

INSTITUTO PROVINCIAL  
DE LA VIVIENDA

LEY N° 196-A

SAN JUAN

**ANEXO I – RESOLUCION REGLAMENTARIA IPV N° 133****CARACTERISTICAS DEL PROYECTO**

1. Los emprendimientos deberán ser presentados por Entidades Proponentes con fines específicos y/o Empresas Constructoras que acrediten ante el I.P.V. experiencia en el desarrollo y construcción de Emprendimientos Habitacionales similares. También podrán ser Proponentes, las Entidades con o sin fines de lucro asociadas con una Empresa Constructora que reúna las características enunciadas precedentemente. Para ello deberán presentar Convenio Marco entre (Sindicato) y (Empresa) que forma parte del ANEXO II. Las empresas no deben registrar deudas (documentación final ante el IPV, deudas varias, pólizas, etc.).
2. Previo a la evaluación del emprendimiento habitacional, la propuesta deberá contar con la aprobación (**Visto Bueno**) por parte del Interventor del IPV.
3. La Entidad Proponente con fines específicos y/o la Empresa Constructora deberá presentar junto con la solicitud de adhesión a la nueva operatoria, **el listado** y la documentación requerida de los **postulantes** al IPV, para ser evaluados por el Departamento Adjudicaciones. En el caso de existir postulantes con capacidades especiales motrices (que requieran el uso de silla de ruedas), se deberá adjuntar documentación que certifique la discapacidad. Los postulantes deberán cumplir los requisitos que se solicitan en el ANEXO II, como así también deberán cumplir y aceptar lo establecido en la Ley N° 196-A.
4. De no ser aportado el Listado de Postulantes, o en el caso de no completar la totalidad necesaria de los mismos para la ejecución del emprendimiento, el IPV completará la nómina, haciendo uso de la demanda libre que administra. Se deja aclarado que el IPV determinará el total de las viviendas que deberán destinarse a viviendas para beneficiarios con capacidades especiales motrices (que requieran el uso de silla de ruedas).
5. Una vez aceptada la propuesta y evaluados los postulantes, el IPV emitirá **resolución de precalificación** de los postulantes, discriminando los presentados por la Entidad Proponente con fines específicos y/o la Empresa Constructora, y los de demanda libre. En caso de baja de algunos de ellos, será reemplazado por el I.P.V.
6. Podrán participar del Emprendimiento, aquellos postulantes que hayan expresado su adhesión explícita al mismo, manifestando conocer las características físicas, técnicas, legales y sociales de la reglamentación de aplicación que se establecen en el ANEXO II, así como todas las otras obligaciones y derechos que resultan de lo establecido en la misma. A tal fin se adjunta modelo de CONTRATO DE ADHESION en el mencionado Anexo.
7. El Terreno podrá ser aportado por el IPV, o aceptado en calidad de **“donación”** por la Entidad Proponente. Previo a ser evaluado por el Dpto. Planificación, el terreno deberá contar con la **evaluación de la Subsecretaria de Planificación Territorial** respecto a la viabilidad y conveniencia de su localización, según Resolución N° 335-MPeI.
8. Si el Terreno es aportado en calidad de **“venta”** por la Entidad Proponente, y los postulantes propuestos por el IPV, previo a ser evaluado por el Dpto. Planificación, el terreno deberá contar con la **evaluación de la Subsecretaria de Planificación Territorial** respecto a la viabilidad y conveniencia de su localización, según Resolución N° 335-MPeI. Se reconocerá el valor del mismo **hasta el monto que establezca el Tribunal de Tasaciones de la Provincia**, referido solamente al área neta de diseño, el cual será abonado luego de la firma del contrato y previo al inicio de obra.
9. De aceptarse el Emprendimiento y previo al primer desembolso, la totalidad del Terreno donde se ejecutarán las obras deberá estar transferido a nombre del IPV (cualquiera sea la modalidad de adquisición del mismo, de acuerdo a lo enunciado en los puntos 6 y 7 del presente Anexo).

