cuyas dimensiones serán indicadas por la Inspección.

**ARTICULO 22°: VISTAS FOTOGRAFICAS.** El Contratista deberá acompañar la presentación de cada certificado mensual con copias fotográficas, en las que se puedan visualizar el avance de la obra.

**ARTICULO 23°: VISITA DE OBRA.** La visita de obra podrá realizarse hasta 48 horas antes de la apertura, de lunes a viernes de 9:00hs a 14:00Hs, previa coordinación con la Dirección de Planeamiento y Vivienda de la secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Avellaneda, comunicándose al (+54 11) 5227-7350/7809 o vía e-mail a planeamiento.mda@gmail.com.

**ARTICULO 24°: ENTREGA DEL TERRENO E INICIACIÓN DE LA OBRA.** El Contratista queda obligado a comenzar los trabajos dentro de los diez (10) días corridos a partir de la fecha de orden de compra, en cuya oportunidad se labrará el acta de iniciación de obra, entregándose en ese acto el terreno o lugar de trabajo. Se considerarán como justificación de atraso únicamente: a) razones climatológicas. b) impedimentos producidos por terceras partes en la reparación de instalaciones de servicios públicos afectadas por las obras. No serán considerados los días no laborables por feriados y/o acciones de terceros anunciadas con una anticipación no menor a los siete días corridos.

**ARTICULO 25°: DOCUMENTACION INTEGRANTE DE LA OFERTA.** El sobre N° 2 de la oferta, además de lo especificado en Bases y Condiciones Legales Generales contendrá la siguiente documentación:

1. Formula de Propuesta, cómputo y presupuesto
  - a. Plan Trabajos
  - b. Curva de inversión /Curva financiera

De estimarlo necesario, la Municipalidad podrá exigir en cualquier momento el detalle de personal ocupado, plantel, equipo y cualquier otro detalle que estime corresponder. El plan de trabajos será actualizado en función de cada variante autorizada por la Municipalidad.

2. Visita a obra: Certificado de visita de obra pactado por la inspección, antes de la apertura de oferta.

**ARTICULO 26°: ACLARACIÓN.** El presente Pliego es copia del original que se encuentra en la Dirección de Planeamiento y Vivienda de la secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Avellaneda. El mismo está a disposición de los interesados para su consulta y/o comparación, a fin de constatar la existencia de posibles errores de compaginación u omisiones.

**ARTICULO 27°: DOCUMENTACION A ENTREGAR A LA INSPECCION.** El contratista cinco (5) días antes al inicio de la obra deberá entregar:

1. Una copia del plan de trabajos, curva de inversión y planilla anexa (análisis de precios; materiales y transporte y mano de obra y equipos).
2. Presentación certificada por su Aseguradora de Riesgos de Trabajo (ART) de un Programa de Seguridad Único para toda la obra (Res. 35/98), que deberá contemplar todas las tareas que fueren a realizarse, tanto por parte de su personal como también del de las empresas subcontratistas si las hubiere. En el caso que hubiere más de un contratista principal, la confección del Programa de Seguridad Único deberá ser acordada por dichos contratistas. El mismo deberá contener:
  - a. La nómina del personal que trabajará en la obra, el cual deberá ser actualizado inmediatamente, en caso de altas o bajas.
  - b. Contará con identificación de la Empresa, del Establecimiento y de la Aseguradora.
  - c. Fecha de confección del Programa de Seguridad.
  - d. Descripción de la obra y de sus etapas constructivas con fechas probables de ejecución.
  - e. Enumeración de los riesgos generales y específicos, previstos por etapas.
  - f. Deberá contemplar cada etapa de obra e indicar las medidas de seguridad a adoptar, para controlar los riesgos previstos.
  - g. Será firmado por el Empleador, el director de obra y el responsable de higiene y seguridad de la obra, y será aprobado por un profesional en higiene y seguridad de la Aseguradora.
3. Copia de aviso de obra.
4. Certificado con cláusula de no repetición de todo el personal que trabaje en la obra a favor de la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA CUIL 30-999000131-5

Para la ejecución de las obras que se encuentran dentro del Partido de Avellaneda se deberán utilizar los protocolos vigentes frente a la pandemia Covid-19 establecidos por el Gobierno Nacional.

Se le deberán garantizar los elementos de seguridad de obra a todo el personal interviniente en la ejecución de la misma.

Se deberá entregar a la Inspección de Obra, en un plazo máximo de 10 días hábiles de recibida la Orden de Compra, un listado del personal que ejecutará la obra con sus respectivos números de CUIL y el Formulario N° 931.

Se deberá garantizar en la obra elementos de higiene para todo el personal interviniente en la ejecución de la misma, asimismo se deberá garantizar la limpieza de obra.

Los requisitos y la documentación enumerada en los apartados 1) 2) y 3) del presente artículo deberá ser presentada en la Dirección de Planeamiento y Vivienda de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, sita en Avda. Güemes 835 de Avellaneda.

El incumplimiento total o parcial de los requisitos y documentación antes exigidos impedirá el inicio de la obra, y en caso de persistir el mismo, dentro del plazo que a tal efecto se conceda, la Municipalidad de Avellaneda, en su carácter de Comitente, podrá rescindir el contrato por exclusiva culpa de la Contratista.

