

# PROGRAMA Pro.Cre.Ar. LINEA DE GENERACION DE UNIDES DE VIVIENDA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

## LLAMADO A CONCURSO PUBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

Fondo Fiduciario "Pro.Cre.Ar."  
Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar  
BANCO HIPOTECARIO S.A. como Fiduciario

### SECCION III ESPECIFICACIONES TECNICAS



Casa Rosada  
Presidencia de la Nación



Ministerio de Hacienda y  
Finanzas Públicas  
Presidencia de la Nación



Ministerio del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda  
Presidencia de la Nación

 ANSES



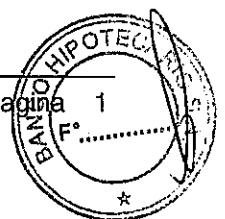
Agencia de Administración  
de Bienes del Estado



BANCO  
Hipotecario

**INDICE DE LA SECCION III**

1. OBJETO
2. PREMISAS BASICAS DE DISEÑO DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE AL EMPRENDIMIENTO HABITACIONAL
3. DEFINICION DE CALIDADES Y CONDICIONES MINIMAS DE EJECUCION Y TERMINACION
  - 3.1. TERMINACIONES DE LAS UNIDADES Y ESPACIOS COMUNES
  - 3.2. SISTEMAS DE INSTALACIONES DE LAS UNIDADES Y GENERALES
  - 3.3. NOTAS
4. PREMISAS CORRESPONDIENTES AL DISEÑO DE LAS UNIDADES A PERMUTAR



## 1. OBJETO

Esta Sección tiene dos objetivos:

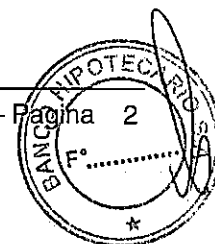
- Presentar una serie de premisas constructivas y de diseño básicas a las cuales deberán ajustarse las propuestas de los Oferentes, referidas al conjunto del Emprendimiento Habitacional a desarrollar.
- Establecer las calidades y condiciones mínimas correspondientes a las terminaciones superficiales que deberán respetar las Unidades a Permutar.

## 2. PREMISAS BASICAS DE DISEÑO DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE AL EMPRENDIMIENTO HABITACIONAL

Los Proyectos deberán cumplir los requerimientos del Código de Edificación de la jurisdicción, así como con todas las restantes normas y reglamentaciones técnicas vigentes, considerando criterios de racionalidad general en la toma de decisiones de diseño, y observando procedimientos de aceptación y validación reconocida, de manera de asegurar una propuesta eficaz, sustentable y de buena calidad.

En ese sentido, la propuesta, tanto en su faz constructiva como operativa, deberá considerar como premisas:

- El reconocimiento de materiales y tecnologías locales.
- La implementación de procesos y tecnologías que posibiliten la reutilización de materiales de construcción.
- La NO utilización de materiales contaminantes.
- Uso racional de la energía en todas sus fuentes.
- Un adecuado aislamiento térmico del edificio de acuerdo a lo indicado en las Normas IRAM Series 11500 y 11600, y la Ley 13.059 de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto Reglamentario 1030/10 y en las normas aplicables de la jurisdicción local, verificando sus condiciones higrotérmicas, y el riesgo de condensación de vapor de agua superficial e intersticial en puntos singulares de muros exteriores, pisos y cubierta.



### SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

- El uso de materiales, equipos e insumos, que incorporen el etiquetado en materia de eficiencia energética.
- Garantizar el libre desplazamiento de las personas con discapacidades, en los sectores de ingreso y acceso a las correspondientes unidades de vivienda, cocheras y espacios comunes, según reglamentación vigente.
- Contemplar debidamente la instalación y provisión de los elementos correspondientes al servicio contra incendio previstos por las normas vigentes en la jurisdicción local, o supletoriamente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

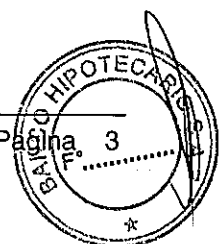
Es primordial que cada decisión de diseño sea analizada teniendo en cuenta no solamente su valor de ejecución sino también la vida útil de sus componentes, las características del mantenimiento y la operación del edificio.

La implementación y uso de suministros e insumos supone observar las condicionantes referidas al enfoque del ciclo de vida de cada uno de ellos, en orden a analizar los impactos ambientales del producto durante todas las etapas de su generación, desde la extracción hasta la gestión de los residuos.

Siempre que corresponda, se deberán aplicar criterios racionales de economía de valor, en orden a asegurar razonabilidad en los plazos y costos de ejecución, mantenimiento y operación del edificio.