*Arg. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

10. Una vez construidas las soluciones habitacionales y a los efectos administrativos y legales, las mismas, se asignarán a sus beneficiarios a través del pertinente acto administrativo, en calidad de adjudicatarios en venta, quedando comprendida la relación IPV – beneficiario dentro de lo establecido por la Ley 196-A y demás normas de aplicación.
11. El proyecto del Conjunto Habitacional será responsabilidad de la Entidad con fines específicos y/o la Empresa Constructora. Los Prototipos Habitacionales serán aportados por el IPV, no admitiéndose variantes de los proyectos Arquitectónicos aprobados por la DPDU bajo N° de Exptes. 504-2989-I-17 y 504-2991-I-17, los cuales deberán ajustarse a las normas técnicas mínimas que se detallan en este Anexo y demás requerimientos establecidos en la presente Resolución, a entera satisfacción del IPV.  
**Solo a consideración de la Intervención, la Entidad con fines específicos y/o la Empresa Constructora podrá presentar un prototipo nuevo (diferente a los prototipos oficiales M-17 y M1-17) en su totalidad, debiendo cumplir con los “Niveles de Calidad en las Terminaciones de las Viviendas”, “Superficie útil Mínima”, “Montos Máximos Financiables” y demás requerimientos establecidos en la presente Resolución y a entera satisfacción del IPV.**
12. El planteo estructural de los prototipos deberá estar visado por el Comitente, previo a la aprobación por el organismo competente (DPDU). En el caso de que se opte por un sistema de fundación diferente a los propuestos en la presente Resolución, se respetará el monto financiable máximo correspondiente a Cimiento.
13. Los terrenos, en lo posible, deberán tener forma regular sin ángulos agudos que permitan su mejor aprovechamiento y disponer preferentemente de todos los servicios básicos (agua, energía eléctrica, cloacas).
14. Solo se aceptarán propuestas de Conjuntos Habitacionales que se desarrollen en fracciones con salida directa a calle pública frentista.
15. La Entidad con fines específicos y/o la Empresa Constructora deberá presentar el estudio de suelos, completo del terreno propuesto, avalado y firmado por profesional competente previamente visado por la Secretaría Técnica de la DPDU respondiendo a Resolución N° 053-DPDU-18. De existir discrepancia en los niveles de profundidad de la napa freática, entre el indicado por el estudio de suelos presentado, respecto a lo informado por la Dirección de Hidráulica en el Certificado de No Inundabilidad, se tomará en orden de prioridad el señalado en el Certificado de la Dirección de Hidráulica-
16. No se admitirá en ningún caso, en las urbanizaciones propuestas, desagües cloacales consistentes en zanjas de drenajes/ lechos nitrificantes.
17. La formación del sistema vial deberá contemplar una adecuada jerarquización de las vías de circulación, teniendo en cuenta los anchos de calles primarias y secundarias, preferentemente, con perfiles de 16 mt. y ancho de calzada de 9 mt, salvo casos excepcionales debidamente justificados, cuya aceptación quedará a consideración de la Superioridad, conservando un ancho de calzada mínima de 9 m
18. No se aceptarán servidumbres de riego que pasen por lotes individuales donde se construirán las viviendas. Las mismas deberán quedar en espacios públicos, sin que estos se conformen como espacios residuales.
19. Para Conjuntos de 100 viviendas o más, se deberá destinar un lote para el funcionamiento de la Unión Vecinal.
20. Se deberá procurar el emplazamiento más conveniente del prototipo dentro del lote, a los fines de prevalecer la ubicación de las pérgolas hacia el norte y hacia el este (ver plano “Croquis de ubicación de vivienda en el lote”)
21. Los prototipos para Capacidades Especiales, deberán localizarse preferentemente en lotes en esquina.
22. Los retiros de frente serán de 6 m (seis metros) para todos los casos. En las esquinas deberán respetar el retiro lateral obligatorio que establece la DPDU (tres metros o cero, siendo para este último caso coincidente la L.E. con la L.M.).

*Ing. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

23. El diseño del conjunto deberá resolverse:
- articulando armoniosamente los distintos espacios urbanos con una correcta integración con su entorno inmediato
  - adecuándose a sus factibilidades respectivas (DPDU, Hidráulica, Educación, Salud Pública, Vialidad Provincial/ Nacional, etc.)
  - evitando la ubicación de equipamientos y espacios verdes en áreas residuales
  - emplazando los espacios verdes de forma tal que, como mínimo, tres de sus lados den a calles Proyectadas o Públicas, estos contendrán el mínimo tratamiento a saber: tierra apta para cultivo, forestación, senderos peatonales, farolas, bancos, contenedores de basura y sistema de riego de acuerdo a lo que considere el I.P.V.
24. Las **Obras de Nexos y Obras Complementarias de Urbanización** que se planteen como necesarias, serán determinantes para la viabilidad financiera del emprendimiento, **quedando a CONSIDERACION del IPV su financiamiento:**
- Por Obras de Nexos** se entenderán las correspondientes a agua potable, cloacas, gas natural, drenes, como así también las correspondientes a perforación, participaciones en porcentajes de perforación, plantas de tratamiento, aportes de cañerías, etc., y toda otra obra o situación que sea solicitada por Factibilidad otorgada por los entes oficiales prestadores del servicio.
  - Por Obras Complementarias de Urbanización** se entenderán las obras tales como rellenos / terraplenes bajo vivienda (Proctor 95 %), bajo veredas, y/o bajo calles, puentes sobre canales, impermeabilización de canales, ejecución de drenes, etc., y todas aquellas que siendo necesarias sean solicitadas por el estudio de suelo, o por disposición de factibilidad del Departamento Hidráulica. **Cabe aclarar que las obras referidas específicamente a terraplenes y/o rellenos que se encuentren comprendidos HASTA 50 cm de espesor, deberán ser consideradas dentro del ítem Urbanización, formando parte del monto máximo financiable. Para el caso en que estas obras superen los 50 cm, el excedente deberá ser considerada como Obras Complementarias de Urbanización (es decir fuera del precio máximo financiable, quedando a consideración del IPV), debiendo estar las mismas justificadas por lo aconsejado en el estudio de suelos.**
25. Los **niveles mínimos de infraestructura y urbanización** para todos los emprendimientos, serán los siguientes:
- Red de agua potable
  - Red de cloacas (si existiera factibilidad de servicio)
  - Red de Alumbrado público
  - Red de gas natural (si existiera factibilidad de servicio)
  - Red de riego y arbolado público- Red Peatonal-Puentes peatonales dos por esquina de manzanas- Puentes vehiculares de acceso a la vivienda (uno por lote- ver Plano detalle Puente vehicular)
  - Calles: serán enripiadas y ejecutadas de acuerdo a las exigencias que surjan del estudio de suelo de cada proyecto.
  - Tratamiento de espacios verdes (según lo especificado en el punto 14 del presente Anexo).
  - Obras de mitigación específicas de cada localización.
  - Obras de Urbanización, considerando dentro de ellas obras tales como rellenos de frente y fondo de lotes (con tierra apta para cultivo), terraplenes bajo vivienda (Proctor 95%) , bajo veredas, y demás obras que se expongan en el estudio de suelos, o que se requieran por condiciones especiales del proyecto (niveles de rasantes, etc.), **siendo financiable dentro del tope hasta 50 cm de espesor (para el caso en que el espesor sea mayor al indicado, el resto deberá ser cotizado por fuera del máximo financiable, y dentro del ítem Obras de Nexos y obras Complementarias, a consideración del IPV).**