Asimismo, la Contratista deberá tener a disposición de la Municipalidad de Avellaneda toda la documentación en materia de Seguridad e Higiene Laboral, la que podrá ser requerida durante todo el desarrollo de la obra.

**ARTICULO 28°: EXTRACCIONES Y DEMOLICIONES.** Si para llevar a cabo las obras contratadas fuera necesario efectuar extracciones y/o demoliciones, según indiquen los planos y la documentación respectiva, los gastos que demanden dichos trabajos estarán a cargo del contratista.

**ARTICULO 29°: REPRESENTANTE DEL CONTRATISTA.** El Contratista deberá tener en obra, en forma permanente, una persona autorizada y aceptada por la Inspección de Obra, que lo represente cuando deba ausentarse y con quien la Inspección pueda entenderse de inmediato con respecto a los trabajos que se realizan. El Representante tendrá las debidas facultades para notificarse de las Ordenes de Servicio, darles cumplimiento o formular las observaciones y pedidos que las mismas dieran lugar. En este sentido queda establecido desde ya que el Contratista acepta la responsabilidad derivada de los actos y decisiones que tome su representante en la obra, sin limitación alguna.

**ARTICULO 30°: PLANOS CONFORME A OBRA.** No se considerará finalizada la obra hasta tanto el Contratista haya presentado los "Planos conforme a Obra" y estos sean aprobados por la Inspección de Obra.

**ARTICULO 31°: PLAZO DE GARANTÍA.** El plazo de garantía de obra será de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la Recepción Provisoria Total. Durante ese lapso el Contratista estará obligado a efectuar repasos y/o reparaciones si se comprobaran deficiencias en el comportamiento de las obras. El costo de esos trabajos será afrontado exclusivamente por el contratista. Si éste no los realizara, previa intimación y vencido el plazo otorgado para su ejecución, la Municipalidad podrá efectuarlos por cuenta de la contratista. El importe resultante será descontado de cualquier suma que tenga al cobro el Contratista o en su defecto la Municipalidad podrá hacer uso de la garantía de obra y/o procurar judicialmente el cobro de las sumas que la excedan.

**ARTICULO 32°: RECEPCION PROVISORIA.** La obra será recibida provisoriamente por la inspección "Ad Referéndum" de la autoridad competente, cuando se encuentre terminada con arreglo al contrato y se hayan cumplido satisfactoriamente las pruebas establecidas en las Especificaciones Técnicas. Se labrará un acta en presencia del Contratista o de su representante debidamente autorizado, a menos que aquel declare por escrito que renuncia a tal derecho y que se conformará de antemano con el resultado de la operación.

En dicha acta se consignará:

1. La fecha de la efectiva terminación de los trabajos, a partir de la cual correrá el plazo de garantía.
2. Su ajuste a las estipulaciones del contrato.
3. Las modificaciones o deficiencias que se notaren.

En caso de que el Contratista se negare a presenciar o de que no contestara a la invitación, la cual deberá hacerse por Orden de Servicio u otra forma fehaciente de notificación, la Municipalidad efectuará por sí la diligencia dejando constancia de la citación al Contratista y la no comparecencia del mismo.

**ARTICULO 33°: RECEPCION DEFINITIVA.** El último día hábil dispuesto como vencimiento del contrato, con más la ampliación que en cada caso se hubiere dispuesto, o en su caso, al vencimiento del plazo de garantía, la Municipalidad conjuntamente con el Contratista labrarán un Acta de Recepción Definitiva; caso contrario, se determinaran los trabajos de reparación y mantenimiento integral que faltaren ejecutar hasta esa fecha, estableciéndose un plazo determinado para terminar los mismos, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle al Contratista, de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego. Vencido ese plazo se volverán a inspeccionar las instalaciones observadas para verificar la correcta ejecución de los trabajos requeridos. De resultar satisfactorios se labrará el Acta de Recepción Definitiva, en la que se dejará constancia:

1. Que será "Ad Referéndum" del Intendente Municipal.
2. La calidad de las obras e instalaciones realizadas por el Contratista.
3. Del cumplimiento de los trabajos que debió realizar después de las Recepción Provisoria.
4. Del ajuste de las obras a las estipulaciones contractuales.

**ARTÍCULO 34°: RESCISIÓN DEL CONTRATO.** El Municipio se reserva el derecho a rescindir el contrato, sin derecho a reclamo de indemnización de ninguna naturaleza por parte de la contratista, haciéndose responsable por los gastos que ello pudiera traer aparejado, en caso de impericia, incumplimiento de sus obligaciones asumidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el Pliego de Bases y Condiciones Generales y el resto de la documentación contractual, y en caso que el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat dispusiere dejar sin efecto el "Convenio Particular para el mejoramiento y refacciones edilicias en Barrio Corina" a decretarse, o no diera

OSCAR GUTIÉRREZ

Director de Planeamiento y Vivienda  
Secretaría de Obras y Servicios Públicos  
Municipalidad de Avellaneda

cumplimiento con el mismo en referencia al financiamiento, o bien en el caso de que no hubiere disponibilidad de partidas presupuestarias para la continuidad del mismo.