En lo que respecta a la definición de lineamientos proyectuales de las obras, se deberá procurar:

- La implementación de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.
- La utilización de densidades mixtas, considerando la posibilidad de incorporar uso compatibles con la residencia.
- El diseño de espacios públicos de calidad que promuevan ámbitos de integración socio espacial.
- La promoción de relaciones armónicas con el contexto preexistente.
- La flexibilidad y calidad espacial interior de las distintas tipologías de vivienda.
- Evitar la repetición y monotonía en los que hace al aspecto de las fachadas exteriores, cuyo diseño –si bien debe corresponderse con el desarrollo y las condiciones espaciales de las plantas- no deberá ser el resultado de una mera derivación, simple y llana, de la articulación de los espacios en planta.



### SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

- La generación de un importante porcentaje de aventanamientos en las superficies murarias exteriores, considerando el desarrollo de vanos amplios, y bien orientados, teniendo en cuenta los conceptos de ahorro de energía.
- La incorporación de elementos que permitan mitigar la incidencia solar directa producto de la orientación de los paramentos, cuya materialización deberá integrarse y guardar armonía proyectual con el diseño de la edificación en general.
- El adecuado diseño de las superficies murarias de cierre lateral y/o posteriores que conformen fachadas urbanas, evitando el desarrollo longitudinal de superficies sin aventanamientos.
- El planteo de tipologías estructurales compatibles con la espacialidad arquitectónica de las edificaciones.

El desarrollo de propuestas contemplará la ejecución de viviendas accesibles, de acuerdo a la reglamentación aplicable, destinadas a personas con discapacidades. La disposición de dichas unidades en la urbanización no deberá ser en forma sectorizada, sino intercalada con el resto de las viviendas.

En el caso de estacionamientos deberá preverse la ubicación de módulos destinados a discapacitados, conforme reglamentación vigente.

### 3. DEFINICIÓN DE CALIDADES Y CONDICIONES MÍNIMAS DE EJECUCIÓN Y TERMINACIÓN.

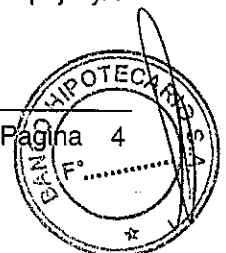
Esta sección determina las condiciones **mínimas** de ejecución y terminación que deberán presentar tanto las Unidades a Permutar, como asimismo el conjunto el Emprendimiento Habitacional en general.

El detalle de los niveles mínimos de terminación solicitados es el siguiente:

#### 3.1. TERMINACIONES DE LAS UNIDADES Y ESPACIOS COMUNES

##### PLANTA BAJA

- Hall de acceso con piso de piedra natural o porcelanato y revestimiento de espejo y/o madera y/o acero inoxidable.



### SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

- Piso de acceso vehicular y veredas en baldosones graníticos o similar, piedras naturales o pavimentos intertrabados.
- Baterías de ascensores con frente de Acero Inoxidable, con botonera digital e indicador.

#### **ESCALERAS DE SALIDA DE EMERGENCIA**

- Pisos y escalones de alisado de cemento, con nariz metálica.
- Muros revocados y pintados con látex.
- Baranda metálica con pasamano reglamentario.

#### **SUBSUELO**

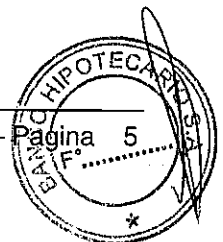
- Pavimento de cemento alisado con endurecedor, topes de autos premoldeados y líneas demarcatorias pintadas.
- Zócalo de 1.20m de altura en pintura de látex para exteriores, área superior y cielorraso en látex común u hormigón a la vista.
- En locales de servicio, piso de cerámica esmaltada y/o cemento rodillado y paredes interiores de bloques de cemento pintadas con látex.
- Puertas interiores de subsuelos en chapa de hierro doblada pintada tipo F30 o F60 según especificaciones contra incendio.

#### **LOCALES COMERCIALES (SI LOS HUBIESE)**

- Carpeta de cemento preparada para recibir alfombra o piso flotante sin provisión ni colocación de pisos.
- Paramentos de revoque de yeso o de placa de roca de yeso sin pintura.
- Entrepiso con escalera.
- Espacio para office con instalación preparada. No se solicita provisión e instalación de equipamiento y mobiliario de office, a menos que sea obligatorio para los trámites de final de obra.
- Baños con piso y paredes de cerámica esmaltada.
- Artefactos Primera marca y griferías monocomando primera marca.
- Cielorraso de placas de roca de yeso.

#### **PALIERES PRINCIPALES EN PISOS ALTOS.**

- Piso porcelanato.
- Paredes con terminación de yeso o de placa de roca yeso pintado al látex.
- Artefactos de iluminación.