*Ing. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

- o Redes eléctricas: no se financian, se deberán prever los trabajos de infraestructura y urbanización necesarios para la aprobación del loteo y donación de calles y espacios verdes **al dominio público con anterioridad al plazo de finalización de la obra** (tres meses como mínimo). La entidad coordinará con la empresa concesionaria del servicio, la ejecución de las redes eléctricas en el marco del contrato de concesión y la red de alumbrado público que si se financia.
- 26. Los prototipos **No serán apareados**. Para el caso excepcional de requerirse “viviendas espejadas”, las mismas deberán contar con junta de dilatación de 5 cm entre ellas.
- 27. Los **Anteproyectos** de los prototipos de Vivienda, tendrán para el prototipo **M-17 una superficie útil mínima de 51.23 m²** y para el prototipo para Cap. Especiales **M1-17 también una superficie útil mínima de 51.23 m²**; indicando en cada plano el “cálculo de superficies mínimas útiles”. El proyecto definitivo será responsabilidad de la Entidad a entera satisfacción del IPV. **Solo a consideración de la Intervención, la Entidad con fines específicos y/o la Empresa Constructora podrá presentarse un prototipo nuevo (diferente a los prototipos oficiales M-17 y M1-17) en su totalidad, debiendo cumplir con los “Niveles de Calidad en las Terminaciones de las Viviendas”, “Superficie útil Mínima”, “Montos Máximos Financiables” y demás requerimientos establecidos en la presente Resolución y a entera satisfacción del IPV.**
- 28. El diseño de ambos prototipos prevén: 2 dormitorios, baño, estar – comedor - cocina con espacio para lavarropas y Pileta de Lavar al exterior.
- 29. Las viviendas prevén el crecimiento a un tercer dormitorio, debiendo ejecutar la estructura que contribuya a facilitar la ampliación (ver Plano de esquema de crecimiento). En el caso de realizar la ampliación, el adjudicatario deberá realizarla con la supervisión de la DPDU, bajo la dirección de un profesional habilitado.
- 30. La Entidad Proponente con fines específicos, y/o la Empresa Constructora serán las responsables de la ejecución de las obras completas que implique el emprendimiento, así como de toda otra cuestión requerida para su concreción y terminación en la forma que se convenga

CARACTERISTICAS Y MONTOS MAXIMOS FINANCIABLES

Precios a JUNIO 2018

	Prototipo M-17	Prototipo M1-17
<b>Superficie útil mínima</b>	<b>51.23 m²</b>	<b>51.23 m²</b>
Máximo financiable (vivienda/ sist. fundación: <b>CIMIENTO</b> + infraestructura + urbanización + Doc. Conforme a Obra + Flete) <b>Obras hasta 60 km.</b>	<b>\$ 1.235.589,28</b>	<b>\$ 1.279.725,52</b>
Máximo financiable (vivienda/ sist. fundación: <b>CIMIENTO</b> + infraestructura + urbanización + Doc. Conforme a Obra + Flete) <b>Obras más de 61 km.</b>	<b>\$ 1.244.364,68</b>	<b>\$ 1.288.500,92</b>
Máximo financiable (vivienda/ sist. fundación: <b>Platea</b> + infraestructura + urbanización + Doc. Conforme a Obra + Flete) <b>Obras hasta 60 km.</b>	<b>\$ 1.302.285,84</b>	<b>\$ 1.348.804,53</b>
Máximo financiable (vivienda/ sist. fundación: <b>PLATEA</b> + infraestructura + urbanización + Doc. Conforme a Obra + Flete) <b>Obras más de 61 km.</b>	<b>\$ 1.313.255,09</b>	<b>\$ 1.359.813,77</b>

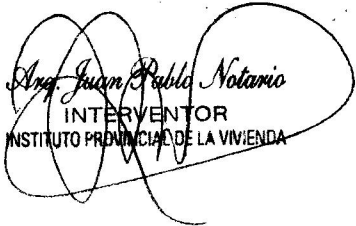
*Arg. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA



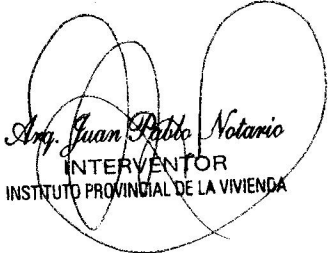
Obras de Nexo y Obras Complementarias de Urbanización (solo las enunciadas en el punto 24 del presente Anexo)	A consideración del IPV
Seguro contra incendio + seguro de vida	No financiable
Proyecto y Gastos Administrativos	No financiable

- Los montos máximos financiables por la presente, serán redeterminados por el Decreto Nacional N° 691/2016 sus disposiciones reglamentarias y/o los que en el futuro los sustituyan, y Decretos Provinciales N° 653/03, 886/11, 986/13 y 381-MPel-2016, sus Resoluciones Reglamentarias, y/o los que en el futuro los sustituyan.
- Para el caso de que la Provincia de San Juan adhiera a la Ley Nacional N° 27.397 para la determinación de precios de contratos de Obra Pública, dicha metodología será aplicada de forma inmediata a los contratos de Obra Pública que se suscriban en base a la presente Resolución Reglamentaria.