**ARTÍCULO 35°: ELEGIBILIDAD DE LOS OFERENTES Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.** Dada la especificidad técnica requerida para la construcción de la obra a licitar, serán elegibles los oferentes que demuestren fehacientemente en sus antecedentes la concreción y finalización de obras similares. Se entiende como obra similar la que cumpla con lo siguiente:

1. Pintura e impermeabilización
2. Instalación eléctrica y sanitaria
3. Colocación y provisión de ascensores

El no cumplimiento de estos requisitos por el oferente, serán causal de rechazo de la oferta presentada.

Conjuntamente con su propuesta, el oferente deberá presentar una lista de los antecedentes solicitados, con los números de contacto para solicitar referencias técnicas en cuanto a la concreción de los aspectos numerados precedentemente.

La empresa que resulte ganadora deberá realizar todos los trámites necesarios ante las empresas prestatarias de los servicios públicos, sea gas, electricidad o en conjunto.

**ARTICULO 36°: ÓRDENES DE SERVICIO.** Las Ordenes de Servicio que la Municipalidad imparta durante la ejecución de las obras serán cronológicamente consignadas por triplicado, en un libro a proveer por el Contratista, foliado, sellado y rubricado por la Municipalidad, que la Inspección guardará en el obrador o en su oficina. Se considerará que toda Orden de Servicio está comprendida dentro de las estipulaciones del Contrato y que no importa modificación de lo pactado ni encargo de los trabajos adicionales. Cuando el contratista considere que una Orden de Servicio exceda los términos del contrato, se deberá notificar de ella sin perjuicio de presentar dentro del término de cinco (5) días corridos a partir de la fecha en que fuera notificado, un reclamo claro y terminante, fundamentando detalladamente las razones que lo asisten para observar la orden recibida.

Transcurrido el plazo anterior, sin hacer uso de sus derechos, el Contratista quedará obligado a cumplir la orden de inmediato, sin poder efectuar ulteriores reclamos por ningún concepto.

Cuando el Contratista demore más de diez (10) días corridos en el cumplimiento de la Orden de Servicio impartida, la Municipalidad tendrá la potestad de aplicar una multa por mora correspondiente a un 1% (uno por ciento) del valor total del contrato por día de retraso, la cual podrá ser retenida del fondo de reparo, en caso de haberse constituido.

El incumplimiento de 3 (tres) órdenes de servicio seguidas o 5 (cinco) alternadas dará derecho a la municipalidad a rescindir el contrato del Contratista por culpa de esta última.

**ARTICULO 37°: PEDIDOS DE LA EMPRESA.** La relación entre el Contratista y la Municipalidad se efectuará por medio de un libro de Pedidos de la Empresa, el que se llevará por triplicado y estará foliado, sellado y rubricado por la Municipalidad, notificándose en él a la Inspección de todas las solicitudes vinculadas al contrato. Dicho libro se encontrará en poder del Representante Técnico de la Empresa Contratista

**ARTÍCULO 38°: DOCUMENTACION DE LA OBRA.** El Contratista deberá conservar en la obra una copia ordenada de los documentos del contrato, a los efectos de facilitar el debido contralor e inspección de los trabajos que se ejecuten.

**ARTICULO 39°: ORDEN DE APLICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS.** En caso de discrepancia la interpretación de la documentación contractual se regirá por los siguientes principios, salvo mención en contra respecto al punto cuestionado:

1. Concepción general: de lo particular a lo general.
2. Concepción cronológica: de lo posterior a lo anterior.
3. Concepción técnica: 1º Contrato - 2º Pliegos - 3º Planos - 4º Presupuesto.
4. La cifra prevalece a la escala.

OSCAR GUTIÉRREZ  
Director de Planeamiento y Vivienda  
Secretaría de Obras y Servicios Públicos  
Municipalidad de Avellaneda

## **“PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 - 19 Y 20”**

**UBICACIÓN DE OBRA:** Barrio Corina delimitado por las calles Centenario Uruguayo, Camino General Belgrano, Suipacha y Crisologo Larralde en la localidad de Avellaneda.

### **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

#### **1- PINTURA E IMPERMEABILIZACION**

##### **01.01 LÁTEX EN MUROS INTERIORES. COMPRENDE ACONDICIONAMIENTO DE LA BASE, UNA MANO DE FIJADOR Y TRES DE TERMINACION (MANO DE OBRA)**

La empresa deberá proveer la mano de obra para realizar pintura látex en muros interiores que componen a todos los sectores comunes en el interior de los edificios, incluyendo hall de entrada en planta baja, palier de cada piso y cajas de escaleras. Las tareas incluyen lijado de superficie, una mano de fijador y tres manos de pintura. La empresa deberá realizar limpieza de obra en todo el edificio con personal destinado exclusivamente a esta tarea. Tendrá que garantizar circulación libre de escombros y elementos no menor a 1.20mts de ancho, que permita recorrer todo el edificio. No podrá mantener escombros y elementos producto de la demolición dentro del edificio por más de tres días hábiles en ningún sector de la obra aun siendo ésta de bajo nivel de invención o totalmente nulo. El contratista deberá garantizar la homogeneidad de las terminaciones, incluyendo ayuda de gremio necesaria para llevar a cabo el objeto de este ítem. Todas las medidas serán verificadas en obra, la empresa deberá realizar un cómputo métrico de las áreas para verificar las cantidades incluidas en su oferta.