**OBRAS EXTERIORES EN PB DE COMPLETAMIENTO DE PARCELA.**

- Deben ser consideradas en el proyecto el desarrollo de plantas bajas semipúblicas para un adecuado tratamiento de espacios verdes, con coherente proporción, canteros y circulaciones, tomando en cuenta las condiciones de riego, especies a utilizar, iluminación y equipamiento de espacio público (bancos, cestos y juegos), las cuales definirán la planta baja en su conjunto.

**UNIDADES FUNCIONALES**

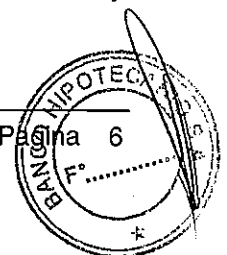
- Paramentos de mampostería, revoque de yeso o de placa de roca de yeso pintada al látex.
- En todos los interiores de cada local de vivienda se colocará yeso reforzado completo o Sistema de cielorraso suspendido de placas de yeso, continuo, con junta tomada.
- Pisos de baldosas de gres cerámico o porcelanato, esmaltadas y rectificadas, con junta tomada empastinada y zócalos producidos del mismo material.

**BAÑOS Y/O TOILETTES**

- Piso y paredes de porcelanato o cerámica esmaltada.
- Griferías monocomando primera marca.
- Artefactos sanitarios primera marca.
- Bañera en casco acrílico, dimensiones mínimas de 0,70 mt x 1,50 mt.
- Mesadas de mármol o granito y bachas de loza primera marca, con vanitory de melamina o similar.
- Cielorraso de yeso reforzado completo o Sistema de cielorraso suspendido de placas de yeso, continuo, con junta tomada.

**COCINAS**

- Mesada de granito a definir.
- Se colocará una mesada de granito de 25 mm de espesor, de 0,60 m de ancho sobre mueble de cocina. Pileta en acero inoxidable primera marca, con traforos para grifería monocomando primera marca sobre mesada, con zócalo sellado en revestimiento de pared.
- Mueble bajo mesada, de MDF de 18 mm. con revestimiento melamínico y cantoneras de aluminio, con puertas con herrajes completos y un estante interior de materialidad y



## SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

configuración similar, un módulo de cajoneras, sin banquina, con patas, zócalo desmontable y con boca de acceso al desagüe cloacal. El fondo será de 3mm de espesor.

- Alacena sobre mesada de MDF de 18 mm con revestimiento melamínico y cantoneras de aluminio, con piso, techo, un estante, y puertas con herrajes completos. El fondo será de 3mm de espesor.
- Una cocina a gas, de 4 hornallas con horno, de primera marca.
- Campana y/o extractor de humos.

### **BALCONES**

- Pisos de baldosas de gres cerámico, esmaltadas y rectificadas, con junta tomada empastinada y zócalos producidos del mismo material.

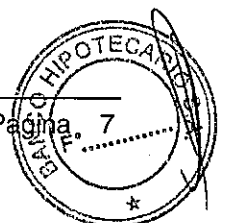
### **3.2. SISTEMAS DE INSTALACIONES DE LAS UNIDADES Y GENERALES**

#### **INSTALACIÓN TERMO-MECÁNICA Y DE CALEFACCIÓN.**

- Calefacción de unidades para todos los ambientes, según balance térmico, mediante tiro balanceado, calefacción por sistema radiante de piso o pared, o por agua caliente o por aire.
- Previsión de canalizaciones para cañerías refrigerantes de una futura instalación de equipos de aire acondicionado tipo Split o Multisplit a definir en las unidades, sin provisión ni instalación de los equipos.
- El diseño de las plantas y fachadas de las edificaciones deberá contemplar en su desarrollo un adecuado emplazamiento –en armonía con las condiciones proyectuales- de las unidades exteriores.
- Agua caliente individual y/o central por termotanque, calefón o caldera, con provisión de artefactos primera marca.
- Las cocheras en subsuelo contarán con la ventilación reglamentaria.

#### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

- Cañería y cables reglamentarios, doble circuito eléctrico por unidad separando el circuito de tomas con el de iluminación, tablero con llaves térmicas y disyuntor diferencial según reglamentación del ENRE y de la Cía. Proveedora del servicio eléctrico.
- Módulos eléctricos de primera calidad.





### SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

- Artefactos eléctricos: Colocación y provisión de artefactos de iluminación en áreas comunes, balcones, azoteas accesibles y expansión en planta baja.

#### **INSTALACIÓN SANITARIA**

- Desagües cloacales en cañería de polipropileno y hierro fundido donde resulte necesario.
- Cañerías de distribución en polipropileno termo fusión.
- Cañerías montantes y colectores termo fusión ó A° Inoxidable.
- Cañerías de ventilaciones en PVC.
- Presurización de la instalación en los niveles necesarios.
- Se preverán los desagües para las unidades evaporadoras y condensadoras de los equipos de aire acondicionado.
- Los desagües pluviales se dimensionarán de acuerdo a las últimas pluviometrías registradas, por lo cual se maximizarán los requerimientos normativos.

#### **TELEFONÍA, TELEVISIÓN Y DATOS**

- Provisión de canalización vacía para todo el edificio para telefonía IP, datos, y TV hasta tablero de cada unidad funcional, con una caja/toma en estar y cada dormitorio, sin cableado interno.
- Canalización vacía y cajas para TE externo y TV por cable en todas las unidades.

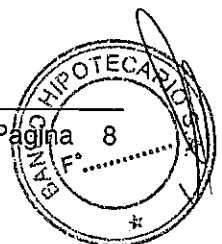
#### **DETECCIÓN, ALARMA Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS**

- Sistema contra incendio reglamentario, según normativa de aplicación, con hidrantes y matafuegos.

#### **GRUPO ELECTRÓGENO**

- Previsión de espacio para alojamiento y canalizaciones, sin equipos ni cableados, para la conexión futura de Grupo Electrónico
- Sub-estación transformadora de energía. Según requerimiento de la prestataria del servicio (Entregará energía en baja tensión a la sala de medidores eléctricos de las viviendas y a los servicios generales del consorcio según reglamentación de la compañía prestadora)

#### **ASCENSORES**



## SECCION III – ESPECIFICACIONES TECNICAS.

---

- Baterías de ascensores, tamaño y cantidad según reglamento, normativa y estudio de tráfico, de marca reconocida en el mercado. Todos los ascensores deberán ir desde el subsuelo hasta terraza accesible, según corresponda.
- Cabinas revestidas en acero inoxidable y espejo, con botonera digital con indicador de posición en cabina y planta baja.
- Puertas automáticas de chapa de hierro pre-pintadas con pintura epoxi en todos los niveles.

### **CARPINTERÍA DE MADERA**

- Puertas de acceso a las unidades de madera para pintar con manijón de acero inoxidable, mirilla y número y letra de departamento. Puertas interiores tipo placa de madera para pintar.
- Marcos en chapa de hierro doblada o madera para pintar.
- Herrajes de primera calidad.
- En dormitorios, provisión y colocación de frentes corredizos de placard, sin interiores.

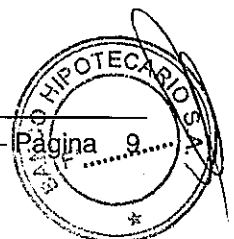
### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

- Carpinterías de aluminio anodizado tipo Aluar Línea Módena o superior, según cálculo o de marca de equivalentes prestaciones, vidrio laminado de seguridad donde corresponda y de espesores según cálculos.
- Balcones con barandas metálicas.
- Basamento (si correspondiese) del sector locales con carpinterías tipo frente integral de aluminio con vidrio laminado de seguridad de espesores según cálculos.

### **3.3. NOTAS**

Se deja constancia que las marcas, líneas y/o modelos especificados son indicativas, pudiendo éstas ser reemplazadas por otras de calidad similar o superior.

Todas las obras, instalaciones, maquinarias y/o equipos provistos así como sus condiciones de colocación y/o ejecución deberán ajustarse a lo establecido a tales fines en las normas y reglamentos técnicos vigentes en la jurisdicción, aplicándose en forma supletoria -para el caso de no existir referencias en la materia- lo establecido a tales fines en la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



**4. PREMISAS CORRESPONDIENTES AL DISEÑO DE LAS UNIDADES A PERMUTAR.**

El diseño de las Unidades a Permutar, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

<b>Tipo de Unidad</b>	<b>Superficie Propia Homologada máxima admisible</b>
Dos Ambientes / Un Dormitorio	50 m <sup>2</sup>
Tres Ambientes / Dos Dormitorios	70 m <sup>2</sup>
Cuatro Ambientes / Tres Dormitorios	80 m <sup>2</sup>

Las Unidades a Permutar deberán estar distribuidas en forma razonable en el marco del total de unidades a ser generadas en el respectivo Proyecto. Dicha distribución deberá contemplar condiciones de integración en lo que hace a la ubicación relativa de las Unidades Terminadas, teniendo en cuenta:

- Las edificaciones a construir y que formarán parte integrante del Emprendimiento Habitacional.
- El nivel o piso de las respectivas edificaciones.
- La orientación o vistas.
- La distancia al núcleo circulatorio vertical dentro de la edificación de que se trate.