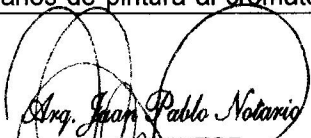
NIVELES DE CALIDAD EN LAS TERMINACIONES DE LAS VIVIENDAS– Prototipos M-17 y M1-17		
RUBRO	DESCRIPCIÓN	
Fundaciones		Responderán al correspondiente Estudio de Suelo y certificado de Factibilidad de Hidráulica y No Inundabilidad, DPDU, etc.
Solados	Locales secos	Cerámico de primera calidad de pasta roja de 0.33m x 0.33m, sobre contrapiso de 10 cm H13 y carpeta de nivelación.- S/ planilla de locales de prototipos oficiales.
	Bajo mesada de cocina	Contrapiso de Hormigón h: 7 cm H13 (banquina) perfectamente nivelado y colocación de cerámico de primera calidad de pasta roja de 0.33m x 0.33m solo para Prot. M-17. Para prototipo M1-17 no se colocará banquina pero si cerámico de primera calidad de pasta roja de 0.33m x 0.33m.
	Baño	Cerámico de primera calidad de pasta roja de 0.33m x 0.33m, sobre contrapiso de 10cm H13 y carpeta de nivelación. S/ planilla de locales de prototipos oficiales.
	Vereda de acceso	Para Prototipo M-17 se ejecutará con un ancho de 1,00 m y Prototipo M1-17 con un ancho de 1,50 m. Ambos de H° Fratasado y espesor 0,10 m; con juntas cada 2,00 m, de 0,01 m de espesor mínimo.
	Vereda perimetral y contrapisos	Prototipo M-17 se ejecutará una protección perimetral de H° fratasado de acuerdo a plano general de arquitectura. Prototipo M1-17 se ejecutará una protección de H° fratasado de acuerdo a plano general de arquitectura. Todos los veredines serán de 0,10 m de espesor, con juntas redondeadas (carrito) cada 2,00m como máximo y de 0,01 m de ancho como mínimo. Los contrapisos bajo pérgolas y los veredines perimetrales serán de H° fratasado de acuerdo a plano de estructura. En los casos de Platea de Fundación los veredines perimetrales serán de hormigón armado H17, según Resolución N° 087/2017 de la DPDU.
	Vereda municipal	H° fratasado de 0,10 m de espesor H13. Ancho de acuerdo a perfiles de calles correspondientes al diseño urbano aprobado, con juntas redondeadas (carrito) cada 2,00m como máximo, de 0,01 m de ancho como mínimo.

  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Umbrales		Serán de cerámico de pasta roja similares a los elegidos para el piso, terminado con guardacanto de aluminio.
Aislación Hidrófuga Horizontal y Dado de Hormigón	Aplicados en todos los muros	En todos los muros antes del emplantillado se ejecutará una capa aisladora horizontal de 2cm esp. e igual al ancho del muro, en proporción 1:3 + hidrófugo 1:10 terminada a la llana. Esta capa se aplicará sobre dado de hormigón H13, ejecutado sobre VF en el mismo ancho del muro y una altura que supere 5cm la cota de piso interior.
Muros	Exteriores	Ladrillón macizo portante en muros exteriores con juntas comprendidas entre 0,01m a 0,015 m de espesor.
	Interiores	Ladrillón cerámico macizo de soga. Los muros de 0.12 serán de Tabique de placa maciza de roca de yeso bihidratada (sanitaria) o placa cementicia y perfiles estructurales de chapa galvanizada.
Zócalos	Dormitorios/Paso Cocina/Comedor	Cerámico de pasta roja de h: 7 cm
	Baño	No se colocan
Dinteles		Hormigón Armado interiores y exteriores. No colgados
Revoques y enlucidos	Exterior	En todos los muros exteriores incluidos los tabiques del tanque de reserva, se aplicará azotado hidrófugo (1:3+ hidrófugo 1:10), revoque grueso y salpicado plástico planchado con color incorporado.
	Interior - seco	En muros azotado cemento arena esp: 0.5mm, jaharro grueso peinado esp. min 15mm y enlucido fino a la cal.
	Interior húmedo	Jaharro hidrófugo bajo toda superficie de revestimiento, 1:3 (cem. arena) mas 1 Kg. Hidrófugo en 10 lts de agua.
Revestimientos	Baño	<b>Prot. M-17:</b> Cerámico en todo el perímetro de primera calidad de pasta roja de 0,33m x 0,33m, h: 1.65, con guardacanto de aluminio sobre borde superior. En recuadro de ducha 0.66m x 0.66 m (en ambos laterales),- <b>Prot. M1-17:</b> idem que el M-17 pero con recuadro de ducha de 0.66m x 0.66 m.-
	Cocina Lavadero	<b>Prot. M-17:</b> Cocina: cerámico primera calidad de pasta roja de 0.33 m x 0.33 m, h= 0,66 m sobre mesadas de cocina, fondo de artefacto cocina y fondo artefacto lavarropa, con guarda canto de aluminio en esquina y borde superior. <b>Prot. M1-17:</b> Cocina: cerámico primera calidad de pasta roja de 0.33 m x 0.33 m, h= 0,66 m sobre ambas mesadas de cocina, incluido fondo de artefacto cocina, con guarda canto de aluminio en esquina y borde superior. Lavadero para ambos prototipos: cerámico de primera calidad de pasta roja h= 0,33 m sobre mesada de lavadero, con guarda cantos de aluminio en todo su perímetro.
Techo		<b>Losa de Hormigón Armado</b> , y techo de madera y rollizo según se indica en planos. <b>El techo de madera</b> deberá contemplar: rollizos de madera de eucalipto canteada y cepillada en una cara, impregnados con un Preservador Curador Insecticida de Madera, aplicado en 3 manos abundantes de producto como mínimo, el diámetro promedio de los rollizos deberá responder al diámetro indicado en plano de estructura, sobre esta estructura de sostén se colocará un entablonado machihembrado de madera de pino de ¾ pulgada de espesor por 10 centímetros de ancho, con una cara cepillada colocada hacia el interior del local, el entablonado será clavado en cada uno de los rollizos, previa colocación de 3 manos de protección con Preservador, Curador Insecticida de Madera.