##### **01.02 LATEX EN CIELORRASOS INTERIORES. COMPRENDE ACONDICIONAMIENTO DE LA BASE, UNA MANO DE FIJADOR Y TRES DE TERMINACION (MANO DE OBRA)**

Una vez preparada y acondicionada la superficie se aplicara una mano de fijador y luego se procederá a la colocación de pintura especial para cielorrasos. Mínimamente se colocarán 3 manos, entre cruzadas entre sí. La empresa deberá proveer solo la mano de obra.

##### **01.03 HIDROLAVADO EN PARAMENTOS VERTICALES EXTERIORES EN ALTURA Y LÁTEX. COMPRENDE UNA MANO DE FIJADOR Y DOS DE TERMINACION, INCLUSO USO DE BALCONES/SILLETAS, INCLUYE TRATAMIENTO PARA SALITRE Y BASE DE ENDUIDO (MANO DE OBRA)**

Comprende la limpieza a fondo de distintos elementos de fachadas (muros, cornisas, aberturas, etc.) en las torres, a los efectos de eliminar totalmente el polvo, grasas, verdín, suciedad en general y partículas flojas o mal adheridas. La Contratista deberá verificar las características y el estado de las superficies a limpiar y las condiciones en las que se realizarán los trabajos, antes de comenzar los mismos. La empresa deberá proveer la mano de obra para realizar pintura látex en muros exteriores que componen a todos los sectores de las caras de las respectivas fachadas en el exterior de las viviendas, incluyendo planta baja y 10 pisos correspondientes. Incluye trabajo en altura con sus respectivos protocolos. Las tareas incluyen lijado de superficie, una mano de fijador y tres manos de pintura. La empresa deberá realizar limpieza de obra en todo el edificio con personal destinado exclusivamente a esta tarea. Tendrá que garantizar circulación libre de escombros y elementos no menor a 1.20mts de ancho, que permita recorrer todo el edificio. No podrá mantener escombros y elementos producto de la demolición dentro del edificio por más de tres días hábiles en ningún sector de la obra aun siendo ésta de bajo nivel de invención o totalmente nulo.

El contratista deberá garantizar la homogeneidad de las terminaciones, incluyendo ayuda de gremio necesaria para llevar a cabo el objeto de este ítem. Todas las medidas serán verificadas en obra, la empresa deberá realizar un cómputo métrico de las áreas para verificar las cantidades incluidas en su oferta.

#### **01.04 ESMALTE SINTETICO EN CARPINTERIAS Y HERRERIA INTERIORES, COMPRENDE ACONDICIONAMIENTO DE LA BASE, UNA MANO DE CONVERTIDOR O ANTIOXIDO Y DOS MANOS DE PINTURA (MANO DE OBRA)**

La empresa deberá proveer la mano de obra para realizar esmalte sintético para carpinterías metálica y herrería interiores que componen a todos los sectores comunes de los edificios, incluyendo hall de acceso en la entrada en planta baja. Las tareas incluyen lijado de superficie, acondicionamiento de la base, una mano de convertidor o anti oxido y dos manos de terminación.

La empresa deberá realizar limpieza de obra en todo el edificio con personal destinado exclusivamente a esta tarea. Tendrá que garantizar circulación libre de escombros y elementos no menor a 1.20mts de ancho, que permita recorrer todo el edificio. No podrá mantener escombros y elementos producto de la democión dentro del edificio por más de tres días hábiles en ningún sector de la obra aun siendo ésta de bajo nivel de invención o totalmente nulo. El contratista deberá garantizar la homogeneidad de las terminaciones, incluyendo ayuda de gremio necesaria para llevar a cabo el objeto de este ítem. Todas las medidas serán verificadas en obra, la empresa deberá realizar un cómputo métrico de las áreas para verificar las cantidades incluidas en su oferta.

#### **01.05 IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTA (EXTRACCION Y COLOCACION DE MEMBRANA CON ALUMINIO)**

Se deberá quitar la membrana existente procurando dejar una superficie limpia y seca, libre de polvo o material suelto, y luego se aplicara la imprimación asfáltica, a razón de 0.300 lts. / m<sup>2</sup>. Se colocarán refuerzos en desagües y grietas.

Luego se aplicará la membrana con aluminio en la parte más baja del techo, dejando la banda de soldadura hacia el segundo rollo. Se aplicará la membrana adhiriéndola totalmente con soplete de gas, cuidando que la unión entre rollos sea perfectamente continua y estanca.

A su vez se colocarán refuerzos perimetrales de la impermeabilización, cuidando que terminen embutidos en las babetas, o forrando las cargas. La altura mínima de estos refuerzos es de 15 cm sobre el nivel de piso terminado. Se abrirán los desagües cortando y pegando la membrana, realizando luego una pintada con el exudado de asfalto con pintura de aluminio de base asfáltica.

## **2- INSTALACION ELECTRICA**

#### **02.01 PROVISION Y COLOCACION DE ARTEFACTO LED 30X30 – 48W BLANCO INTERIOR PALIERES**

Se colocarán en el interior del edificio, el artefacto a proveer tendrá que poseer las siguientes características: Plafón con marco para amurar/aplicar al techo 30cmx30cm, panel LED cuadrado de 48w interior y 3800LM, alimentación de 220V.

El artefacto será según indican los planos e Inspección de Obra. Se deberán presentar distintas alternativas de artefactos para la iluminación adecuada de cada local, para la posterior aprobación de la Inspección de Obra. Todos los elementos serán provistos en condiciones de funcionamiento.

#### **02.02 REMPLAZO DE TABLERO PRINCIPAL DE ILUMINACION INTERIOR Y EXTERIOR, BOMBAS DE AGUA Y ASCENSORES EN ESPACIOS COMUNES**

Se llevará a cabo el remplazo y colocación de tableros principal de distribución de energía en Sala de Máquinas para los espacios comunes, el cual alimentara a los artefactos de iluminación tanto del interior como los del exterior en los edificios de 10 pisos y planta baja. Incluye: Gabinete, seccionador compacto 4x400Amp, distribuidor de 4 barras 4x400 Amp, el cual hara la alimentación principal de las montantes según cálculo realizado por la empresa y aprobado por la inspección de obra. Así mismo también se reemplazara el tablero de bombas de agua y ascensores en espacios comunes.

Se ejecutarán las canalizaciones y cableados para la conexión que resulten necesarios para su correcto funcionamiento y ajustándose a las normas en vigencia y especificaciones técnicas generales, quedando a responsabilidad de la empresa el funcionamiento óptimo del mismo.

No podrá mantener escombros y elementos producto de la democión dentro del

edificio por más de tres días hábiles en ningún sector de la obra aun siendo ésta de bajo nivel de invención o totalmente nulo.

### **02.03 REMPLAZO DE TABLERO SECCIONAL INTERIOR Y EXTERIOR, BOMBAS DE AGUA Y ASCENSORES PARA ESPACIOS COMUNES**

Se llevará a cabo el remplazo y colocación del tablero seccional de distribución de energía para los espacios comunes, el cual alimentara a los artefactos de iluminación tanto del interior como los del exterior en los edificios de 3 pisos y planta baja. Incluye: Gabinete, seccionador compacto 4x400Amp, distribuidor de 4 barras 4x400 Amp, el cual hara la alimentación principal de las montantes según cálculo realizado por la empresa y aprobado por la inspección de obra. Así mismo también se reemplazara el tablero seccional de bombas de agua y ascensores en espacios comunes.

Se ejecutarán las canalizaciones y cableados para la conexión que resulten necesarios para su correcto funcionamiento y ajustándose a las normas en vigencia y especificaciones técnicas generales, quedando a responsabilidad de la empresa el funcionamiento óptimo del mismo.

No podrá mantener escombros y elementos producto de la democión dentro del edificio por más de tres días hábiles en ningún sector de la obra aun siendo ésta de bajo nivel de invención o totalmente nulo.

### **02.04 CAMBIO DE BOMBAS CENTRIFUGAS 3HP**

Se deberá realizar el cambio de las bombas centrifugas por nuevas que tengan una potencia de 3HP de características técnicas similares a las existentes. Se verificara luego el correcto funcionamiento de las mismas una vez instaladas.

## **3- INSTALACION SANITARIA**

### **03.01 RESTAURACION DE TANQUE DE RESERVA DE HORMIGON, INCLUYE LIMPIEZA, PINTURA DE BASE SOLVENTE PARA SELLADO E IMPERMEABILIZACION Y REMPLAZO DE TAPAS DE INSPECCION.**

Se restauraran y colocarán tanques de reserva de hormigón con base reforzada en las terrazas de todas las torres, tanto los edificios de 10 pisos como los de 3 pisos y Planta Baja, será de marca reconocida en plaza con el colector de distribución en bronce completo. Teniendo en cuenta el previo dimensionamiento de su apoyo. Y su ubicación será de acuerdo a los planos o a los requerimientos que surjan de la distribución.

### **03.02 REEMPLAZO DE COLECTOR EXISTENTE EN TANQUE DE RESERVA, INCLUYE LLAVES DE PASO, VALVULAS DE LIMPIEZA, RUPTORES DE VACIO Y VALVULAS ESFERICAS.**

Se reemplazaran los colectores del tanque de reserva y dicho colector distribución en bronce completo teniendo en cuenta el previo dimensionamiento del tanque. Y su ubicación será de acuerdo a los planos o a los requerimientos que surjan de la distribución.

### **03.03 REEMPLAZO DE MONTANTE DE CAÑERIAS DE ALIMENTACION VERTICAL TIPO TERMPOFUSION. INCLUYE CONEXIÓN Y LLAVES DE PASO EN LA TOTALIDAD DE LA PB + 10 PISOS Y RUPTOR DE VACIO**

Se emplearán cañerías y accesorios de polipropileno termofusionados. El Contratista deberá utilizar la línea de cañerías y accesorios de la misma marca así como las herramientas y equipos de trabajo recomendados por el fabricante.-

Las boquillas del termofusor deberán limpiarse con un trapo embebido en alcohol y estar perfectamente ajustadas sobre la plancha de aluminio.

Los cortes de cañerías se efectuarán siempre con tijera, no se permitirá el uso de sierra.-Las puntas del caño y el interior del accesorio deberá limpiarse perfectamente con alcohol inmediatamente antes de su termofusión.-Se marcará el extremo del caño con la medida de penetración recomendada para cada diámetro.

El empotramiento de las cañerías en muros de gran espesor (de ser necesario) será con recubrimiento de mortero no cementicio de espesor igual al diámetro de los caños.

Las cañerías a la vista deben también ser empotradas mediante la colocación de grapas fijas que las compriman y sostengan como punto fijo.-En todos los cambios

de dirección(codos y tees) se instalarán puntos fijos, y luego se intercalarán grapas deslizantes para corregir el pando o la flecha, según se trate de cañerías verticales u horizontales, respectivamente.

Los trabajos deberán resultar completos y adecuados a su finalidad, en consecuencia, el contratista deberá incorporar a ellos todo lo necesario para conseguirlo. Todas las medidas serán verificadas en obra.

#### **4- ASCENSOR**

##### **04.01 DESMONTE DE ASCENSORES EXISTENTES, INCLUYE RETIRO DE ELEMENTOS, REMOCION DE ESCOMBROS Y ALQUILER DE VOLQUETE. PROVISION E INSTALACION DE ASCENSOR ELECTROMECHANICO COMPLETO DE CHAPA PINTADA EN EPOXI, 11 PARADAS Y ENTRADAS (PLANTA BAJA;1º AL10º). PUERTA DE CABINA MANUAL DE TABLILLAS VERTICALES. DIMENSIONES IDEM EXISTENTE.**

La empresa deberá realizar el desarme parcial de la maquina tractora para la limpieza de la caja reductora, campana de freno, etc. Se ajustara y regulara el freno y se proveerá de nuevo aceite y se realizara el sellado y posterior pintado de las tapas. En cuanto a los cables de suspensión se deberán reemplazar y se suministrara para la suspensión de cabina y del contrapeso 3 cables de acero del tipo Seale 8x19+1 especial para ascensores por cada unidad.

El equipo a instalar será electrónico, tecnología no cautiva, maniobra selectiva descendente resuelta por microprocesador electrónico de última generación. Poseerá equipo de tensión y frecuencia variable (VVVF), para la alimentación del motor de tracción.

Se suministraran e instalaran nuevos conductores, de cobre electrolítico con aislación de PVC y de sección apropiada para las intensidades de corriente a transportar, para adaptar la misma al nuevo control.

Se suministraran y colocaran nuevos límites en ambos extremos del recorrido compatibles con el equipo electrónico.

Se suministrara e instalara nueva botonera de cabina y pisos en acero inoxidable, botones de micromovimiento, aro luminosos y señalización braille.

Se proveerá e instalara en cabina y Planta baja, de indicadores de posición digital alfanumérico, con flechas de dirección incorporadas en el Display (matriz de puntos con leds)

Se suministraran y colocaran sobre el techo de la cabina de una caja de comando, que permitirá al personal encargado del mantenimiento tener completo control sobre el ascensor. Cuando el ascensor sea puesto en inspección, es retirado del funcionamiento automático (las llamadas de piso y cabina se tornan inoperantes) y el movimiento de la cabina es controlado exclusivamente desde esta botonera. Las condiciones de seguridad para el funcionamiento se mantienen.

Se suministrara y colocara una nueva cabina y puerta de cabina plegadiza en chapa DD terminación en pintura epoxi. Las nuevas puertas plegadizas serán de chapa DD con terminación en pintura epoxi.

Se suministraran e instalaran nuevas colizas de cabina y contrapeso y se limpiaran y se lubricaran las guías de cabina y contrapeso (existentes).

Se suministrara y colocara nuevo regulador de velocidad y nuevo cable de acero del regulador de velocidad.

**PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA - TORRE 18 - 19 -20**  
PLANILLA DE CÓMPUTO Y PRESUPUESTO

ITEM	DESIGNACION	U/M	Cantidad	PRECIO	TOTAL
<b>1</b>	<b>PINTURA E IMPERMEABILIZACION</b>				
01.01	Látex en muros interiores. Comprende acondicionamiento de la base, una mano de fijador y tres de terminación (Mano de obra)	m2	1465,20		
01.02	Látex en cielorrasos interiores. Comprende acondicionamiento de la base, una mano de fijador y tres de terminación (Mano de obra)	m2	809,58		
01.03	Hidrolavado en paramentos verticales exteriores en altura y Látex. Comprende una mano de fijador y dos de terminación, incluye uso de balancines y silletas, incluye tratamiento para salitre y base de enduido (Mano de obra)	m2	8265,00		
01.04	Esmalte sintético en carpinterías y herrería interiores, comprende acondicionamiento de la base, una mano de convertidor o antióxido y dos manos de Pintura (Mano de obra)	m2	990,00		
01.05	Impermeabilización de cubierta (extracción y colocación de membrana con aluminio)	m2	828,67		
<b>SUB TOTAL ÍTEM 1</b>					
<b>2</b>	<b>INSTALACION ELECTRICA</b>				
02.01	Provision y colocación de Artefacto led 30x30-48w blanco interior palieres	U	90,00		
02.02	Replazo de Tablero Principal de Iluminación interior y exterior, bombas de agua y ascensores para espacios comunes.	U	3,00		
02.03	Replazo de Tablero seccional de Iluminación interior y exterior, bombas de agua y ascensores para espacios comunes.	U	3,00		
02.04	Cambio de bombas centrifugas 3hp	u	6,00		
<b>SUB TOTAL ÍTEM 2</b>					
<b>3</b>	<b>INSTALACION SANITARIA</b>				
03.01	Restauración de tanque de Reserva de Hormigón, incluye limpieza, pintura de base solvente para sellado e impermeabilización y replazo de tapas de Inspección.	U	3,00		
03.02	Replazo de Colector existente en Tanque de reserva, incluye llaves de paso, valvulas de limpieza, ruptores de vacío y valvulas esfericas.	U	3,00		
03.03	Replazo de Montante de Cañerías de alimentación vertical tipo termofusion. Incluye ramales de conexión y llaves de paso en la totalidad de la pb + 10 pisos y ruptor de vacío	U	12,00		
<b>SUB TOTAL ÍTEM 3</b>					
<b>4</b>	<b>ASCENSORES</b>				
04.01	Desmote de Ascensores existentes, incluye retiro de elementos, remoción de escombros y alquiler de volquete. Provision e instalación de ascensor Electromecánico completo en chapa pintada en epoxi, Carga Util 450Kg, velocidad Variable 60mpm, 11 paradas y Entradas ( Planta baja; 1° al 10°), Puerta de cabina manual de tabilllas verticales. Dimensiones Idem existente.	U	3,00		
<b>SUB TOTAL ÍTEM 4</b>					
<b>TOTAL</b>					



REFERENCIAS:

- Torres 18 - 19 y 20 - Planta baja y 10 pisos
- Área del conjunto

PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 – 19 y 20

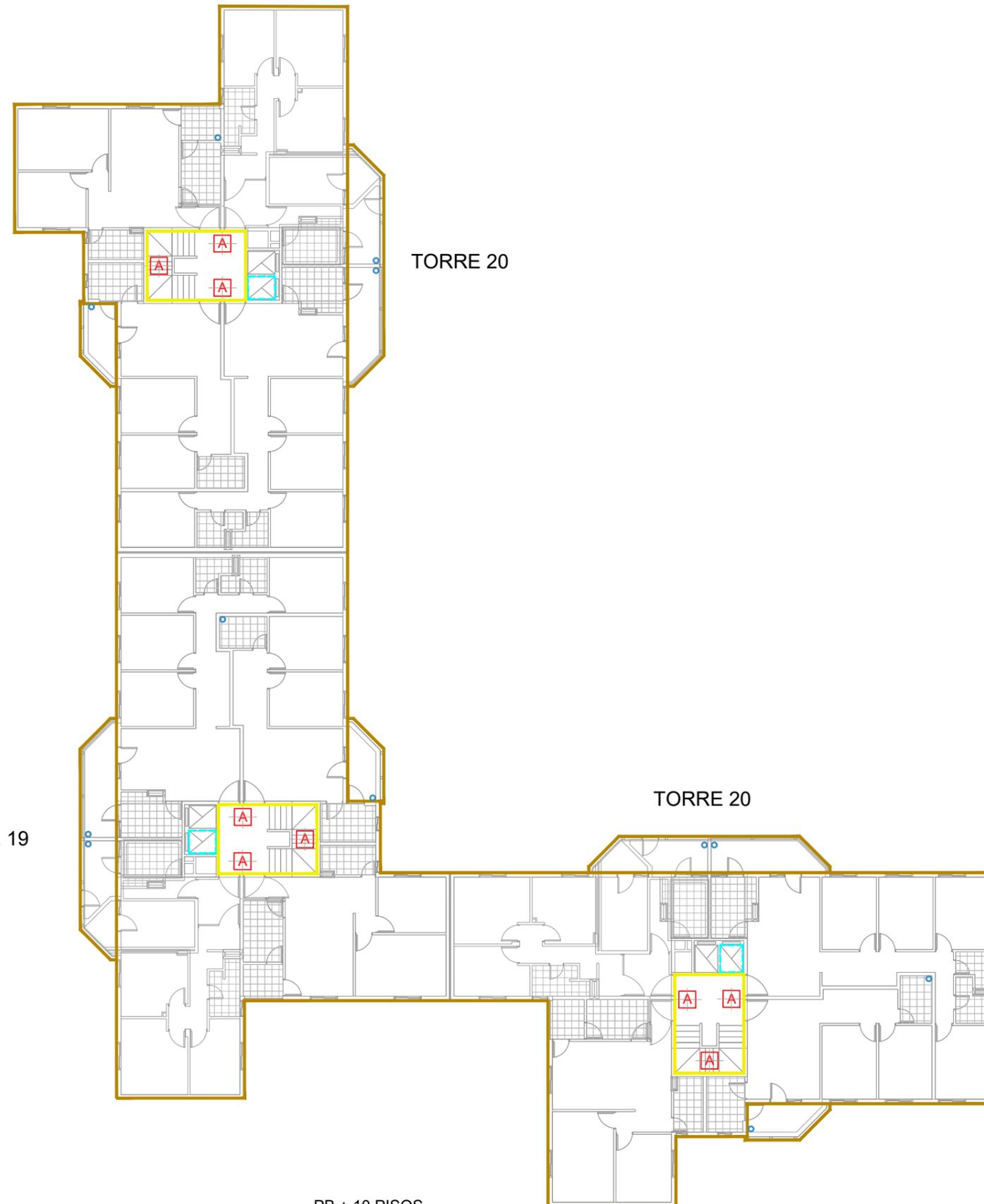
IMPLANTACIÓN

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS  
Dirección de Planeamiento y Vivienda

Fecha: AGOSTO 2023

Esc.: S/E





- LÁTEX EN PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES. COMPRENDE ACONDICIONAMIENTO DE LA BASE, UNA MANO DE FIJADOR Y TRES DE TERMINACION
- LÁTEX EN PARAMENTOS VERTICALES EXTERIORES. COMPRENDE UNA MANO DE FIJADOR Y DOS DE TERMINACION, INCLUSO USO DE BALCONES/SILLETAS
- A PROVISION Y COLOCACION DE ARTEFACTO LED 30X30 - 48W BLANCO INTERIOR
- ASCENSOR ELECTROMECANICO COMPLETO
- MONTANTE DE CAÑERÍA DE PROVISION DE AGUA

PB + 10 PISOS

PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 – 19 Y 20

PLANTA DE ARQUITECTURA

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS  
Dirección de Planeamiento y Vivienda

Fecha: AGOSTO 2023

Esc.: S/E





TORRE 19

TORRE 20

TORRE 20

 MEMBRANA ASFALTICA

PB + 10 PISOS

PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 – 19 Y 20

CUBIERTA

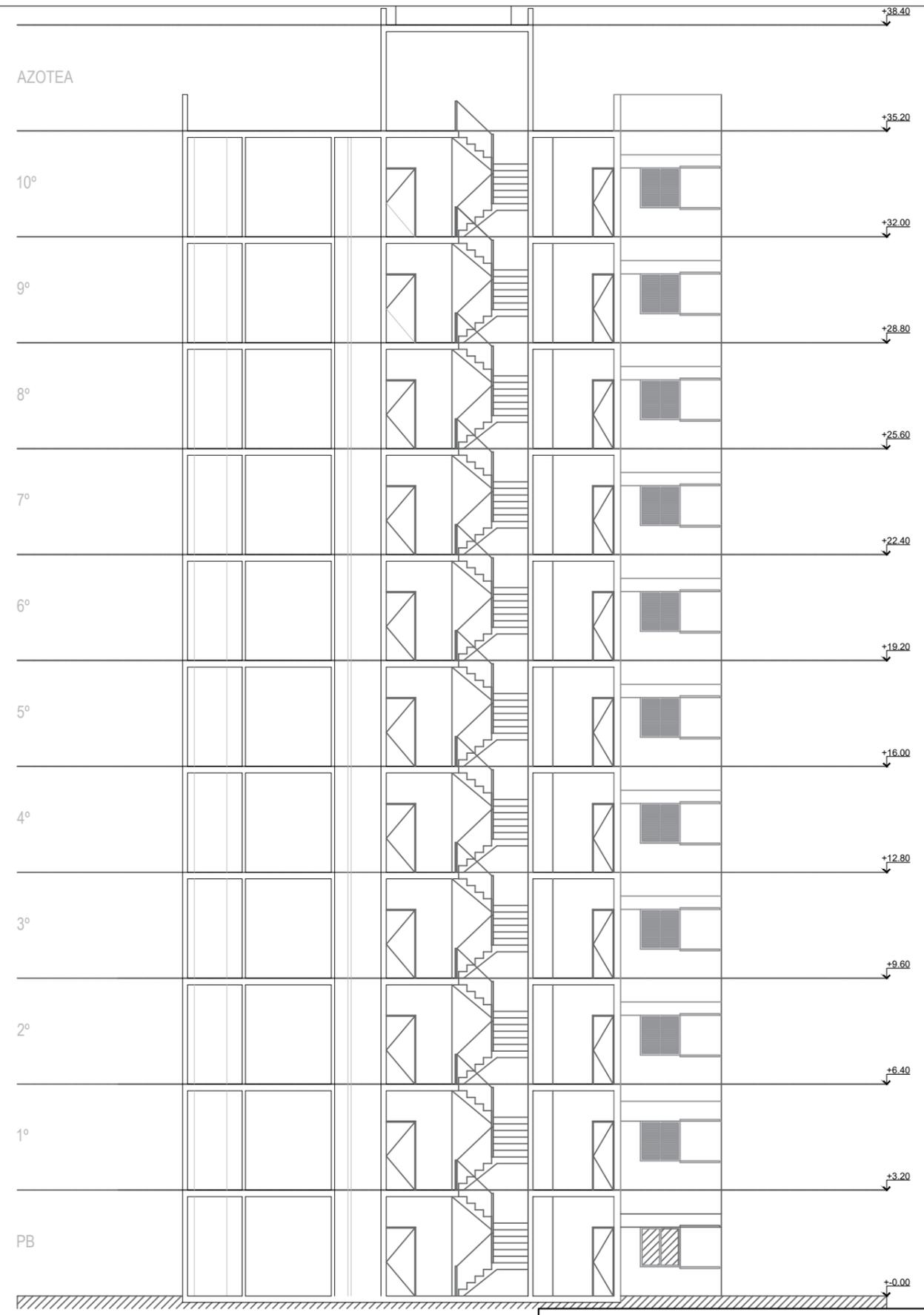
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS  
Dirección de Planeamiento y Vivienda

Fecha: AGOSTO 2023

Esc.: S/E



**OPSP**  
VIVAMOS MEJOR



PUESTA EN VALOR DE COMPLEJO HABITACIONAL VILLA CORINA – TORRE 18 – 19 Y 20

CORTE

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS  
Dirección de Planeamiento y Vivienda

Fecha: AGOSTO 2023

Esc.: S/E