  
Notario  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Cielorrasos	Locales secos y húmedos	Cielorraso común a la cal en baño, dormitorios y pasillo.-
Cubierta de techos	Cubierta	<p><b>-Para techos de losa de hormigón armado:</b></p> <p>a) Aislación térmica pomeca puzolánica, respetando la pendiente indicada en planos sanitarios, con una pendiente mínima del 2 % y con un espesor mínimo de 7 cm en la zona de desagüe. Densidad min. 0,500 tn/m<sup>3</sup> y resistencia mayor de 15 a 30 Kg/cm<sup>2</sup>, Aprobada por Normas IRAM 1503-1512-1531</p> <p>b) Aislación hidráulica: membrana asfáltica con aluminio NO CRACK, de 40 kg, soldada en su totalidad. Aprobada la instalación por DPDU, y sello Certif: Calidad Norma IRAM.</p> <p><b>-Para techo liviano de madera y rollizo:</b></p> <p>a) Emulsión asfáltica sobre entablonado, en forma uniforme, luego</p> <p>b) Film de polietileno negro de 200 micrones.</p> <p>c) Aislación térmica pomeca puzolánica esp. promedio 0,10 m, Densidad min. 0,500tn/m<sup>3</sup> y resistencia mayor de 20 Kg/cm<sup>2</sup>, Aprobada por Normas IRAM 1503-1512-1531</p> <p>d) Aislación hidráulica: membrana asfáltica con aluminio NO CRACK, de 40 kg, soldada en su totalidad. Aprobada la instalación por DPDU, y sello Certif.: Calidad Norma IRAM.</p>
Carpintería	Marcos	Puertas: CHDD N° 18, ancho s/plano carpintería - Ventanas: premarco caño rectangular del ancho de la carpintería x 20x1.2 pintados con dos manos de cromato de zinc, y marcos de aluminio mediana presentación (tipo líneas Mónaco Top, Módena, Rotonda o similar), incluido mosquiteros de aluminio en ventanas.
	Hojas Puertas Exteriores	Tipo tablero macizo en álamo (22mm) o bastidor en álamo y tablero MDF (18mm) S/plano de carpintería.
	Hojas Puertas Interiores	En dormitorios y baño: tipo placa (MDF 5mm) nido de abeja; los zócalos serán de h min. de 100mm.
	Hojas ventanas y Ptas. ventanas	De aluminio anodizado (sin reciclar) línea de Media Prestación tipo Línea Mónaco Top, Módena, Rotonda Serie 640 o similar. El espesor de las paredes de los perfiles no podrá ser menor de 1 mm; color pre-pintado blanco. En Pvp CHDD N° 18, ancho mínimo 40mm
	Antepechos	De hormigón armado y pendiente adecuada para rápido escurriendo del agua.
	Accesorios y Herrajes	Rodamientos: tipo regulables, con rulemanes y revestidos en nylon. En el caso de los cierres serán de fundición de aluminio y pintado. Manija metálica Burlletes: polímero de alta flexibilidad de color negro. Felpas de hermeticidad de base tejida de polipropileno rígido, con felpa de filamentos siliconados.
	Mosquiteros	Serán de aluminio del mismo tipo, tecnología y terminación de la ventana. S/ plano de carpintería.
Pintura	Paramento muros exterior	Idem a lo indicado en revoques y enlucido de exterior (ver plano, planilla de locales y planos de detalles)
	Paramentos muros interiores	Mínimo una mano de fijador al agua y posteriormente dos manos de látex acrílico primera calidad (previo lijado y colocación de enduido en cantidad de manos mín. y necesarias)
	Carpintería metálica, y de madera, para bastidor de soporte de mesadas (metálico), y	En madera: 1 mano de fondo sintético blanco y 2 manos de esmalte sintético como mínimo (previo enmasillado en cantidad de manos mínimas y necesarias). En metálica: 2 manos antióxido o convertidor de óxido (una en taller y otra en obra) y 2 de esmalte sintético, como mínimo. En pre-marcos de ventanas de aluminio irán 2 manos de pintura al cromato de zinc

  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

	carpintería bajo tanque	previo fosfatizado. Del ancho interno de la carpintería.
Instalación de Gas	Interior	*Picos para, calefón y calefactor sin provisión de artefactos. *Picos para cocina con provisión de cocina 4 hornallas c/ horno. *Llaves y ventilaciones conforme a reglamentación de ECOGAS
	Exterior	Nicho para conexión a gas natural conforme a reglamentación vigente. De no existir provisión de servicio se proveerá gabinete Metálico para tubos (este último cotizado por separado de la Instalación de gas), incluido regulador de gas, más Nicho. En caso de Gas Licuado: inspección por matriculado GLP
Instalación Eléctrica	Interior	Bocas y tomas interiores según plano. En comedor una bajada de teléfono, una bajada de TV y una bajada con tomacorriente para A Ac sin cableado. En dormitorios una bajada con tomacorriente para A Ac sin cableado para cada uno, y en dormitorio ② una bajada de TV, según se indica en plano de inst. Eléctrica. Un aplique exterior por acceso. Cañería y caja para timbre con llave pulsador. Tablero de caja metálica seccional para 20 módulos, de tres circuitos con llaves termo-magnéticas y disyuntor según esquema unifilar. Caños y cajas aprobados, llaves de embutir con tapas de material aislante. Conductores de cables trenzados de cobre electro-líticos revestidos en PVC aprobados y bicolor para su correspondiente Toma a tierra, de acuerdo a plano eléctrico de los prototipos oficiales, un portalámparas de 3 cuerpos por brazo y centro
	Exterior	Pilar con caño de acometida con pipeta metálica, conforme reglamentación local, para un medidor con provisión de cajas metálicas. La acometida desde pilar a tablero será subterránea según reglamentación de Energía San Juan. Dicha acometida deberá separarse 40 cm del eje del lote, protegida con ladrillos. Instalación aprobada por el Municipio.
Instalación Sanitaria	Cañerías y accesorios	Agua fría y caliente: cañería de polipropileno tricapa roscada o termofusionable de marcas aprobada por OSSE. Los codos a emplear en las conexiones de los artefactos deben ser del tipo de codos con rosca metálica (INSERTO METÁLICO) Todas las cañerías expuestas a la intemperie deberán protegerse mediante una envoltura para evitar su deterioro, por los efectos de los rayos solares como los efectos de las heladas, mediante cobertor termo aislante de espuma de polietileno con aluminio (aislante térmico flexible), con sus correspondientes accesorios.- Desagües cloacales y ventilaciones: caño PVC con junta pegada (cañería 110, esp 3,2) o caños PPL con unión aros de goma aprobados por OSSE. Desagües Pluviales: Gárgolas de H° de 50 cm de largo (s/plano arquitectura) y caño PVC con junta pegada (cañería 110, esp 3,2) o caños PPL con unión aros de goma aprobados por OSSE, según Plano. En el frente del lote se prevé boca de desagüe pluvial con caño PVC de Ø 110 esp 3,2. Pileta de Patio: Serán de PVC o polipropileno, de marcas aprobadas, con marco y reja de bronce pulido a bisagra o atornilladas; de 15 x 15 cm, se colocarán sobre piso cerámico. Boca de Acceso: Serán de PVC o Polipropileno de marcas aprobadas con marco y tapa ciega de bronce pulido bisagra o atornilladas y contratapa de plástico sellada de dimensiones mínimas 15 x15 cm, se colocaran sobre piso cerámico.-
	Desagües cloacales	A Red: Conexión a red cloacal según corresponda. A Pozo Absorbente: de diámetro Mínimo 1.80m según se indica en plano de detalle tipo (con ventilación correspondiente) y losa de H°A°

*Dr. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA



		con armadura s/calculo (su dimensión deberá sobrepasar como mínimo 0,50 m de las paredes del pozo). Se deberá interponer obligatoriamente Cámara Séptica Cap. 1500 ls. con pantalla interior (s/plano de detalle tipo).: caño PVC con junta pegada (cañería 110, esp 3,2) o caños PPL con unión aros de goma aprobados por OSSE. El proyecto es responsabilidad del contratista.
	Tanque de reserva	Polietileno rotomoldeado tricapa capacidad mínima 850 lts. Color claro. Aprobado por OSSE, Normas IRAM y SENASA
	Artefactos	<b>Prot. M-17:</b> Inodoro sifónico pedestal de loza con tapa plástica, brida y tornillos de bronce, mochila enlozada de 14 lts. Bidet loza blanca Lavatorio de loza blanca de colgar mediano 49 x42x 15. Receptáculo para ducha murete de granito natural de 2x12cm Pileta de cocina de acero inoxidable (min 50x 35x18). Pileta de lavadero de acero inoxidable de 34 x 40 x 17.5 cm con dos canillas de bronce, una de ellas con rosca para manguera, sopapa y tapón de plástico. <b>Prot. M1-17:</b> Inodoro sifónico pedestal de loza h: 48,5 cm con tapa plástica, brida y tornillos de bronce, mochila enlozada de 14 lts. Conexión p/bidematic. Lavatorio de loza blanca con soporte fijo (65,5 x 55,6 x16 ) h: 080 m. Pileta de cocina de acero inoxidable (min 50x 35x18). Pileta de lavadero de acero inoxidable de 34 x 40 x 17.5 cm con dos canillas de bronce, una de ellas con rosca para manguera, sopapa y tapón de plástico. Deberán ser certificados bajo normas IRAM
	Broncería	<b>Prot. M-17:</b> -Lavatorio: juego dos llaves en bronce cromado con pico mezclador, sopapa y tapón de plástico. -Bidet: juego de grifería en bronce cromado. -Ducha: juego mezclador en bronce cromado con flor fija y transferencia, desagüe independiente con rejilla mignón. -Pileta de cocina: juego mezclador cromado con pico móvil alto, sopapa y tapón plástico o juego mezclador pico alto. -Pileta de lavar: juego dos llaves bronce cromado, sopapa y tapón plástico con pico para manguera. <b>Prot. M1-17:</b> -P/ lavatorio juego monocomando especial p/discapacitado, sopapa y tapón de plástico. -Bidematic -Ducha: Juego mezclador con transferencia y ducha de pared c/duchador móvil y barral. Desagüe independiente con rejilla mignón -Para cocina y lavadero: idem que para protot. M-17
	Accesorios	<b>Prot. M-17:</b> Baño: una jabonera (7.5cm x 15cm), una jabonera con agarradera en ducha (15 cm x 15cm), un portarrollo, un toallero, y percha simple. Lavadero: una jabonera (7.5cm x 15 cm). <b>Prot. M1-17:</b> Baño: jabonera c/agarr. 15x15 cm. Un toallero, percha simple y portarrollo. P/ inodoro barral abatible 80x18.5 cm. P/ducha asiento de colgar con barral fijo . Lav: jabonera de 7.5x 15cm.
Varios	Mesada de Cocina	Será de granito natural gris mara pulida en frente, laterales y cara superior, de 2 cm de espesor. Para Prot. M-17 de una longitud mínima de 1,40 m (con banquina de 7 cm bajo mesadas). Para Prot. M1-17 dos mesadas: una de longitud mínima de 1,10 m, y otra de long. Min. De 1,00 m (ambas sin banquina bajo mesada). Los apoyos de mesadas para los dos prototipos serán de estructura metálica estructural de 40 x 40 mm.
	Mesada de Lavadero	Será de Hormigón armado, esp. 10 cm. con terminación alisado, de long. min. 1,40m, apoyos de hormigón prefabricados esp. 5cm.
	Campana de cocina	Chapa doblada pintada N° 20 de (0.60 x 0.50 x0.70) m. Caño de ventilación de 12cm de diámetro en chapa galvanizada N°20. y sombrerete.

*Arg. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

	Vidrios	Los cristales serán transparentes Float de 3mm traslucidos según plano de carpintería. Espesor del vidrio según superficie vidriada. Solo para puerta ventana cristal Float de 4mm s/ plano de carpintería. Sujetos con junquillos de aluminio cortados a 45° y silicona.
	Base Tanque Reserva	El tanque de reserva quedará oculto en toda su altura ejecutando la estructura necesaria de tres caras en hormigón armado, azotado hidrófugo, con jaharro, enlucido y pintado al látex en el interior, y revestimiento plástico con color incorporado en el exterior. Se colocara cierre metálico de acceso a mantenimiento del T°R°, s/ plano detalle. El Tanque será de polietileno rotomoldeado tricapa Cap. 850 Lts. Aprobado por OSSE color claro.
	Cerco divisorio	Marcado de vértices con postes prefabricados de Hormigón de 0.10x0.10 y a h= 1.50m, libre 1.20 m sobre nivel de terreno.
	Placares, alacenas y bajo mesada,	No se proveen. No se realizará banquina en espacio para guardado de dormitorios, pero si bajo mesada solo de prototipo M-17.
	Sistema de oscurecimiento y seguridad	Se provee rejas solamente en puerta ventana Ppv y Pv (según planos de carpintería). Sistema de oscurecimiento no se provee.
	Termotanque Solar	<p>En el caso de no contar con Red de Gas Natural (según se indique en factibilidad) se deberá proveer e instalar termotanque solar cap. 200 Lts. mínimo, Se proveerá e instalará la totalidad de los materiales, accesorios, mano de obra, etc. correspondiente al sistema, de forma tal que su ejecución responda a las reglas de arte y su funcionamiento correcto. La instalación deberá ejecutarse con personal especializado y certificado por el fabricante. Incluirá Válvula mezcladora termostática y calentador eléctrico, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uso de energía eléctrica para mantenimiento solamente, 2KVA.</li><li>- Tubos al vacío, de vidrio Boro-Silicato. Con alta resistencia a impacto de granizo.</li><li>- Temperaturas de Servicio. En verano 80°C. Invierno 60°C.</li><li>- Tanque de almacenamiento de Acero inoxidable, aislación de Poliuretano, protección exterior de PVC con protección de UV.</li><li>- Estructura metálica, configura de alta resistencia a la torsión y corte.</li><li>- Conexiones de cañería con termofusión. (incluye cañería, piezas especiales y llaves de paso)</li><li>- Termostato de control.</li><li>- Válvula Termostática de pre mezcla.</li><li>- Malla de protección (Incluye marco metálico y malla de alambre galvanizado de # 10 mm x 10 mm.) ante caída granizo, vandalismo.</li></ul> <p>Su Ubicación será de acuerdo a recomendaciones del fabricante y a criterio de la inspección de la obra</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Consumibles, barra de Magnesio, se renuevan cada 6 meses en el caso de San Juan, por la dureza del agua, PH alto.</li></ul> <p>Se ubicará sobre uno de los techos de los dormitorios, dependiendo como se ubique la vivienda respecto al punto cardinal Norte; de modo tal de poder lograr su mayor rendimiento; pudiendo no ser la misma ubicación en todas las viviendas.</p> <p>Se deberá tener en cuenta que estos termotanques transfieren su peso, por medio de 4 apoyos ubicados en los vértices de la estructura de sostén, produciendo un efecto de punzonado sobre la cubierta de techo, lo cual podrá producir daños en la misma si se lo apoya directamente. Para evitar deterioro de la cubierta, una vez definida la posición del termotanque solar, se deberá marcar los puntos donde apoyará la estructura de sostén; luego se realizaran las perforaciones de la cubierta de techo coincidente, con estos puntos de apoyo, cuyas dimensiones serán de 25cm x 25cm, hasta llegar a la superficie</p>

*Ana Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

		de la losa. Se extraerá el material resultante, y el espacio vacío, será llenado, con hormigón H13, hasta sobrepasar el nivel de la cubierta de techo, en una altura aproximada de 10cm. Dichos volúmenes de hormigón, serán nivelados y se les colocara en su cara superior, pletinas, las cuales deberán ser diseñadas para el apoyo del termotanque en forma de evitar cualquier posibilidad de movimiento. Finalmente, se realizara el recubrimiento de toda la superficie de hormigón que haya quedado a la vista, con emulsión asfáltica, para luego colocar parches de membrana asfáltica con aluminio, soldando en toda la superficie expuesta, garantizando la impermeabilización de la superficie de la cubierta de techo afectada.
	Pérgolas	La estructura de las pérgolas se ejecutará de acuerdo a lo indicado en planos generales, plano de estructura y detalles constructivos respectivos. En cuanto a la estructura de sostén de las varas de 8 cm de diámetro, está conformado por rollizos de borde superior, según diámetro y elementos de sujeción indicada en plano de estructura, convenientemente apoyados en anclajes de muros y postes de eucalipto de 18 cm de diámetro. Para poder anclar los postes de eucalipto se incrustarán hierros de 12mm a fin de garantizar su estabilidad, para lo cual se ejecutará bases de hormigón simple de 60 x 70 cm. Previo al hormigonado de la base deberá protegerse el poste de madera con pintura asfáltica en la zona de contacto con el hormigón. Para la protección de todos los elementos estructurales que componen las pérgolas en madera se deberá impregnar con un Preservador Curador Insecticida de Madera, para ello se deberá aplicar 3 manos abundantes de producto como mínimo, con un intervalo no inferior a 8 hs. entre ellas.
	Junta Sísmica	Para viviendas espejadas: deberá contemplarse junta de dilatación de 5 cm entre prototipos, con tapa junta metálico sísmico vertical y horizontal".
	Medidas mínimas	Ancho de pasillo, terminado con jaharro y enlucido 0,90 m para prototipo M-17 y 1,10 m para prototipo M1-17. Profundidad mínima de espacios para guardar 0,60m. Ancho de espacio para artefacto cocina 0,60 m. Ancho para artefacto heladera 0,75m para M-17 y 0,62m para M1-17. Ancho para artefacto lavarropas 0,60 m.-

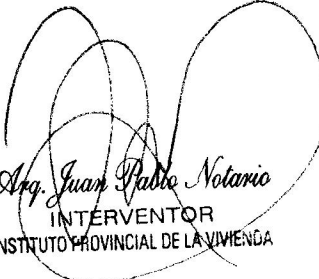
Los trabajos que se especifican en la presente Resolución se deberán realizar según las reglas del arte del buen construir, de acuerdo con los planos y demás documentación técnica inherente a la obra de que se trata y se encuadrará en lo establecido en el “Código de Edificación de la Provincia de San Juan”, Normas C.I.R.S.O.C., Normas IRAM, Leyes, Reglamentaciones y Disposiciones tanto Nacionales, Provinciales y Municipales, como así también toda otra reglamentación cuya aplicación sea necesaria en construcciones de las características de la presente Resolución Reglamentaria y a plena satisfacción del Instituto Provincial de la Vivienda, el que tendrá a su cargo la supervisión de las obras y quien procederá a su aceptación o rechazo.

**Nota:** En la presentación las propuestas deberán incluir la descripción de marcas y modelos de materiales, insumos, elementos, etc. Que cumplan con las normativas de aplicación (IRAM “de certificación de productos”, SENASA, etc.) y a entera satisfacción del IPV.

*Arg. Juan Pablo Notario*  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

## DESEMBOLSOS Y GARANTIAS DE LA ASISTENCIA FINANCIERA

- El IPV podrá otorgar un Anticipo Financiero de hasta el 10% del monto de Contrato, de acuerdo a sus posibilidades financieras, debiendo previamente ser garantizado en su totalidad a satisfacción de este Organismo.
- Garantías: las previstas en Anexo III de la presente resolución, en el art. 5.2 y ampliatorias, FONDO DE REPARO, EJECUCIÓN DE CONTRATO prevista por la Ley de Obras Públicas, y GARANTIA DE ANTICIPO (esta última si correspondiera).

  
Arg. Juan Pablo Notario  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA