

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 7510

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Art. 1º).- DISPÓNESE el llamado a Licitación Pública para la ejecución de la obra **“Restauración y Puesta en Valor del Palacio Tampieri – Etapa 1”** en la ciudad de San Francisco. (Expte. N° 141051).

Art. 2º).- La contratación prevista en el artículo anterior será realizada en un todo de acuerdo a lo establecido en el Pliego General de Bases y Condiciones; Memoria descriptiva, Pliego Particular de Condiciones; Pliego de Especificaciones Técnicas; Computo y Presupuesto y Planimetría que se agregan y son parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 3º).- El presupuesto oficial de la presente Licitación asciende a la suma de **PESOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (\$ 66.717.284,00)**.

Art. 4º).- La erogación que demande el cumplimiento de lo establecido precedentemente se imputara a la cuenta N° 2.1.02.09.00.00 "Edificios Municipales", del presupuesto vigente.

Art. 5º).- REGÍSTRESE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veintidós.-

**Dr. Juan Martín Losano
Secretario H.C.D.**

**Dr. Gustavo J. Klein
Presidente H.C.D.**

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO

PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES

LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA “RESTAURACION Y PUESTA EN VALOR DEL PALACIO TAMPIERI – ETAPA 1”

1.- OBJETO.

Esta licitación tiene por objeto la provisión de mano de obra y materiales para la ejecución de la obra de “Restauración y Puesta en Valor del Palacio Tampieri – Etapa 1”, conforme trabajos detallados en Pliego de Especificaciones Técnicas.

2.- SISTEMA DE CONTRATACIÓN.

Regirá para esta obra el sistema de contratación por “**Unidad de medida**” según lo establecido por la ley de Obras Públicas N° 8614 y sus decretos reglamentarios.-

3.- DOCUMENTOS QUE RIGEN LA CONTRATACIÓN.

- 3.1.- El Pliego General de Bases y Condiciones.
- 3.2.- Los Pliegos Particulares de Especificaciones Técnicas y los Planos de Obra.
- 3.3.- La Ordenanza y/o Decreto disponiendo el llamado a licitación.
- 3.4.- La Propuesta y el Decreto de Adjudicación.
- 3.5.- La Ley Orgánica de Municipalidades, la ley N° 8614 de Obras Públicas; y sus Decretos Reglamentarios N° 25.743-C-51, 1331-C-53 y 809/96, la Ordenanza Presupuestaria y de Contrataciones vigente y el Régimen de Contrataciones de la Provincia de Córdoba.
- 3.6.- Las Circulares referidas a pedidos o notas aclaratorias.

4.- QUIENES ESTÁN HABILITADOS PARA SER OFERENTES

Los oferentes podrán ser personas físicas o jurídicas regularmente constituidas, UTE, lo que se deberá acreditar con las copias autenticadas del Contrato Social y constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio. También deberá acompañarse la documentación que acredite que los signatarios de la propuesta tienen suficiente personería para efectuar la presentación y comprometer a la oferente. Todas las firmas profesionales deberán estar certificadas por sus respectivos Colegios y/o Consejos Profesionales. Para el caso de presentaciones efectuadas por U.T.E. se deberá cumplimentar con lo establecido por los Art. 1463 ss. y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación. Así también, los requisitos antes señalados para las personas jurídicas deberán ser cumplimentados por cada una de las empresas integrantes a tal fin y el término del compromiso contractual asumido entre ellas deberá tener una duración igual o superior al de la obra que se licita.

Personas físicas y apoderados:

1. Nombre completo, fecha de nacimiento, nacionalidad, profesión, domicilio real y constituido, estado civil y número de documento de identidad.
2. Número de Clave Única de Identificación Tributaria.

Personas jurídicas:

1. Razón social, domicilio legal y constituido, lugar y fecha de constitución y constancia de inscripción registral.
2. Número de Clave Única de Identificación Tributaria.
3. Nómina de los actuales integrantes de sus órganos de fiscalización y administración.
4. Fecha, objeto y duración del Contrato social.
5. Fechas de comienzo y finalización de los mandatos de los órganos de administración y fiscalización.

Personas jurídicas en formación:

1. Fecha y objeto del contrato constitutivo.
2. Número de expediente y fecha de la constancia de iniciación del trámite de inscripción en el registro correspondiente.

Consorcios y Uniones Transitorias de Empresas:

1. Identificación de las personas físicas o jurídicas que los integran.
2. Identificación de las personas físicas que integran cada empresa.
3. Fecha del compromiso de constitución y su objeto.
4. Fecha y número de inscripción registrado de la constancia de iniciación del trámite respectivo.
5. Declaración de solidaridad de sus integrantes por todas las obligaciones emergentes de la presentación de la oferta, de la adjudicación y de la ejecución del contrato.

En caso de que la oferta fuera suscripta por apoderado, deberá adjuntar a la misma fotocopia autenticada del poder.

5.- QUIENES NO PUEDEN SER OFERENTES

No podrán presentarse a la licitación:

- 5.1.- Los inhabilitados por sentencia firme y aquéllos que hayan sufrido rescisiones de contratos con organismos públicos por causas inherentes a ellos, por sí mismos o a través de sociedades controladas, controlantes y/o vinculadas.
- 5.2.- Los concursados o fallidos, mientras no obtengan rehabilitación, o quienes tengan acuerdos con acreedores pendientes de cumplimiento.
- 5.3.- Los que se hallen suspendidos o inhabilitados en el Registro de Proveedores del Municipio.
- 5.4.- Las empresas cuyos Directorios estén integrados por personas que hayan sufrido rescisiones de contratos con organismos públicos por causas inherentes a ellas.
- 5.5.- Las sociedades o personas que hubieran tenido rescisión de contratos con cualquier municipio o provincia del país, o con el estado nacional, por si mismas o a través de sociedades controladas, controlantes y/o vinculadas, por causas inherentes a las mismas.
- 5.6.- Los deudores morosos de la Municipalidad.
- 5.7.- Los oferentes comprometen además, por la sola presentación, fidelidad y correspondencia con la realidad en toda manifestación contenida en su propuesta. Si durante el proceso del Licitación se acreditan falseamientos que impliquen haber vulnerado esa regla, la Municipalidad deberá separar al oferente, rechazando su propuesta y podrá inhibirlo para cualquier contratación ulterior hasta un máximo de diez años. En este supuesto cualquiera de los otros proponentes está facultado para probar circunstancias con entidad suficiente para determinar la sanción prevista.

6.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Las propuestas serán presentadas en dos (2) sobres o contenedores sin membretes, debidamente cerrados, los que se denominarán Sobre Presentación y Sobre Propuesta. La apertura de ambos sobres será en forma diferida, vale decir en distinta fecha. El Sobre Presentación se deberá presentar hasta la hora indicada para el día del acto de apertura de la Licitación. No se recibirán aquéllas que fueran presentadas después de la hora indicada.

6.1.- SOBRE PRESENTACIÓN (Sobre A):

Llevará como única leyenda, la siguiente: "Licitación Pública N°para la ejecución de la obra Restauración del Palacio Tampieri – Etapa 1, y contendrá los siguientes elementos:

6.1.1.- La Solicitud de Admisión (modelo adjunto)

6.1.2.- El Sobre Propuesta (Sobre B)

6.1.3.- La Garantía de la Licitación.

6.1.4.- Las Copias del Pliego General de Bases y Condiciones, de los Pliegos Particulares, de Especificaciones Técnicas, documentación ésta que deberá estar rubricada por el oferente en todos sus folios. Las copias de los pliegos deberán ser expedidas por la autoridad municipal correspondiente y sellada con control de pago de Tesorería Municipal.

6.1.5.-Información precisa de los números de inscripción y situación ante los impuestos nacionales (C.U.I.T.),

ante los Ingresos Brutos y Contribución que incide sobre la actividad comercial, industrial y de servicios de la Municipalidad de origen. En caso de no encontrarse inscripto en alguno de los mencionados gravámenes deberá manifestarse ello expresamente.

6.1.6.- Tener capacidad de contratación anual libre y capacidad técnica de ejecución por los montos y en la especialidad que se requiera en el Pliego Particular de Condiciones, lo que será acreditado con certificado extendido por el Registro de Constructores de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba o del Registro de Constructores de la Provincia en la que se halla inscripta la Empresa.

6.1.7.- Individualización del Representante Técnico (RT): deberán indicar su nombre y apellido, especialidad, número de matrícula, número de caja de previsión, según lo dispuesto en el Pliego Particular de Condiciones y currículum (que incluya las principales obras que haya dirigido).

6.1.8.- Detalle de equipos y maquinarias con que ejecutarán las obras, según lo establecido en Pliego Particular de Condiciones.

6.1.9.- Listado de antecedentes de obras similares realizadas en los últimos cinco (5) años, indicando lugar, comitente y dirección donde se pueda recabar información.

6.1.10.- Estado del Activo y Pasivo, valorizado y confeccionado, de una fecha no anterior a 120 días de su presentación, suscripto por contador público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

6.1.11.- Constitución de un domicilio legal dentro del radio urbano de San Francisco. Aceptar que cualquier cuestión judicial que se suscite, se tramitará en la jurisdicción de la Justicia Ordinaria de la Ciudad de San Francisco, con expresa renuncia al Fuero Federal si pudiera corresponder. A tal fin se presentará nota de aceptación.

6.1.12.- No tener, ni haber tenido en los seis meses (6) anteriores a la fecha de apertura de la licitación, intereses o relaciones comerciales ni profesionales en común, con funcionarios o empleados de la Municipalidad, que intervengan directa o indirectamente en la licitación, lo que será manifestado con carácter de declaración jurada.

6.1.13 Declaración jurada del oferente de que no se encuentra comprendido en ninguna de las causales de inhabilidad para contratar con la Administración Pública Provincial.

6.1.14 Certificado Fiscal para contratar emitido por la AFIP dentro del período de su validez (Resolución General N° 135 – 4/5/98). En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución General 4164. E/2017, de la AFIP, ante la consulta que la Municipalidad efectué respecto al registro de deuda de los oferentes ante la AFIP, quienes posean deuda deberán normalizar dicha situación antes de la apertura de los Sobres Propuesta, caso contrario quedarán excluidos de esta Licitación, siendo la Dirección de Contrataciones quien procederá a la devolución del Sobre Propuesta y de la Garantía de Licitación oportunamente presentada.

6.1.15 Certificado de Libre Deuda: solo para oferentes locales

6.2.- SOBRE PROPUESTA (Sobre B).

Contendrá únicamente la propuesta, la que se hará por duplicado y en la que se indicará el precio total cotizado para la ejecución de la obra que se consigna en el art. 1º) de este pliego, expresado en pesos, el que se consignará como a consumidor final para el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

La presentación de la propuesta significa que, quien la hace, conoce el lugar en el que se ejecutarán los trabajos, las condiciones, características propias y objeto de la obra; su desarrollo, probables dificultades e inconvenientes; que se ha compenetrado del alcance de las disposiciones contenidas en la documentación correspondiente; que se ha basado en todo ello para hacer su oferta, aceptando expresamente todos los aspectos enunciados y renunciando a oponer excepciones o formular cuestiones basadas en el desconocimiento o carácter fortuito de los mismos.-

7.- MANTENIMIENTO DE LA OFERTA – GARANTÍA DE LICITACION.

Los oferentes deberán mantener su propuesta por un término no inferior a los noventa (60) días desde su presentación. Para garantizar su cumplimiento, constituirán a favor de la Comitente, la garantía de la licitación o de mantenimiento de la oferta por un importe equivalente al cinco (5%) por ciento del presupuesto oficial, en cualquiera de las formas siguientes:

7.1.- Depósito en efectivo en el Departamento de Tesorería Municipal.

7.2.- Seguro de Caución otorgados por Entidades y/o Compañías autorizadas al efecto por la autoridad competente, con cláusulas expresas de renuncia al Fuero Federal y de constitución de domicilio en la Ciudad de San Francisco.

8.- ACLARACIONES, CONSULTAS Y RETIRO DE PLIEGOS.

Las dudas que puedan originarse deberán ser planteadas por escrito a la Secretaría de Infraestructura de esta Municipalidad hasta siete (7) días hábiles de la fecha de apertura de la licitación. Las aclaraciones se notificarán mediante Circular a todos los adquirentes de los pliegos con tres (3) días hábiles de antelación, como mínimo, al día del acto de apertura de las ofertas.

Retiro de pliegos: Los interesados en efectuar propuestas podrán obtener vistas del pliego en el Despacho General de la Secretaría de Infraestructura, y retirar el mismo en el lugar que se indique en las publicaciones de llamado a licitación, dentro del horario administrativo y previo pago de su valor en la Dirección de Tesorería Municipal, importe que no será reintegrado a las Oferentes aunque la licitación fuera dejada sin efecto. Al momento de adquirir el pliego, los interesados deberán constituir domicilio legal en la ciudad de San Francisco. En este domicilio se le notificarán todas las aclaraciones que se consideren necesarias a juicio de la Administración, incluso la de suspensión o postergación de la licitación.

9.- ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS.

El acto de apertura de las ofertas tendrá lugar en la Secretaría de Economía el día y hora que fije el Departamento Ejecutivo, o a la misma hora del día hábil siguiente, si el consignado no lo fuera. La apertura se hará en presencia de los oferentes que deseen asistir al acto, labrándose un acta por el Director de Contrataciones y/o el Secretario de Economía. El día y hora fijados, con la concurrencia de funcionarios municipales y en presencia de los interesados que concurran al acto, se dará por finalizada la recepción de los sobres, previo recuento y numeración correlativa de los mismos, anunciándose el número de los recibidos. Inmediatamente se procederá a abrir los sobres de presentación (Sobre A), mencionando los documentos que contiene cada uno. A partir de ese momento, la Municipalidad se tomará un plazo de 10 (diez) días hábiles para analizar toda la documentación presentada. Si no existieran las causales de rechazo especificadas en este artículo, se procederá a abrir los sobres de propuestas (Sobre B) correspondientes, dándose lectura a las ofertas en presencia de los concursantes, que serán notificados previamente de la fecha y horario de la apertura de dichos sobres..

De todo lo actuado durante el acto de apertura de sobres se labrará acta, la que, previa lectura, será firmada por los funcionarios actuantes y los asistentes que quisieran hacerlo. En esta se dejará constancia de las observaciones que se formulen y de las decisiones que se adopten. Todas las Oferentes podrán impugnar el acto o cualquiera de las propuestas según lo establecido en el Art. 10.

La Municipalidad se reserva el derecho de postergar, según resulte necesario, la fecha de apertura de sobres. De ocurrir tal contingencia, la Municipalidad la pondrá en conocimiento de los adquirentes de pliegos, por el mismo medio utilizado para efectuar el llamado a licitación.

En caso de que al Sobre Presentación le faltara alguna de la documentación indicada en los puntos 6.1.1.- a 6.1.4.-, se rechazará la presentación, devolviéndose el Sobre Propuesta y dejándose constancia de ello en el acta. El incumplimiento de alguna de las restantes exigencias será evaluada por la Comisión de Pre-adjudicación, la cual, en caso de resolver por el rechazo no generará derecho a reclamo alguno por parte del proponente.

10.- OBSERVACIONES E IMPUGNACIONES.

Los oferentes tendrán un plazo improrrogable de tres (3) días hábiles para impugnar, observar o realizar las consideraciones que estimen convenientes, cuando consideren que existen en las propuestas defectos que hacen al cumplimiento de las condiciones de la licitación.

Para ello el impugnante deberá constituir un depósito de garantía, en efectivo, equivalente al uno por ciento (1 %) del Presupuesto Oficial, que deberá ingresar a través del Departamento de Tesorería Municipal.

Las impugnaciones, observaciones y/o consideraciones totalmente infundadas, acarrearán la pérdida del depósito en garantía constituido a tales efectos. En caso de que la impugnación resulte fundada, dicho depósito le será devuelto al oferente cuando así lo solicite.

11.- DEBER DE FIDELIDAD.

Los oferentes responden por la fidelidad y correspondencia con la realidad de toda manifestación contenida en su propuesta. Si durante el proceso licitatorio se acreditaran falseamientos que impliquen haber vulnerado esa regla, la Municipalidad separará al oferente rechazando su propuesta; podrá asimismo inhibirlo para cualquier contratación ulterior por un máximo de diez años.

12.- MEJORA DE PRECIOS.

La Municipalidad se reserva el derecho de llamar a mejora de precios en el caso de que las mejores ofertas no se diferencien en más de un cinco por ciento (5%) unas de otras. Si los oferentes comprendidos en dicha situación no mejoran su propuesta, se entenderá que sigue vigente la original.

De existir una sola oferta ventajosa a criterio de la Municipalidad, a su sólo juicio, podrá invitar a dicha Oferente a mejorar su oferta, en las mismas condiciones que las señaladas para la mejora de ofertas entre dos o mas Oferentes.

13.- NULIDAD DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas se considerarán inadmisibles o nulas, según corresponda, cuando:

- Se compruebe que una misma Oferente se encuentra interesada en dos o mas propuestas.
- Se compruebe que existe acuerdo entre las Oferentes.
- Se comprueben hechos dolosos.
- La Oferente, el Director Técnico de la Obra o su Representante legal sean o hayan sido, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de apertura de la licitación, empleados o funcionarios de la Municipalidad.

14.- ADJUDICACION.

La adjudicación recaerá sobre la propuesta que ajustada a las exigencias de los pliegos sea la más conveniente a los intereses municipales.

La adjudicación la formalizará el Departamento Ejecutivo mediante Decreto fundado, en base a lo informado por la Comisión de Pre-adjudicación, la que estará conformada por el Secretario de Economía, el Secretario de Infraestructura y cuatro (4) concejales (dos por la mayoría y uno por cada minoría), pudiendo requerir previamente dictamen jurídico al Asesor Letrado Municipal sobre la validez de las propuestas presentadas.

Corresponde únicamente a la Municipalidad apreciar y juzgar la documentación presentada y podrá requerir a las Oferentes todas las aclaraciones y/o informaciones complementarias que estime necesarias a su solo juicio. La falsedad o reticencia en la documentación presentada o solicitada en el presente Pliego de Bases y Condiciones, que pueda inducir a la Administración a error en el estudio de las propuestas, será causal para que la Municipalidad pueda disponer, la perdida de garantía de licitación e inclusive reclamar los daños y perjuicios que la falsedad o reticencia pueda acarrear.

La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar las propuestas que, a su solo juicio, sean más convenientes o desestimar la totalidad de ellas, lo que no dará derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes. La circunstancia de presentarse una sola oferta no impide ni obliga la adjudicación.

15.- PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE LA LICITACIÓN.

El oferente que desistiera de su oferta durante el término de mantenimiento de la misma, perderá el depósito de garantía de la licitación. Pero si resultando adjudicado, no se presentara en término para la firma del contrato, será posible de una multa del cero dos por mil (0,2 %) del monto adjudicado por cada día de atraso en suscribir el mismo. Si la demora en firmar el contrato excediera el plazo de diez (10) días, quedará sin efecto el acto de adjudicación, perdiendo el oferente el depósito de garantía de la licitación, sin perjuicio de la multa devengada.

16.- FIRMA DEL CONTRATO – GARANTÍA DE SU CUMPLIMIENTO.

El oferente que resulte adjudicado será notificado de ello, y dentro de los 10 (diez) días hábiles de recibida la comunicación deberá presentarse a firmar el correspondiente contrato, previa constitución a favor de la comitente, de la garantía del fiel cumplimiento del contrato por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) de su valor, en cualquiera de las formas previstas para la garantía de la licitación (Art. 7).

17.- IMPUESTOS

Todos los impuestos directos e indirectos, contribuciones, tasas y demás tributos nacionales y/o provinciales que graven cualquier actividad o hecho imponible derivado de la suscripción del contrato y de su ejecución, estarán a cargo de la Contratista, no asumiendo la Comitente obligación fiscal alguna al respecto.

18.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.

El plazo de ejecución de obra será de noventa días (90) días contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Replanteo. El contratista se constituirá en mora por el solo vencimiento del plazo estipulado en el contrato.

Toda demora en la terminación de los trabajos en relación al plazo estipulado, que no obedezca a caso fortuito o de fuerza mayor, dará lugar a la aplicación de multas o sanciones que estén graduadas en este Pliego, las que podrán ser descontadas de los certificados pendientes o futuros.

19.- PAGO DE LOS TRABAJOS CONTRATADOS Y FONDO DE REPARO

El pago de los trabajos licitados se efectuara mediante certificaciones según avance de obra mensual. El pago de cada certificado se realizará dentro de los veinte (20) días de fecha de factura conformada con valores a siete (7) días, segun lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares.

A partir del momento en que el **ACTO ADMINISTRATIVO** quede firme, en concepto de **ANTICIPO FINANCIERO**, se abonará el treinta por ciento (30%) del monto del contrato. El mismo se hará inmediatamente posterior a la fecha de suscripción del contrato y será avalado con la emisión de una póliza de seguro de caución a favor de la Municipalidad de la Ciudad de San Francisco, por igual monto.

La devolución del anticipo se realizará prorrteada en todos los certificados de obra. La Certificación se efectuará en base al presupuesto detallado, conformado de acuerdo a las exigencias de los pliegos que integran la contratación, la misma corresponderá a los trabajos ejecutados de acuerdo a contrato y se realizara mensualmente, el último día hábil de cada mes.

Del anticipo financiero y de cada certificado se descontará el cinco por ciento (5%) en concepto de Fondo de Reparo que podrá ser sustituido por cualquiera de los instrumentos que consagra la legislación vigente.

Cláusula de redeterminación de precios:

Los precios del contrato podrán ser redeterminados en cualquier etapa de su ejecución, por el saldo restante, por pedido expreso y por escrito del Contratista, cuando se verifique una variación promedio superior al 7% (siete por ciento), con respecto a los precios de los valores contractuales vigentes, sean básicos o redeterminados anteriormente, aplicables a la parte de la contratación que respetando los plazos de obra aún no ejecutada, a partir del mes siguiente en que se haya cumplido dicha condición, sin perjuicio de que el comitente pueda hacer uso, cuando por el nuevo valor resulte excesivamente oneroso el cumplimiento de las obligaciones emergentes del eventual contrato redeterminado, de rescindir dicho contrato, encuadrando la situación en la causal de fuerza mayor prevista en el artículo 63, inc. f, de la Ley de Obras Públicas Nº 8614. La redeterminación se solicitará mes a mes.

Para determinar la variación fijada, del 7%, se considerarán aplicando los siguientes dos (2) valores significativos de la incidencia sobre la ejecución de las obras:

1.- Índice de Obra Pública de Albañilería, según determinación de la Dirección General de Estadísticas y Censos, dependiente del Ministerio de Coordinación del Gobierno de la Provincia de Córdoba, considerado a la fecha de celebración del contrato, con una incidencia del cincuenta por ciento (50%).

2.- Índice de Obra Pública de Mano de obra, según determinación de la Dirección General de Estadísticas y Censos, dependiente del Ministerio de Coordinación del Gobierno de la Provincia de Córdoba, considerado a la fecha de celebración del contrato, con una incidencia del cincuenta por ciento (50%).

Los Índices de Obra Pública se obtienen de la siguiente página web:
<https://datosestadistica.cba.gov.ar/dataset/indice-de-obra-publica>

Fórmula de aplicación:

Referencias:

Ialb = Índice Albañilería (a la fecha de firma del contrato)

Ialb1 = Índice Albañilería (mes a contemplar para redeterm. de precios)

Imobra = Índice Mano de obra (mes de firma del contrato)

Imobra1 = Índice Mano de obra (mes a contemplar para redeterm. de precios)

P1 = Coeficiente de variación de precios

De donde:

$$P1 = \frac{Ialb1}{Ialb} \times 0,50 + \frac{Imobral1}{Imobra} \times 0,50$$

20.- REPRESENTACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICA.

La Representación y Dirección Técnica de la Obra estará a cargo de la Contratista, estando al frente de la misma un profesional universitario con incumbencia en la especialidad, debiendo ésta encomendarla a uno o más profesionales habilitados, quien o quienes tendrán a su cargo en forma personal y directa y bajo su exclusiva responsabilidad la representación y dirección técnica de la obra. Podrá la Contratista asignar la representación técnica y la dirección técnica a un mismo profesional.

La Contratista presentará nota con la nómina de este personal para su aprobación por parte de la Dirección, antes de iniciar los trabajos y previamente a cualquier cambio de dicho personal.

El profesional asignado organizará los trabajos a fin de que todas aquellas tareas que requieran aprobación a través del control de calidad, sean obligatoriamente ejecutadas por la Contratista dentro de la jornada legal de trabajo.

La falta de cumplimiento de sus funciones dará derecho a la Comitente a la aplicación de multas a la Contratista, pudiendo asimismo la Comitente ordenar el reemplazo del profesional o profesionales designados para cumplir dichas tareas.

21.- INSPECCIÓN DE OBRA.

La inspección y control de los trabajos estará a cargo de manera conjunta, entre el Ministerio de Educación de la Provincia de Córdoba y la Municipalidad de San Francisco, a través de las áreas técnicas y profesionales que ambos organismos designen, quienes podrán ejercerla por sí mismo o designar a una o más personas para que se desempeñen en dicha tarea. La Inspección controlará el cumplimiento de las disposiciones del presente Pliego, ejercitando las facultades que el mismo le acuerda.

22.- PLAN DE TRABAJOS Y CRONOGRAMA DE INVERSIONES.

Dentro de los diez (10) días corridos desde la firma del contrato la Contratista deberá presentar el Plan de Trabajos y Cronograma de Inversiones, para su aprobación por la Secretaría de Infraestructura. Dicho Plan de Trabajos y Cronograma de Inversiones, para ser aprobado, deberá contemplar un avance de obras (metas físicas y económicas) regular en el tiempo, utilizándose para acordar la periodicidad de las certificaciones.

Este Plan servirá de comparación con las Actas Mensuales de Medición de Avance de Obra, a fin de determinar si existe incumplimiento al Plan de Trabajos, y consecuentemente, aplicar la multa prevista en el presente Pliego.

23.- LIBRO DE ÓRDENES DE SERVICIO Y DE NOTAS DE PEDIDO

Las relaciones entre la Comitente y la Contratista se mantendrán por medio de dos libros denominados “Libro de Órdenes de Servicio” y “Libro de Notas de Pedido”, que utilizarán, respectivamente, la Municipalidad (Inspección Técnica) y la Contratista (Representante Técnico y/o Director Técnico).

Estos libros serán provistos por la Contratista en el acto de iniciación de la obra –replanteo- y serán sellados y foliados en todas sus hojas.

Las órdenes y notas se confeccionarán por triplicado, debiendo ser numeradas y fechadas, quedando los originales en los libros respectivos.

Las órdenes serán: para uso de la Inspección de Obra el original, la primera copia para el Representante y/o Director Técnico y la segunda para incorporar al expediente municipal.

24.- REPLANTEO DE LA OBRA.

El Acta de Replanteo deberá ser labrada dentro de los diez (10) días corridos de la firma del Acta de Inicio de Obra.

A partir de la fecha de suscripción del Acta de Replanteo comienza a contarse el plazo de ejecución de la obra.

El replanteo deberá ser realizado por la Contratista, bajo su total responsabilidad y a su costa. Los errores de replanteo que originen defectos insalvables en la obra, al sólo juicio de la Inspección, dará lugar a que se ordene la remoción de los trabajos efectuados sin más trámite, estando obligada la Contratista a acatar de inmediato dicha orden.

25.- ACTA MENSUAL DE MEDICIÓN DE AVANCE DE OBRA.

La Inspección Técnica confeccionará el último día de cada mes el Acta Mensual de Medición de los Trabajos ejecutados durante el mismo, consignando el adelanto o atraso de la Obra con relación al Plan de Trabajos y Cronograma de Inversiones, e indicará cuando corresponda la aplicación de la multa por incumplimiento de éste prevista en el presente Pliego.

Art 26.- AMPLIACIONES O DISMINUCIONES DE OBRA:

La Municipalidad se reserva el derecho de aumentar o disminuir hasta un veinte por ciento (20%) la cantidad correspondiente a los ítems en las mismas condiciones y precios establecidos en el contrato original.

El contratista solo podrá exigir el pago de adicionales de obra que hayan sido debidamente ordenados y aprobados por la Secretaría de Infraestructura de la Municipalidad.

Art. 27.- RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRAS

El contratista no podrá aducir ignorancia de los trámites en la realización de las obras y responderá por cualquier defecto de construcción, en un todo de acuerdo a las disposiciones respectivas del Código Civil. Tampoco tendrá derecho a reclamar aumento en los precios fijados en el contrato invocando error u omisión de su parte.

El contratista será responsable de las consecuencias que se puedan derivar de la realización de trabajos basados en proyectos con claras deficiencias o errores, que no denuncie previamente por escrito al funcionario competente antes de iniciar esos trabajos. El contratista será responsable y no tendrá derecho a pedir indemnización alguna en los casos de pérdida, averías o perjuicio de la obra, debido a su culpa, respondiendo la administración en los casos fortuitos o de fuerza mayor.

A los fines precedentemente señalados se considera caso fortuito o de fuerza mayor los siguientes:

- a) las situaciones creadas por actos de la administración pública, no previstos en los pliegos de la Licitación.
- b) los acontecimientos de origen natural, extraordinarios y de características tales que no hubieran podido preverse, o que previstos no hubieran podido evitarse.

El contratista está obligado a denunciar todo caso fortuito o de fuerza mayor dentro de los cinco (5) días de producido, pasado el cual no tendrá derecho a ninguna reclamación.-

Art. 28.- PRECAUCIONES - SEÑALIZACION:

El contratista deberá colocar carteles y balizas de peligro, y tomará las medidas de precaución necesarias a fin de evitar durante la ejecución de los trabajos, accidentes que provoquen daños a terceros y a propiedades.

Si no obstante ello, ocurriere algún accidente o se produjere cualquier daño o perjuicio, como consecuencia de los trabajos, el contratista deberá proceder de inmediato a reparar el daño o indemnizar el perjuicio producido, no cabiendo ningún tipo de responsabilidad a la Municipalidad.

Art. 29.- JORNALES Y COMPETENCIA DEL PERSONAL:

El contratista debe mantener al día el pago del personal que emplee en la obra, y sólo hará aquellas deducciones exigidas por disposiciones legales.

Está obligado al estricto cumplimiento de las leyes previsionales, sociales y de higiene y seguridad en el trabajo, incluyendo la contratación de los seguros del personal y los seguros por los riesgos que las obras o trabajos pudieran ocasionar a terceros.

El Contratista deberá acreditar mensualmente el pago puntual de los haberes del personal que emplee en la obra, de las respectivas cargas sociales y previsionales y de los seguros contratados.

Toda infracción a las disposiciones del párrafo anterior, podrá considerarse según la importancia del caso como negligencia grave a los efectos de la rescisión del contrato.

Aun cuando la disciplina del trabajo corresponde al contratista, la Inspección podrá ordenar a éste el retiro de la obra de todo personal que por su incapacidad, mala fe, mala conducta, o cualquier otra falta perjudique la correcta marcha de los trabajos.

Art. 30.- SEGURO DEL PERSONAL y SEGURIDAD PARA EMPRESAS CONTRATISTAS:

Conjuntamente con la suscripción del Acta de Replanteo, el Contratista deberá presentar una certificación otorgada por una Aseguradora de Riesgo de Trabajos (A.R.T.), en la que se detalle la nómina del personal afectado a la obra adjudicada, con indicación de nombre y apellido y número de C.U.I.L. de los mismos.

El seguro obrero contratado con la A.R.T. cubrirá los riesgos de trabajo hasta la Recepción Provisoria de la obra, debiendo figurar como coasegurada la Municipalidad de San Francisco y además contendrá una cláusula de no repetición de acciones legales contra el Municipio, por parte de la A.R.T.

Así mismo la empresa contratista deberá cumplimentar con lo establecido en la legislación aplicable para el operativo "Seguridad para Empresas Contratistas" el que se conforma con las siguientes normas:

- ✓ Ley Nacional de Riesgos del Trabajo N° 24557 y sus modificatorias, y el Decreto Reglamentario 170/96.
- ✓ Ley Nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19587 y sus modificatorias, y el Decreto Reglamentario 351/79.
- ✓ Decreto Nacional Reglamentario de Higiene y Seguridad para la Industria de la Construcción N° 911/96.
- ✓ Resoluciones de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo - S.R.T. N° 231/96, 51/97, 35/98, 319/99.

El presente listado de normas legales es de carácter enunciativo, sin perjuicio del dictado de nuevas normas que sustituyan, reemplacen o complementen a las vigentes, y estén destinadas a la prevención de riesgos que puedan derivar en accidentes y/o enfermedades profesionales en perjuicio de sus dependientes.

Conjuntamente con el Acta de Replanteo, el contratista deberá presentar el Programa de Seguridad emitido por un profesional en Higiene y Seguridad, visado por la A.R.T. correspondiente, y paralelamente deberá dar aviso de ello al Ministerio de Trabajo.

Su desempeño será controlado por personal idóneo de este municipio, cuyo incumplimiento incurrirá en sanciones.

Art. 31.- INFRACCIONES A DISPOSICIONES VIGENTES:

El contratista y su personal deberán cumplir estrictamente las disposiciones, ordenanzas y reglamentos policiales vigentes. Será por cuenta del contratista el pago de las multas que correspondan por cualquier infracción a dichas disposiciones, ordenanzas o reglamentos.

Art. 32.- PRESENCIA DEL CONTRATISTA EN LAS OBRAS:

El contratista o su representante autorizado tiene la obligación de permanecer en las obras durante las horas de trabajo para recibir, atender y hacer ejecutar las instrucciones, observaciones u órdenes que imparta la Inspección.

Art. 33.- INTERPRETACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES:

La documentación integrante de esta Licitación se considera como suficiente para determinar las características de la obra. Cualquier deficiencia o error comprobado en el proyecto o modificación que se deseé realizar en el mismo, deberá comunicarse por escrito a la Secretaría de Infraestructura antes de iniciarse los trabajos.

El contratista es responsable de la correcta interpretación de los pliegos para la realización de la obra y responderá por los defectos que puedan producirse durante la ejecución o conservación de la misma, hasta la Recepción Definitiva.

Art. 34.- REGISTRO DE INSPECCIÓN Y PEDIDOS:

El contratista deberá proveer a la Inspección de dos (2) registros por triplicado, que se destinarán al asiento de las órdenes de servicio y notas de pedido que se originen durante la construcción. Si el contratista no diera cumplimiento a una orden de servicio dentro del plazo fijado en la misma, se hará pasible a la multa establecida en el Art. 34), Inc. d), del presente.

Art. 35.- MULTAS:

- a) Mora en la firma del contrato: Según el Art. 14º) del presente Pliego.
- b) Mora en la iniciación de los trabajos: Por cada día de demora en la iniciación de los trabajos, se aplicará una multa equivalente al 0,5 % (cero coma cinco por mil) del monto del contrato.
- c) Mora en la terminación de los trabajos: Si el contratista no diera total y correcta terminación de todos los trabajos contratados dentro del plazo estipulado para la realización de los mismos, incurrirá en una multa del 0,5 % (cero coma cinco por mil) del monto de contrato por cada día de atraso, haciéndose además responsable por los perjuicios que esta demora pudiera ocasionar.

d) Faltas e infracciones: Si el contratista cometiera faltas e infracciones a este Pliego y al de Especificaciones Técnicas o a las órdenes escritas de la Inspección y Resoluciones de la Municipalidad, o transgrediera disposiciones de bien público y general, se hará pasible de multas de hasta el 1 % (uno por ciento) del monto del contrato, según la importancia de la infracción, siempre que no se trate de casos explícitamente contemplados en otros artículos. Estas multas podrán ser reiteradas hasta el cese de la infracción. En caso de persistencia por parte del contratista, podrá llegarse hasta la rescisión del contrato.-

e) Mora en el cumplimiento al Plan de Trabajos: Si el contratista no diera cumplimiento del Plan de Trabajos por causas a él imputables, se hará pasible a una multa equivalente al 2% (dos por ciento) del monto de la cantidad de obra que dejara de ejecutar en el mes.-

Art. 36.- RESCISION DE CONTRATO:

El contrato podrá rescindirse por cualquiera de las causas y en orden a los procedimientos determinados en la Ley Provincial de Obras Públicas N° 8614. Producida la rescisión por causas imputables al contratista, la Municipalidad tendrá derecho a la toma de posesión de los materiales y/o trabajos ejecutados en el estado en que se hallen y mandará adquirir los faltantes o finalizar las obras en las condiciones que más estime necesarias, haciendo recaer sobre el contratista las diferencias de costos resultantes.

Cuando las causas no sean imputables al contratista, de acuerdo a la Ley Provincial de Obras Públicas, el mismo tendrá derecho a solicitar de la Municipalidad la solución de los problemas que impiden la marcha normal de los trabajos, y recién en caso de no obtenerse solución a lo planteado, podrá reclamar la rescisión del contrato.

Art. 37.- LEY PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS:

Para todos los aspectos no contemplados en el presente Pliego, rige la Ley Provincial de Obras Públicas N° 8614.-

Art. 38.- SUBCONTRATISTA:

El contratista no podrá subcontratar trabajos sin la autorización de la Municipalidad. Ningún subcontrato, autorizado por la Municipalidad, servirá para eximir al contratista de las obligaciones que le imponen los documentos contractuales y en particular de todas las responsabilidades por la correcta ejecución de los trabajos.-

Art. 39.- JURISDICCION:

Toda cuestión Judicial o Administrativa que se origine en la presente Licitación o en la ejecución del contrato correspondiente, será sometida por las partes a los Tribunales Ordinarios con asiento en esta ciudad, renunciando a todo fuero o jurisdicción que le pudiera corresponder, inclusive al Fuero Federal, para toda cuestión judicial o contencioso administrativa.

Art. 40.- PRECIO DEL EJEMPLAR Y SELLADO MUNICIPAL:

Precio del ejemplar: \$ 1000

Sellado Municipal: \$48000

Art. 41.- PRESUPUESTO OFICIAL:

El presupuesto para la ejecución de los trabajos descriptos, asciende a la suma de **PESOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS CON 00/100 CENTAVOS (\$57.839.776,00).**

MEMORIA DESCRIPTIVA (DR. JULIO FABRY, 1980)

EXTERIOR DEL PALACIO

Su frontispicio y cara oeste presentan, en la planta baja, el almohadillado típico del manierismo italiano. El esquema general de su planta, con volúmenes en los vértices, corresponde al renacimiento francés, en tanto que la cara sur y las de las dependencias, que miran hacia el patio, presentan características clásicas. La entrada al patio con aljibe, rememoran el arte colonial español.

El complejo palaciego está rodeado por una alta verja de herrería artística, obra de la firma Torossi de esta ciudad, con terminación en agujas lanzas torsionadas, que salen de dos hojas semicerradas como capullos.

Esta verja ornamentada, es redondeada en la esquina. Sobre 9 de Julio presenta un portal de mayor altura, rematado en cuatro torretas con faroles octogonales haciendo juego, con vidrios de distintos colores.

El portal observa una comba hacia adentro de la línea de edificación. En su centro se abre un gran portón de dos hojas del mismo material y belleza.

Toda una franja de verde de 6 metros de ancho, con cuidado jardín, hace de segundo cinturón que rodea al edificio, creando una especie de colchón verde con el mundo exterior.

FACHADA NORTE

En el frontispicio se pueden apreciar un plano medio y dos planos laterales. El del medio comprende, en la planta baja, el pórtico o vestíbulo, rematado arriba por friso, camisa y balaustrada, que cierra una terraza.

En la planta alta, tres puertas ventanas con remate semicircular y arquivoltas separadas entre si por sendas columnas aplazadas adosadas al muro, complementan simétricamente con sus pares del pórtico que permiten el acceso al hall.

Los planos laterales que conforman la cara anterior de los volúmenes de los vértices, poseen cada uno, ventanas con arco de medio punto, protegidas por rejas y una ventana similar a las anteriores, pero con balcón en de púlpito pentagonal.

Todo el conjunto de los tres planos, se completa, en su parte superior, con un friso con profusión de sobre relieves y molduras, cornisa y balaustrada con celda alternada por rosetones en par y columnata. Cada paño separador de estos elementos remata hacia el cielo con una moldura en forma de hoja de acanto.

FACHADA OESTE

La cara oeste presenta cinco paños de los cuáles, los más salientes, corresponden a los volúmenes de las esquinas. Dos, entre paños de menor dimensión, separan a aquellos del sector medio, que es el de mayor extensión. La planta baja tiene en los volúmenes esquineros y los entre paños menores, dos ventanas con arcos semicirculares y una ventana rectangular respectivamente.

En la planta alta se repiten los mismos elementos que en los volúmenes de los vértices del frontispicio, en tanto que los entre paños poseen dos ventanas pareadas, iguales a las de la cara oeste. El paño central contiene tres ventanas iguales en cada planta, un arco semicircular, arquivoltas con sobre relieves y verjas en ambos balcones. El de la planta alta, más volado, se proyecta hacia abajo con ménsulas decoradas con hojas de acanto. En el plano inferior de esta cara del edificio, se observan pequeñas ventanas rectangulares enrejadas que proporcionan aire y luz al subsuelo.

FACHADASUR

Exceptuando la cara posterior del volumen esquinero de la planta alta que mantiene hasta el remate superior las mismas características que el frontispicio, el resto de esta parte del Palacio presenta clara definición clásica renacentista italiana, con sus aberturas rectangulares y almohadillado.

Un grupo de cuatro ventanas separadas por pares por una puerta de iguales dimensiones, a la que se accede por una escalinata de mármol con balaustrada enrejada, están protegidas por un tejaroz o guardapolvo de vidrio translúcido, concebido en hierro forjado.

En la parte inferior, a ras del suelo, se repiten las ventanas rectangulares con rejas para ventilación del subsuelo.

La planta alta, que se proyecta en una terraza, la componen dos ventanas y dos puertas rectangulares. Entre éstas se ubica un ventanal con un enorme vitral que proyecta sus suaves matices al interior del cuerpo principal. Todo el conjunto remata con una cornisa de molduras curvas, planas y lisas.

FACHADA ESTE

Esta parte del alcázar es, tal vez, la que presenta mayor eclecticismo. La descripción del volumen esquinero es similar en sus dos plantas, a la de la cara del mismo que da al frontispicio. El resto de la planta baja comprende dos ventanas rectangulares que flanquean un enorme ventanal convexo, con guardapolvo que alberga hermosos vitrales que realzan en el interior. En la planta alta, a continuación de la ventana del módulo esquinero, se abren otras cuatro, dos rectangulares y dos pareadas, con arco de medio punto y arquivoltas con sobre relieves, además del antepecho sostenido por ménsula formada ton pequeñas cornisas y frisos separadas por tres columnitas de características moriscas.

INTERIOR DEL PALACIO

PLANTA

BAJA

El acceso al interior del Palacio se realiza, una vez transpuesto el portal de la reja, por una imponente escalera de mármol de más de 3 m. de ancho, terminada en sus extremos por generosas formas redondeadas, que llevan hacia el pórtico o vestíbulo (1). Flanquean la entrada, columnas pareadas, de fuste liso y capitel corintio, asentadas sobre un zócalo que recorre todo el perímetro.

El ángulo anterior externo, lo forman tres columnas de igual características, en tanto remata la unión con el edificio propiamente dicho, una columna plana adosada al muro.

En los espacios intercolumnios, salvo en el ingreso propiamente dicho, hay cuatro tramos de decorativas verjas, en forja de hierro, terminadas en caños de bronce liso y lustrado. Cada tramo tiene una escena simbólica, la primera exemplifica el desmonte a mano, la segunda, la roturación de la tierra con arado de mancera; la tercera, el sembrador "alvoleo" y la última al agricultor que lleva la bolsa llena de granos, o sea la cosecha.

Con el bien estudiado efecto, rayos de bronce lustrado, iluminan cada cuadro, resaltándolo.

Dos voluminosos faroles, estilo colonia (español-barroco) están fijados en la pared sur, a ambos lados de la entrada principal.

Se han agregado en sus paredes izquierda y derecha, escudos de la Provincia de Córdoba y el Argentino.

El ingreso al hall de entrada y al edificio en si, se hace por tres puertas de hierro forjado con vidrios, rematadas en arco de medio punto.

Ese ambiente, a la derecha, tiene un hogar con frente de mármol blanco, delicadamente terminado y ornamentado, con guirnaldas (2).

Estuvo amueblado por distintos objetos de arte e históricos, inclusive con un alabardero, como cuidando el ingreso, como los usados por los guardias alabarderos suizos, en el Vaticano. Eran tres alabardas, en un cesto de hierro, abrazados por mazas con bolas con puntas.

Un juego de sillones, tapizados en tela, se distribuyen en el espacio, a la izquierda, se colocó un qran espejo de cristal, con marco de madera labrada.

El techo es de estuco muy ornamentado, estilo barroco, simulando baldosones de madera tallada. Pende de , cubiertas por una pantalla, formada con las figuras estilizadas de sendas águilas su centro, una primorosa araña de estilo plateresco, en hierro forjado, pintada, como todos los trabajos realizados con ese material en color negro mate.

Hay dos luces indirectas bicéfalas de alas extendidos, realizadas con el montaje de hierro forjado, sobre vidrio de dos colores, dos repisas de mármol con ménsulas de hierro, completan el ambiente.

Por una puerta de madera maciza oscura, con arco de medio punto, se ingresa a una salita (3) con ventana hacia el oeste, que en los momentos de esplendor tenía sillones estilos Luis XVI y mesa oval para reunión de las damas: en el rincón noreste, hay un "dressoir" de madera con espejo de aletas orientables, en el ángulo noroeste, una pequeña camarita (4) que era una salita de música, con sus correspondientes anaqueles para partituras y cuatro ventanas que dan hacia el exterior, se engalanán con "vitreaux" que representan las figuras de

Beethoven, Schubert, Wagner, y Verdi. La lámpara central no corresponde a la original. No había instrumentos, sino que solo era para los ejemplares de partituras de música.

Por un amplio vano rectangular, revestido de madera pintada se confluye al impactante salón de fiestas (5). Actualmente, tratando de hacer igual trabajo

ha sido cerrado, para comodidad, no lográndose en detalle en llegar a la calidad de las otras dos aberturas, existentes en este espacio. Primitivamente, tanto de este paso, como del paso a la salita de música y cubriendo el "dresoir", colgaban cortinados de terciopelo.

Los pisos de estos tres ambientes, son de parquet, diseñados como baldosas cuadradas de 40 x 40 cm., con diseños geométricos.

Tres grandes ventanas de dos hojas con cristales, dan hacia calle Echeverría y en su centro colgaba una hermosa araña de Murano, que hoy está en el salón de Intendencia. Un artefacto de siete luces trata de mantener el estilo, aunque con marcada diferencia.

En cada uno de sus cuatro redondeados rincones, hay hornacinas, con luces indirectas, que utilizan como pantalla, rayos solares escultóricos, trabajados en bronce pulido y que representan el sol naciente.

Las tres salas son de estilo barroco francés, con paredes profusamente adornadas y ornamentaciones patinadas en la gama de los ocres y beige.

En todo el perímetro del techo de la sala, existe una garganta dotada de luz indirecta, que le da una magnífica claridad, resaltando el cielorraso, también con ornatos y cuatro rostros de querubines, sistemáticamente dispuestos.

Comunicando con el hall central y para abrirla en los momentos de acontecimientos sociales, hay una amplia puerta gemela a otras dos ya existentes, de cuatro hojas con cristales, normalmente carecía de muebles porque era para baile.

Por una puerta idéntica a esta, se ingresa a lo que era el comedor diario (6), en estilo inglés, con paredes revestidas en madera de lustrado mate oscuro, hasta una altura de 3m, formando tableros.

El juego de comedor, con altas sillas tapizadas en rojo, es del mismo estilo.

El mobiliario está diseñado para el ambiente e integrado al revestimiento en un conjunto compacto que comprende: armarios, alacenas, y aparadores.

Recibe luz natural por dos ventanas de una hoja y banderola en arco de medio punto con un vitral con motivos de cuentos de enanos y otra ventana rectangulares de dos hojas con cristales. Todos los cristales de las puertas y ventanas son biselados. Como todos los ambientes de esta sala, abren sobre calle Echeverria.

El techo esta cruzado en forma radial con ocho tirantes ornamentados que simulan madera, pero son de estuco.

Hay cuatro luces colgadas simétricamente de estos tirantes y en el centro, un gran adorno, simulando talla de madera con enorme perilla.

Sobre su sector sureste, una puerta de dos hojas , comunica con un jardín de invierno de estilo renacentista español (7) , revestido con alto zócalo de mayólicas y en su parte norte , una fuente con un grifo saliendo de la boca de una máscara , mide dos bandejas de una pieza en forma de vulva marina y una fuente final semicircular , todo de mayólicas , permiten que la caída del agua se produzca en forma de abanico. En las paredes este y oeste, a alguna altura del suelo, dos porta macetas de metal trabajado. Adosados a estas paredes, dos vitraux "con escenas del Quijote (hoy retirados) reciben luz de atrás.

Entre los elementos que tenía en su apogeo, existía una primorosa pajarera pintada de blanco. Una gran mesa de mármol de Carrara, verde oscuro con vetas blancas, sillones que al igual que la base de la mesa y pajarera, era de hierro forjado estilo renacimiento español.

Cuatro ventanas y una puerta de hierro con "vitreaux" en su parte superior dan luz natural. Representan las cuatro estaciones del año, la puerta, el sol radiante. El techo, con seis tirantes simulados, paralelos entre sí, completa el ambiente español y está pintado con colores vivos, contrastando con los otros cielos rasos.

La iluminación artificial se logra con un farol colonial central, pendiente del techo, desde un plafón pintado, con dibujos de elementos vegetales y tres apliques del mismo estilo, en hierro, en las paredes.

Esa ala culmina con un baño de tres ambientes (8), que posee ante baño, con lavado y espejo y que es el único de planta baja. Hay un intermedio entre baño, ante baño, que es una pila de agua para lavar las manos. El baño en si solo es para retrete, sin ducha ni bañadera.

Así entramos a lo que era el escritorio del dueño de casa (9), con paredes revestidas en roble lustrado con diseño mixtilíneo, de estilo inglés. Los muebles están diseñados e integrados a la pared. Disimulado en un armario, hay una caja de seguridad, invisible externamente. En el ángulo noreste de este ambiente, existe un reservado. En este recinto adicional, hay un exhibidor con puerta de cristal (conserva el pionero, recuerdos de la Primera Guerra Mundial y en anaquel especialmente diseñado, hay gruesos tomos de la guerra) también una colección completa con la descripción del Museo de Louvre.

Al jardín del frente, sobre Bv. 4 de Julio, hay sendas ventanas de hierro con vitrales de motivos variados, pero destacándose un Mercurio (Dios Pagano del comercio) con el globo terráqueo y el segundo con un águila con el mismo fondo que llevan los productos de la fábrica.

El techo es de estucos con disimulados baldosones, como de madera veteada y tonalizados de madera oscura. La araña central con apliques, le dan iluminación artificial.

Por una puerta macizo se llega a lo que fuera el comedor principal y hoy, despacho del Intendente Municipal (11). Es quizás donde más se mezclan los estilos, en la pared norte, hay un gran hogar, cuyo frente está trabajado en mármol de Carrara, con sobre relieves que representan rostros y mujeres con tres patas de fauno, además de elementos de flora y fauna. Esta pieza artística fue traída de Europa.

Todo el conjunto está circunscripto con recuadro de mármol castaño oscuro, más un recuadro en el piso, del mismo material, pero negro, completan este elemento decorativo

Cuando vivía la familia, aparte del chispero, había frente al mismo, un gran gong circular de bronce, de procedencia mongólica, que el anfitrión hacía sonar para llamar a sus comensales.- La pared este, tiene en cada extremo, sendos nichos cerrados por delicadas puertas de cristal biselado, con guardas de tallas facetadas de distintos colores de cristal a modo de gemas preciosas, que exhibían piezas artísticas, principalmente tallas en marfil traídas de Europa.

Entre ambas, con una abertura de más de 2m y una altura de casi tres, hay una mampara en forma de ábside semicircular, con un magnífico "vitrail" que representa una escena bucólica, donde polarizan la atención variados pájaros de vistoso plumaje, macizos de flores, figuras humanas, conjuntos de frutas, todo en alegre colorido. Pieza única es el vitrail más grande y hermoso de todo el palacio y herido por la luz exterior, adquiere una belleza impagable.

Una puerta similar a la del salón de fiestas, se ubica simétricamente y opuesta a esta y con apertura al hall central. Hasta una altura de 2,50 m, las paredes

están cubiertas con tableros de roble, en coloración castaño oscuro, con dos armarios empotrados.

Estas son idénticas a otras tantas puertas, de tal manera que sus paredes norte y sur, tienen cuatro puertas iguales y simétricas.

La iluminación artificial, la aporta una impresionante araña de cristal de Murano, con 18 luces y decenas de cristales, campaniformes, logrando un conjunto bellísimo y admirable, como una flor rutilante y exótica. Esta joya, primitivamente estaba en el salón de fiestas y hoy, donado por Ricardo y Raúl Tampieri, preside este lujoso ambiente. Completando la iluminación, cuatro luces simétricas en forma de piña y diseño facetado, fijas en el techo, con perillas torneadas y en la pared norte y sur, otras pequeñas que brindan majestad a un Cristo crucificado y a un cuadro del Gran Capitán de Los Andes. La iluminación principal, pende del techo, de un gran plafón circular o roseta, asemejando madera ornamentada.

El cuarto elemento, lo constituye el piso de parquet trabajado como baldosas de 40 x 40 cm. con tres colores: blanco, negro y natural y guarda alrededor. Una obra fina de ebanistería. Su trabajo y terminación, es similar, a la existente en el Salón Blanco de la Casa de Gobierno de la Nación. El juego de comedor, con gran mesa mantiene el estilo del amoblamiento, e incluía 24 sillas.

El techo, de estuco, aparece sostenido por gruesos tirantes cruzados entre simétricamente simulados que en sus uniones con la pared vertical, tiene robustas escuadras o ménsulas como gargantas, con trabajos de volutas talladas. Por una puerta similar y opuesta a la que comunica al escritorio, se llega a un privado (12) que estaba recubierto de azulejos (hoy empapelado) y que hacia de repostería y depósito de viandas, desde la cocina y hacia el comedor principal. Allí se abre el ascensor, que tiene dos puertas opuestas para ingresar (este-oeste)(13).

Enseguida está la cocina (14), hoy dividida en dos partes que es donde se preparaban todos los alimentos. La heladera, como la puerta del ascensor, estaban empotradas y disimuladas por una puerta común.

Desembocamos en un pasillo (15), que permitía el acceso a la cocina por el patio, a las cámaras frigoríficas y despensa por escalera y a la terraza posterior, por otra escalera de servicio.

Saliendo al patio (16), de influencia colonial español, se yergue, en un costado izquierdo, un aljibe, con brocal de mármol y artístico arco de hierro forjado, sobre la parte derecha y con frente a calle Echeverría, un imponente portón con arco de medio punto, de gruesa madera de más de 10 cm. y dos hojas con herrajes sobrepuestos y proporcionados.

Junto a él, pendía una campana (otra similar a esta y que estaba en "La Milka", establecimiento subsidiario, Granja Tampieri es la que después de ser vendida por sus dueños en una compra-venta de elementos metálicos como Chatarra y con casi 20 años de diferencia -sin conocer su origen- el comerciante la donó y está en la Capilla del Cementerio de San Francisco). Por fuera, un gran farol igualmente de estilo colonial, pende sobre el eje de la entrada enmarcada por arquivoltas de ladrillo expuesto.

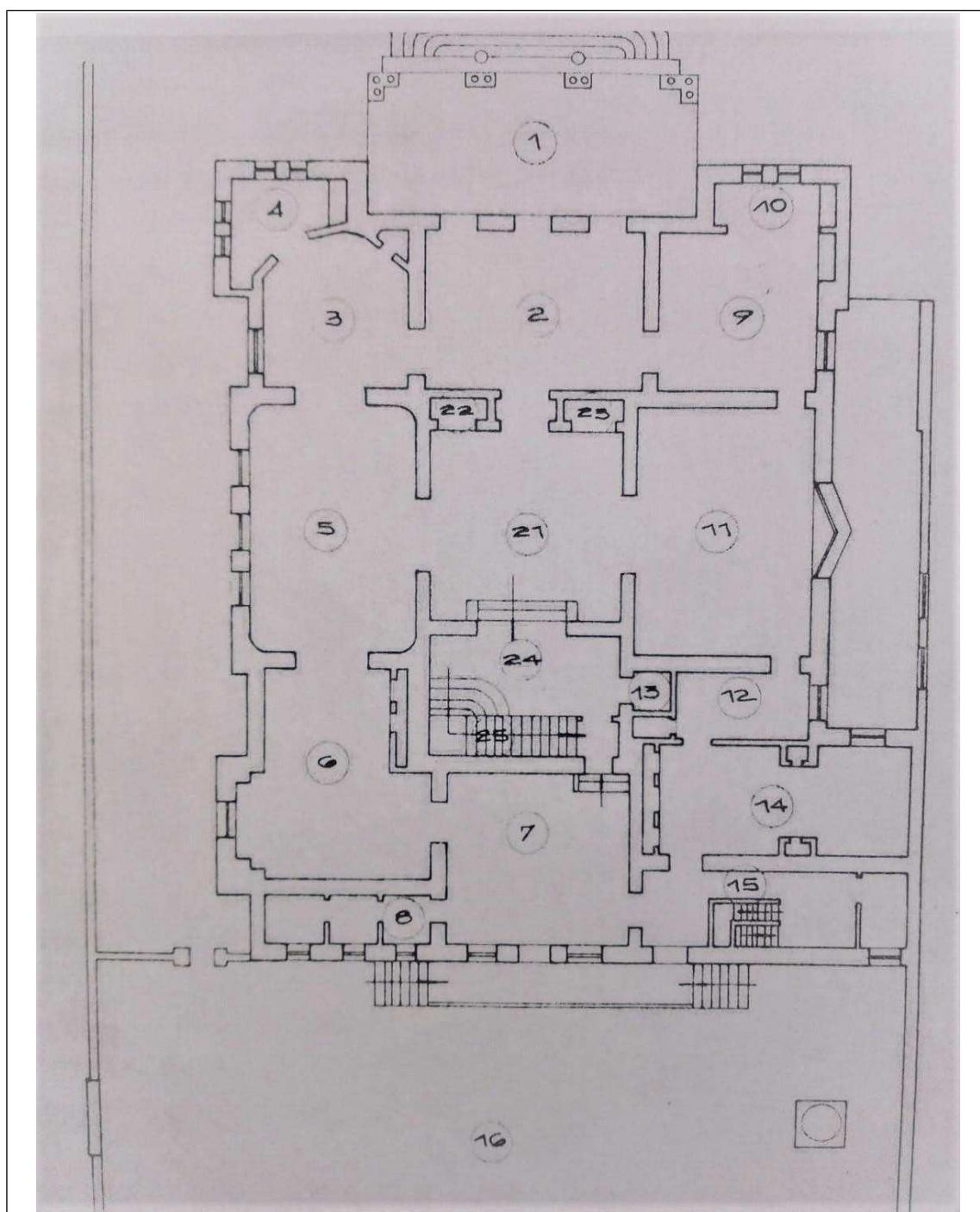
A ambos lados del portón en el patio, hay dos imágenes realizadas en mayólicas, corresponden al Sagrado Corazón de Jesús y la otra a la Virgen de Luján.

Al fondo, hay una edificación de dos plantas, que en la actualidad ocupa Obras públicas y hacienda (17). A la derecha está el garaje, hoy convertido en

oficinas, con ventanas que reemplazan al portón y a la izquierda la lavandería (18).

Se ingresaba por un portón sobre calle Echeverría y se guardaba un automóvil "Fiat". Sobre ésta y por una escalera angosta que se conserva, estaban las habitaciones de servicio (19) y sobre el garaje, ocupando un gran espacio, el secadero de ropa, que utilizaba calefactores a vapor de agua (20). En la planta baja y volviendo a la parte principal del palacio, hay un recinto central (21), donde dan: el jardín de Invierno, el comedor principal, el salón de fiestas y el hall de ingreso, todos con portales simétricos de dos en dos, la comunicación con este último está dada por un amplio vano con portada de diseño mixtilíneo, flanqueado por dos pares de pilas decoradas, cerrado por una puerta de cristales de tresshojas.

El tímano de casi 2 m de largo, está iluminado con un "vitrail" cuyo tema es un ángel y sobre su cabeza, la piadosa palabra "Salve".



PLANTA BAJA

A ambos lados de la gruesa pared, de más de 1m de espesor, embutidos en ella, se hallan dos cabinas, la de la derecha (22) protege tableros eléctricos del edificio, y a la izquierda (23) funcionaba la cabina telefónica, con puerta simétrica a la anterior (madera con arco de medio punto oscuro) con asiento y luz interna, para hablar con privacidad (hoy escobero). La iluminación la dan cuatro globos con puntas, idénticos, fijos en el techo sobre grandes plafones cuadrados. En un ángulo a la derecha, había un piano vertical, y juegos de sillones en estilo vienesés, daban terminación al lujoso espacio. Las puertas grandes dan acceso al salón de fiestas y comedor principal.

Por tres escalones de mármol, una arcada escalonada y con grueso barral torsionado que sostiene una cortina doble, se llega a un lugar de paso. Está enmarcado por dos pilas cada lado, de influencia morisca, iguales a las del ingreso (24).

A la izquierda, una puerta permite acceder al ascensor, enseguida, un pasillo que pasa al jardín de invierno. Entre ambos una escalera con cerámicas rojas, desciende al subsuelo.

A la derecha, tenemos la iniciación de una larga escalera de 24 escalones de mármol y dos descansos, con una artística baranda de hierro y un plafón circular de iluminación en su parte media (25). Al iniciar la escalinata, un enorme jarrón cerámico de procedencia europea, recibía al ingresante a la planta alta. El pasamanos es de madera lustrada y sobre la pared sur un vitral ilustra un sector de Bologna, tierra natal de Ricardo Tampieri. El sector de la ciudad, comprende las llamadas "Torres de Agnelli", esta obra fue realizada en Rosario. Los tres primeros escalones tienen forma redondeada en un costado y el mármol hasta 90 cm en el zócalo de todo este recinto. En el primer recodo se abre un nicho en la pared.

PLANTA ALTA

La escalera desemboca en un espacio de iguales dimensiones que el hall principal, pero con características totalmente distintas. Lo hace por un arco de medio punto que es el tercero de los tres que permiten a esta planta, la vista del "vitrail" de Bolonia. Cuatro columnas pareadas sostienen esta arcada.

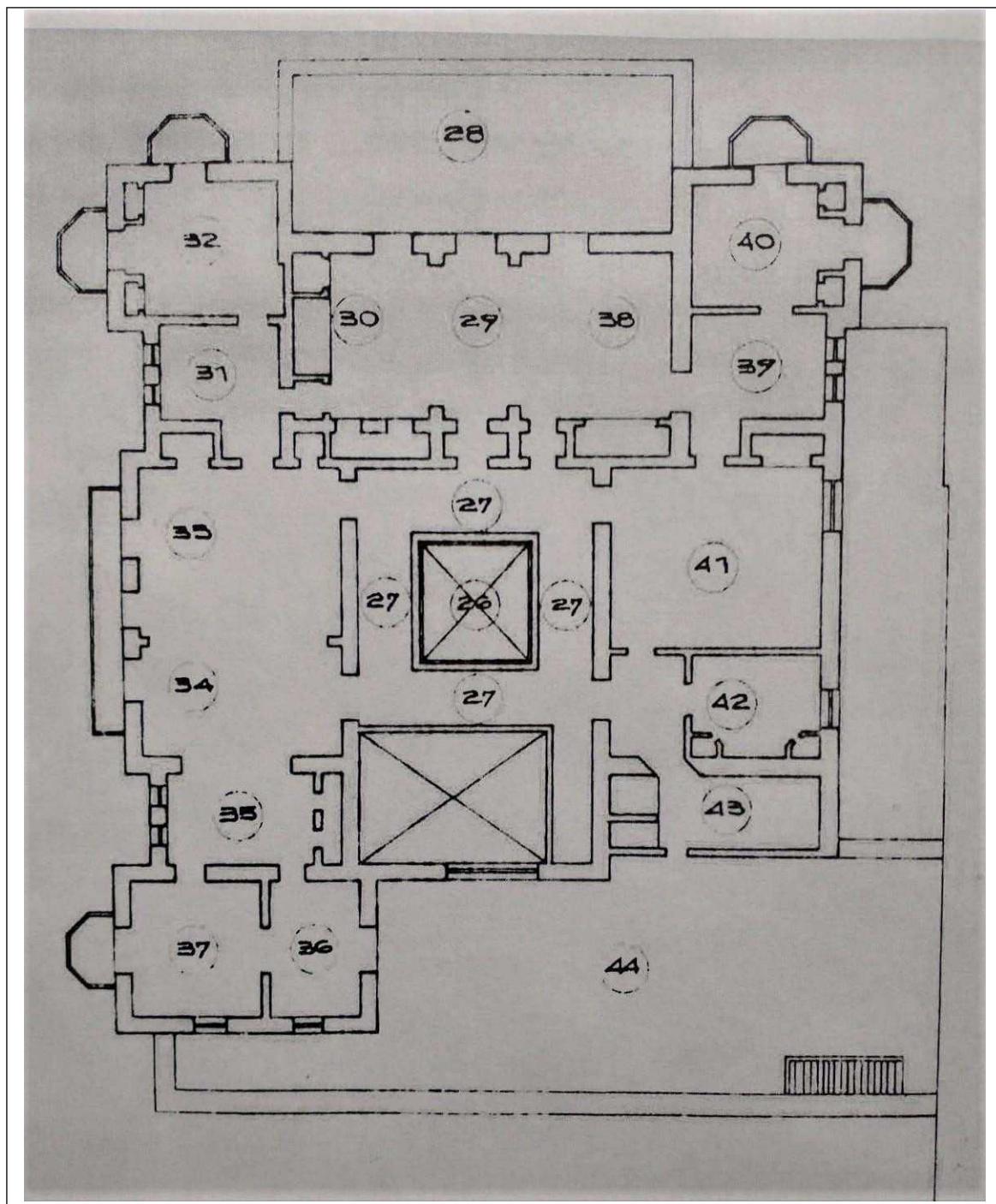
En la pared central hay una gran escotadura cuadrangular de más de 3 mts. de lado (26), protegida por una baranda artística del mismo material y trabajo de la escalera, teniendo en cada uno de sus cuatro segmentos un plafón central circular para iluminación.

Esto permite una amplia visión, desde la planta alta, del hall central y sus comunicaciones. Circunvala la escotadura, un pasillo de circulación (27), lugar de salida de todos los recintos de esta planta. El techo tiene, a esta altura, un "vitrail" con diseño de nubes y mariposas montado sobre un dispositivo que, accionado por un motor eléctrico, se corre para permitir la aireación de la parte central del edificio.

En el frente de esta planta, se destaca un enorme balcón sobre Bv. 9 de Julio (28), cuyo piso es el techo del pórtico, con un parapeto de material y cuatro

columnas con faroles, en su frente rectangular. Cubre todo el ancho de los dormitorios que son un solo cuerpo de tres ambientes y cada uno de ellos abre una puerta hacia él.

El conjunto de dormitorios de los dueños de casa, tiene un pasillo de circulación central (29), que en su época tenía un juego de sillones de teca, de procedencia china y dos pequeños biombos de igual origen.



PLANTA ALTA

PLANTA ALTA

Una arcada da al dormitorio de la derecha (30), que correspondía a la esposa. La cabecera de la cama poseía una especie de vano constituido por una ancha arcada en la pared Oeste, bastante profunda y con fondo totalmente recubierto en madera pintada en tono suave. La cama, en delicados tonos, tenía sus respaldares tapizados en seda con el sistema "capitoné".

Como toda la arquitectura del palacio en ese sentido, los armarios y roperos están embutidos en la pared con puertas que disimulan su contenido. Una pequeña, a la derecha del lecho, con arco de medio punto, da acceso a un vestidor que es, al mismo tiempo, lugar de paso para los otros dormitorios de esta parte (31). A la derecha da al baño (32) y posee también una ventana con "vitral" de líneas geométricas, a la calle.

El baño, muy elegante, es amplio, destacándose una estilizada grifería italiana y revestido en piezas de granito reconstituido, gris claro, con abundantes elementos de nácar que le dan una tonalización general distinguida y hace de este grupo sanitario, el más lujoso y completo del palacio. De nácar es la tapa del inodoro; el lavabo, tiene patas de metal niquelado, terminado en pie de cristal. Este baño está situado en la esquina de Bv. 9 de Julio y Echeverría, sobre el que se proyectan sendos balcones pentagonales, correspondientes a otras tantas puertas.

Volvamos atrás y recorramos el vestidor, hacia el sur. Hay dos dormitorios (33) (34), que corresponden a ambas hijas mayores solteras, del matrimonio (los varones nunca ocuparon el Palacio porque ya tenían su propiedad) los muebles del dormitorio, guardaban estilo vienes. A continuación de los dormitorios, siempre en igual dirección, una puerta comunicaba éstos con un lugar de estar y de estudio (35). Los tres ambientes tienen un balcón único y rectangular sobre calle Echeverría.

Siguiendo, hallamos una pieza de planchado (36) y una salita de costura (37). Esta última tiene un "vitral" simple, con balcón pentagonal como todos los individuos de la planta. Hoy, derribados los tabiques que separaban tres habitaciones, aunque respetando la forma armónica, funciona el Registro Civil y la antigua pieza de costura, convenientemente hermoseada, es la sala de Casamientos.

A la izquierda del pasillo de estos dormitorios, está el que era del propietario (38), con comunicación también con el pasillo rectangular externo, al igual que los dormitorios de las hijas. Contigo al dormitorio, cuyo moblaje era sencillo, había una pequeña biblioteca y escritorio privado (39) con tapa y formando ángulos, con ventanas y "vitral", similar, en su sencillez, al del vestidor, sirviendo de paso al baño (40), igual y simétricamente opuesto al de la señora, pero mucho más sobrio en cuanto a sus artefactos y grifería. Como aquel, tiene dos balcones pentagonales, uno da a la Avenida y el otro le permitía una vista directa sobre la fábrica defideos.

Por esta ala, pasamos a una habitación para huéspedes (41), con comunicación hacia el baño y al pasillo central. Luego aparecen tres ambiente, el primero, de paso, que por una puerta comunica a lo que era la enfermería del palacio (42), con mesada de mármol, armarios con estantes similares, que no solamente cumplía función de tal, sino de sala de química del Dr. Enrique J. Carrá, médico de la familia y destacado en la ciudad.

Hoy albergan oficinas. Por el otro lado tiene acceso a una salita de planchado (43) al ascensor y una última puerta da sobre una terraza con vista al patio

interno del edificio; ésta ocupa casi todo el techo de la cocina, pasillos, jardín de invierno y baño de la planta baja. A esta terraza se llega por una escalera de servicio, al sur de la cocina y que permitía llevar viandas o bebidas a los ocupantes circunstanciales de esta terraza (44).

TERRAZA SUPERIOR

El ascensor nos lleva a la última parte del edificio, que es una amplísima terraza, que ocupa toda la parte central de la edificación. A manera de torre, la sala de máquinas del elevador, le ha dado una forma cuadrada en torreta y sus costados están cubiertos con la figura del Alte. Guillermo Brown y del Gral. Manuel Belgrano, confeccionadas en cerámica y sobre el frente sur y este, el cerramiento es convidrios.

El resto de esta superficie, está delimitada por un alto parapeto donde esparcidos simétricamente y confeccionados en cerámica se hallan, de izquierda a derecha, las figuras de los siguientes próceres: Bernardino Rivadavia, José M. Paz, Domingo F. Sarmiento, Dr. Roque S. Pena, Dr. Carlos Pellegrini, Mariano Moreno, Gral. Justo J. de Urquiza, Gral. Julio Argentino Roca, Bartolomé Mitre.

En la pared se destaca la figura del Capitán de Fragata, Don Esteban Repetto. A su vez, todo el perímetro de esta terraza, sobre todo el parapeto, está decorado con escenas de paisajes diversos, realizados en cerámica esmaltada y circumscripto por bombitas de luz colocadas a poca distancia entre sí.

SUBSUELO

Tres escaleras permiten el acceso al subsuelo. Una interna del palacio, asciende debajo de la escalera principal, la otra de servicios, desciende por el pasillo de acceso de la cocina al patio, y la tercera, por donde descenderemos, tiene salida al costado de la propiedad, en su parte este.

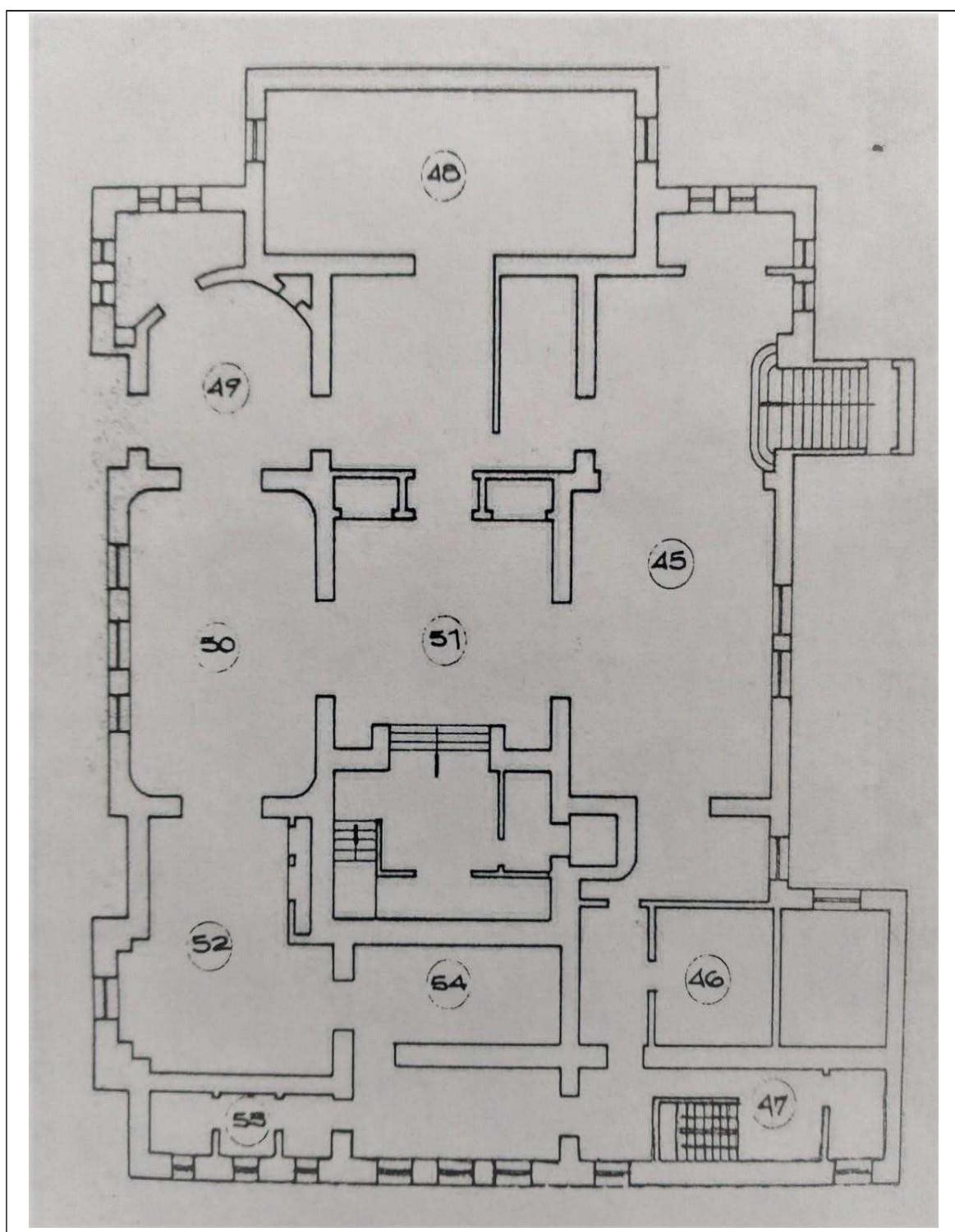
Estaba construida en mármol blanco y desemboca en un amplio salón que funcionaba como Sala de Esgrima (45), Enseguida y al costado de la escalera, hay un banco con mayólicas que enmarcan en el respaldo, dos escenas con personajes que aportan armaduras medievales.

Siguiendo hacia el sur, llegamos a un grupo sanitario.

En primer lugar, un baño con ducha finlandesa (40), hoy un simple depósito, y luego un vestuario y retrete (47), en la actualidad totalmente destruido por efecto del agua y la humedad. Volviendo a la sala de esgrima, hay dos pasos, por uno llegamos hacia el oeste y por una puerta que abre al norte a una baulera (48), que conserva todavía sus nichos para tal fin y hoy es parte del archivo.

Por una puerta al oeste, nos encontramos con lo que fuera el Oratorio del Palacio, conservando aquel sacro recinto, su techo tipo bóveda romana, con adornos dorados como radios que ascienden sobre la pared.

En su lado sur, en mayólicas están las imágenes de Santa Teresita y Santa Rosa de Lima, esta última, patrona de América, tiene relación directa con el nombre de la dueña de la casa. Una imagen de Monseñor Lafitte y dos reclinatorios, completan el mobiliario(49).



PLANTA SUBSUELO

TECNOLOGIA DE LA CONSTRUCCION

Se trata de una construcción de 1517,27m² de superficie total, construida en tres plantas, y distribuidas según el siguiente detalle:

Superficie SS: 545,98m²

Superficie PB: 545,98m² + 31,48m² semi-cubiertos. Superficie 1º piso: 373,13 m²

Superficie Sala Máq. (azotea): 20,70 m²

La tecnología es de muros portantes de ladrillo macizo de 60cm de espesor en exteriores y 40cm los interiores. También hay tabiques divisorios no portantes de 15cm.

Las envolventes horizontales están materializadas mediante losas de forjados de perfiles metálicos IPN con bóvedas de ladrillos y capa de compresión de hormigón armado en entrepisos y techo.

Los cielorrasos originales son armados y están constituidos por láminas de metal desplegado y engrosado y enlucido de yeso.

Si bien no se efectuaron cateos de fundaciones, se asume que las mismas son corridas, conformadas por empalmeamiento de los muros de mampostería. Se asume también como hipótesis de trabajo un ancho de apoyo de 80 y 60cm respectivamente, a un horizonte de desplante de -4,5m (es decir -1,50m por debajo del nivel de piso del SS).

Las carpinterías son con marco y hojas de madera e incluyen cortinas de enrollar en las ventanas y puertas ventana.

Los solados varían según el local, presentando distintas variantes como pisos de parquet con marquetería sobre rastreles de madera, mosaicos graníticos reconstituidos y baldosas calcáreas. En sectores puntuales hay pisos demármol.

El acabado exterior es revoco símil piedra con buñados. Poseen ornatos, molduras y volutas decorativas bajo cornisas.

Los revestimientos interiores son también variables, desde enlucidos al yeso con molduras y paños moldurados, hasta boisseries de madera y de mármol en salones principales.

En el Informe de Relevamiento anexo se detallan los acabados por local.

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO

El perfil estratigráfico del suelo revela los siguientes mantos:

- 1- **Estrato I:** (cota +0,00m a cota -1,30m), suelo orgánico, no apto para soportar cargas.
- 2- **Estrato II:** (cota -2,00m a cota -5,00m). Manto colapsable conformado por arcillas illíticas, muy sensible a los cambios de humedades naturales (hoy es una zona de baja resistencia al estar totalmente saturada). $\Lambda_{adm} = 1 \text{ kg/cm}^2$. En este estrato se estima el horizonte de apoyo de edificio.
- 3- **Estrato III:** (cota -5,00m a cota -10,00m), suelo permeable, con comienzo de una estructura carbonatada, normalmente consolidado con alguna pequeña preconsolidación tipo toscas medianas. El nº de golpes del SPT aumenta con la profundidad, alcanzando su máxima resistencia entre los -10 y los -12 mts. $\Lambda_{adm} = 1,8 \text{ kg/cm}^2$.

DECLARATORIAS DE PROTECCIÓN

El edificio está incorporado al Patrimonio Cultural Provincial de acuerdo al Decreto 49/94 (enero 19/1994), en los términos de la Ley 5543, donde lo declara Monumento de Interés Provincial.

También posee declaratoria de Interés Municipal Monumento Histórico Cultural-Arquitectónico, según Ordenanza Municipal 6416/13 (diciembre 13/2013).

El nivel de protección lo encuadra como Categoría 1: Edificio de Calidad Singular (Protección Integral).

VALORACIÓN

El valor patrimonial del edificio se fundamenta en que posee los siguientes valores:

1-VALOR ARQUITECTÓNICO-TIPOLOGICO

La tipología de Palacio es muy infrecuente en la provincia de Córdoba. La monumentalidad del mismo, dada por su tamaño y diseño funcional y formal, lo convierten en un elemento único, sólo comparable con la del Palacio Ferreyra en la ciudad de Córdoba.

Volumétricamente, se manifiestan dos cuerpos; la residencia propiamente dicha, desarrollada en dos plantas, sub suelo y terraza, separada por un patio del área destinada a cocheras, lavaderos, y residencia del personal de servicio, distribuido también en dos niveles.

La cara Sur, totalmente plana y la Este, medianera con la fábrica, no presentan un trabajo de composición tan cuidado, con lo que resultan prácticamente los contrafrentes del Palacio.

El edificio evidencia una marcada diversidad de estilos: reminiscencias barrocas en el hall de ingreso y en el recinto central, diseños rococó en la sala para damas y el salón de fiestas, tradición inglesa en los comedores, o mudéjar en el jardín de invierno posterior.

Hacia el Oeste, la fachada sobre calle Echeverría evidencia también los volúmenes esquineros que enmarcan un paño central, al que se conectan por paños menores remetidos.

El sector Residencial aparece como un cuerpo cuadrangular, con volúmenes resaltados en los vértices, de manifiesta simetría. Sobre el eje Norte-Sur y hacia el área de ingreso sobre Bv. 9 de Julio, asoma el cuerpo saliente de la loggia, al tiempo que se retira el vestíbulo de ingreso.

A nivel del lenguaje arquitectónico, el Palacio queda encuadrado dentro del eclecticismo historicista. De este modo, podemos leer al exterior, el tratamiento del almohadillado manierista, columnas de fuste liso y balaustres franceses, columnas abalaustradas de influencia morisca; y en el coronamiento, por encima de la magnífica cornisa, el pretil de laterraza superior que con sus pilastras rematadas por ante fijas, quesemejan (a distancia) el almenado de las antiguas fortalezas medievales. El interior manifiesta una marcada

diversidad de estilos: las reminiscencias barrocas en el hall de ingreso y en el recinto central; los diseños rococó en la sala para damas y el salón de fiestas; la tradición inglesa en los comedores, o el mudéjar en el jardín de invierno posterior.

2.VALOR CONTEXTUAL

Resulta de particular interés la relación del Palacio con la Fábrica, más aún considerando que en su interior albergaba oficinas administrativas de la misma y el propio escritorio de Ricardo Tampieri, lo que relaciona ambas construcciones de modo indisoluble.

3.VALOR ARTÍSTICO

Es innegable la importancia del valor artístico del Palacio Tampieri para la ciudad de San Francisco. Desde la fachada ornamentada hasta el más pequeño detalle de las zonas de servicio. La reja perimetral y todala herrería, los cielorrasos decorados, los soldados artísticos de distintos materiales, los vitrales con expresión de distintas culturas, los murales cerámicos de mayólicas decoradas que posee en todos los pilares de la balaustrada de la azotea accesible, junto a los existentes en las caras del volumen de la sala de máquinas de ascensores, con retratos de próceres. En definitiva todos estos elementos

artísticos conforman un ejemplo único de la "belle époque" en el interior de la provincia de Córdoba, período que se desarrolló en la Argentina entre 1880 y 1940.

4.VALOR SIMBÓLICO

El edificio y el conjunto edificio-fábrica, constituyen un hito urbano de indudable referencia para la ciudad de San Francisco. Lo fue al momento de su inauguración en 1933, que con su progreso fabril convirtió a la ciudad en un hito y un referente nacional e internacional.

5.VALOR HISTÓRICO

Considerando al Palacio ligado al edificio industrial de la fábrica, el conjunto posee también un importante valor histórico, ya que ésta fue durante décadas la fábrica de pastas más grande de Sudamérica, reflejo de una época de bonanza y desarrollo industrial de nuestro país.

CRITERIOS DE INTERVENCION

1. La propuesta de intervención mantiene una función (museo) compatible con la original del edificio (uso residencial y administrativo), de acuerdo con lo recomendado por la Carta de Atenas (1931): "*La Conferencia recomienda mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico*".
2. La obra propuesta tiende tanto a conservar el edificio en aquellas partes que no han sufrido degradaciones severas o destrucciones, como a restaurarlo en los sectores afectados o intervenidos de modo agresivo, y sin aporte de valores artísticos o históricos (modificación de vanos y carpinterías, agregado de cielorrasos, etc). En ese sentido se respeta lo indicado en la Carta de Atenas (1931): "...se observa la tendencia general a abandonar las restituciones integrales y a evitar sus riesgos mediante la institución de obras de

mantenimiento regular y permanente, aptos para asegurar la conservación de los edificios”.

De tal modo, concuerda con lo recomendado en la Carta del Restauro Italiana de 1931: Normas Generales para la Restauración de Monumentos, redactada por el Consejo Superior para las Antigüedades y las Bellas Artes, cuando en su artículo 1º dice: “*Que más allá de cualquier intento, debe atribuirse el máximo cuidado a la mantención permanente y a las obras de consolidación enfocadas a dar al monumento la resistencia y duración perdida por las intromisiones y disgragaciones*”.

3. Respecto de la remoción de construcciones de agregado extemporáneo (cielorrasos, cegado o apertura de vanos, incorporación de carpinterías, etc) sin ningún valor patrimonial, histórico ni artístico, constituyen operaciones de liberación, encuadradas en lo prescripto por la Carta del Restauro Italiana de 1931, que en su artículo 5º dice: “...sólo pueden eliminarse aquellos (elementos) como los rellenos de ventanas o entre columnas, que privados de importancia o significado, representen disturbios inútiles; pero el juicio sobre tales valores relativos y sobre las correspondientes eliminaciones debe en cada caso ser cuidadosamente estudiado y no dejado a juicio personal del autor de un proyecto de restauración”.

De igual modo, la Carta de Burra de 1979, en su apartado 1.7, define “Restauración” como: “...*Devolver el tejido histórico* (es decir toda la materia física del lugar) *existente de un lugar a una condición pretérita, a través del retirado de añadidos o el re-ensamblaje de los componentes que existan sin la introducción de nuevos materiales*”. Luego, en el artículo 16º, limita estas intervenciones del siguiente modo: “*Se deberán respetar todas las contribuciones de cada época al lugar. Si el lugar consta de tejido histórico de varias épocas, revelar el tejido histórico de una época a expensas de otra, sólo se podrá justificar si lo que se retira es de escaso valor cultural y el tejido histórico que se revela tiene un valor cultural mucho mayor*”. Este es el caso de la liberación mencionada.

4. Acerca de la restitución de las capas aisladoras, que se rehabilitarán mediante la inyección de una solución de silanos y siloxanos y bloqueadores cementicios contra presión negativa de agua, está contemplado en la Carta de Venecia (1964) cuando en su artículo 10º afirma: “*Cuando las técnicas tradicionales se manifiesten inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada mediante la ayuda de todos los más modernos medios de construcción y de conservación, cuya eficiencia haya sido demostrada con datos científicos y esté garantizada por la experiencia*”.
5. Respecto del completamiento de tramos faltantes de molduras, capiteles de pilastras, volutas de cornisa, balaustres, etc, la mencionada Carta del Restauro Italiana en su artículo 2, justifica el *ripristino* sobre datos ciertos: “*La rehabilitación (ripristino) justificada por las razones del arte y de la unidad arquitectónica estrechamente conjugadas con el criterio histórico, puede hacerse solamente en base a datos absolutamente ciertos entregados por el monumento a rehabilitar y no sobre hipótesis, sobre*

elementos mayormente existentes más que sobre elementos nuevos". Asimismo, la Carta de Burra (1979), comienza en el apartado 1.8 definiendo la "reconstrucción" como "...devolver un lugar tanto como sea posible a una condición pretérita conocida, y se distingue por la introducción de materiales (nuevos y antiguos) dentro del tejido histórico. No debe confundirse con la recreación o la reconstrucción hipotética, que están fuera del alcance de esta Carta". Posteriormente, en el artículo 17º justifica este tipo de intervención

"Solamente es apropiada la reconstrucción cuando un lugar está incompleto debido a daños o modificaciones y donde es necesaria para su sobrevivencia, o donde a través de ella se recupera el valor cultural del lugar en su totalidad".

No obstante, en el artículo siguiente (18º), limita esta licencia al decir: "La reconstrucción está limitada a la terminación de una entidad mermada, y no debe constituir la mayor parte del tejido histórico de un lugar".

6. Sobre la documentación de la intervención, en la propuesta se adjuntan tanto el pliego de Especificaciones Técnicas (acompañado por los correspondientes planos) como la exigencia de una memoria de los trabajos que efectivamente se realicen en obra (detallando los agregados y modificaciones efectuadas durante la obra al Pliego referido), queden a disposición y en conocimiento de la Autoridad de Aplicación, en poder de la Secretaría de Infraestructura de la Municipalidad de San Francisco (comitente de la obra) y de la Dirección del Museo, respectivamente.

De esta manera, se cumple lo dispuesto en la Carta del Restauro Italiana de 1931, cuando en su artículo 11º solicita "...que al igual que en la excavación, también en la restauración de los monumentos debe ser condición esencial y taxativa que una documentación precisa acompañe los trabajos, mediante escritos analíticos recogidos en un diario de la restauración e ilustrados por dibujos y fotografías, para que todos los elementos determinantes en la estructura y en la forma del monumento, todas las fases de la obra de recomposición, de liberación, de completamiento, resulten registradas de forma permanente y segura".

En igual sentido se expide el artículo 16º de la Carta de Venecia de 1964, cuando ordena: "Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación estarán siempre acompañados por una documentación precisa, constituida por informes analíticos y críticos, ilustrados por dibujos y fotografías. Todas las fases de los trabajos de liberación, de consolidación, recomposición y reintegración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, deberán ser consignados. Esta documentación se depositará en los archivos de un organismo público y estará a disposición de los investigadores. Su publicación es altamente recomendada".

7. Por último, el Proyecto plantea la firme posición de no intervenir sólo la fachada de un edificio, sin que se propone un plan integral de trabajos que incluye también el interior. Sobre este aspecto, nos remitimos sala Carta de Brasilia (Documento Regional del Cono Sur sobre Autenticidad del Patrimonio Cultural, del año 1995), cuando en su apartado referido a

la Conservación de la autenticidad, dice: "En edificios y conjuntos de valor cultural, el fachadismo, lo meramente escenográfico, los fragmentos, el collage, los vaciamientos, son desaconsejables en tanto producen la pérdida de la autenticidad intrínseca del bien"¹.

RESUMEN DE LA PROPUESTA

La propuesta de intervención se basa en los siguientes grandes rubros:

RECALCE DE FUNDACIONES:

Está destinado a estabilizar estructuralmente el edificio: Recalzar la cimentación mediante pilotes que transfieran la carga a un horizonte de mayor capacidad de carga y no colapsable (situado a -10 / -12mts).

COSTURA DE GRIETAS EN MUROS

Costura de grietas, de modo de devolver el monolitismo a los muros dañados.

INSTALACIÓN SANITARIA

Recambio de las instalaciones sanitarias que pudieran producir daños por fugas. Las demás instalaciones sanitarias no se intervienen pero se anulan.

RESTAURO DE FACHADA. FIJACIÓN DE ELEMENTOS SUELtos

Se restaurará el revestimiento de revoque símil piedra exterior en todos los paños lisos, buñados, almohadillados, guardapolvos y elementos decorativos de la fachada, incluyendo veladura e hidrofugado de revoques símil piedra de fachadas. A tal fin, se fijarán ornatos, volutas, balaustres, tapas de cornisas, guirnaldas, etc, que se encuentren sueltos o despegados del sustrato. En el caso de los elementos cuya degradación haga imposible su recuperación, se reemplazarán por elementos idénticos fabricados en moldes extraídos de los originales.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS DE TECHO Y MUROS DE SUBSUELO

Demolición y reconstrucción de todas las cubiertas tanto de techo como de terrazas. Impermeabilización de balcones y de los muros del subsuelo para impedir su inundación ante el ascenso del nivel freático. Construcción de una losa de sub-presión en SS.

REPOSICIÓN DE ACABADOS

Realizar la cosmética de los sectores afectados por las lesiones (revoques y pintura de muros y cielorrasos, reposición y completamiento de pisos y zócalos intervenidos, etc).

REPARACIÓN DE CARPINTERÍAS

Completamiento y restauración de puertas, ventanas, boiserías, etc. Reposición y/o restauración (regulación y acondicionamiento) de herrajes de accionamiento, movimiento y retención.

¹Migone Rettig, Jaime y Pirozzi Villanueva, Antonino. "Conservación del patrimonio Cultural, Recopilación de Cartas y Recomendaciones Internacionales". Co-edición de la Universidad Central y el CONPAL. 1º edición. Santiago, Chile, 1999.

REPOSICIÓN Y/O RESTAURACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

Se limpiarán, completarán y restaurarán elementos singulares tales como griferías, accesorios y artefactos sanitarios y de iluminación, herrería de barandas, rejas, ascensor, etc.

REMOCIÓN DE INSTALACIONES y LIBERACIÓN DE ELEMENTOS EXTEMPORÁNEOS

Se removerán todas las instalaciones agregadas no originales, consistentes en cableados y canalizaciones externas de electricidad, sanitarias y gas, carpinterías, cielorrasos, etc.

PLIEGO PARTICULAR DE CONDICIONES

Todas las consideraciones que a continuación se enumeran y los trabajos que de ellas surgen, deberán ser comprendidos dentro de los respectivos ítems y formando parte del precio final de la obra, debiendo ser tenidas en cuenta por el Oferente al elevar su propuesta.

- La empresa deberá desarrollar los detalles necesarios de todos los ítems que no figuran en la documentación que resulten imprescindibles para cumplir con el fin de la obra. Los mismos deberán ser presentados a la Inspección para su aprobación antes de comenzar los trabajos.
- Durante el plazo de garantía, la empresa deberá ejecutar en forma obligatoria el mantenimiento de la obra a los fines de garantizar el funcionamiento de la misma.
- Se entiende que el Contratista se obliga a ejecutar dentro del precio contractual todos aquellos trabajos que, aunque no estén específicamente indicados en la documentación, sean necesarios realizar para la total terminación y puesta en servicio de la obra, teniendo en cuenta la finalidad con que ha sido proyectada.
- El Oferente tiene la obligación de solicitar aclaraciones sobre omisiones en proyecto o puntos de interpretación dudosa, antes de realizar su oferta.
- Se considera que cada proponente, al formular su cotización, la hace con perfecto conocimiento de causa, que se ha trasladado al lugar donde deberá ejecutar los trabajos a fin de informarse debidamente sobre:
 - a) Condiciones de subsuelo de terreno, niveles, etc.
 - b) Posibles inconvenientes que se opongan a una normal ejecución de la obra.
 - c) Condiciones para la provisión de agua, energía eléctrica, obras sanitarias ,etc.
 - d) Todo cuanto pueda influir para el justiprecio de la obra.

En consecuencia, no podrá alegar posteriormente ignorancia alguna en lo que a condiciones de realización se refiere.

- Se hace notar que la información de los elementos gráficos y escritos es a título orientativo, y al solo efecto de cotizar. Las verdaderas cantidades y costos de los ítems corren por cuenta y cargo del Contratista.
- El Contratista deberá verificar todas las instalaciones existentes que se vinculen de alguna manera con las nuevas a ejecutar. Al respecto, los trabajos a efectuar para el correcto funcionamiento de las mismas serán a su exclusivo costo.
- Durante la construcción está vedado tirar los materiales, escombros y residuos desde lo alto de los andamios.
- En todos los casos de estructuras resistentes, tanto de hormigón armado como metálicas y de estructuras suspendidas para sostenimiento de cielorrasos, el Contratista es absolutamente responsable directo por la estabilidad e indeformabilidad de los conjuntos estructurales respectivos. Por lo tanto, el Contratista verificará los cálculos respectivos de los mismos a los efectos de comprobar la resistencia a los esfuerzos a que estarán sometidos. En todos los casos presentará una Memoria de Cálculo con las resoluciones estructurales convenientes que, a su vez, será verificada y aprobada por la Inspección. Los elementos generados por esta Memoria para la mejor estabilidad de los conjuntos, no generarán adicional alguno al monto de propuesto. - Queda

expresado claramente que la entrega de presente Pliego,

cálculos y planos por parte de la Municipalidad de San Francisco, no disminuye la responsabilidad del Contratista por las calidades de las estructuras, su adecuación al proyecto y su comportamiento resistente.

- Los materiales provenientes de la demolición sólo se podrán utilizar en la obra con autorización escrita por la Inspección. Todos los elementos que la inspección considere de utilidad para la Municipalidad, serán trasladados al sitio donde la inspección lo indique, el resto debe ser retirado del predio.

- Una vez adjudicada la obra y en un plazo no mayor a 15 (quince) días corridos, el Contratista, con anterioridad a la ejecución de la misma, presentará el desarrollo total de los detalles necesarios para la ejecución de la obra (y que no estuvieran incluidos en la presente documentación) basados en los planos que se adjuntan, en el Pliego Particular de Especificaciones Técnicas y en el Presupuesto Oficial. Los planos desarrollados deberán ser visados por la Municipalidad de San Francisco, la cual devolverá los mismos, aprobados o rechazados, en un plazo no mayor a cinco (5) días corridos.

- Se deja constancia que en el presente proyecto se ha tenido en cuenta, entre otras, la reglamentación referida a Higiene y Seguridad en el trabajo, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto nº 351/79 (arts. 42 al 102), reglamentario de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo nº19.587

El Contratista deberá coordinar previamente con la Inspección y con las autoridades de la Municipalidad, el inicio de los trabajos, la modalidad de realización de los mismos, definiendo el plan de avance de la obra, de manera de permitir el normal desarrollo de las actividades.

El Contratista deberá realizar en la obra la colocación de todos los elementos de seguridad que, por normas, son obligatorios en todos los edificios públicos, tales como escaleras marineras para accesos a tanques, puertas trampa, grampas para amarres de arneses, etc. Los mismos deben garantizar el correcto acceso a azoteas, terrazas, tanques de reserva , y a toda instalación oculta, permitir la correcta limpieza y mantenimiento de superficies verticales, tales como vidrieras, ventanas, conductos de ventilación, etc., para lo cual se deberá asegurar la posibilidad de amarre y desplazamiento de los operarios. Asimismo, se deberá prever la iluminación de los espacios, a los cuales se pretende acceder y la provisión de una toma de potencia a una relativa distancia para posibilitar el uso de máquinas eléctricas. El Contratista presentara un proyecto al respecto, el que deberá ser aprobado por la Inspección de la obra, antes de su ejecución.

Se aclara que las Empresas Contratistas deberán dar cumplimiento a la Ley Orgánica Nº 8470 de la Caja De Previsión de la Ingeniería, Arquitectura, Agrimensura, Agronomía y Profesionales de la Construcción de la Provincia de Córdoba, conforme a lo referido en su art. 24 Inc. a) y b), correspondiente a abonar el 18% sobre todos los honorarios devengados por la participación en los trabajos de profesionales contratados por la Empresa Contratista.

PRECAUCIONES Y/O DAÑOS

El Contratista deberá tomar las precauciones necesarias para la correcta realización de los trabajos, estando a su cargo y exclusiva responsabilidad los daños que causen a construcciones y personas ajenas a la obra.

DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

Una vez finalizados los trabajos, el Contratista se hace responsable de entregar a la Municipalidad de San Francisco todos los planos, planillas y documentación conforme a obra realizados en Autocad, adjuntando CD con los archivos correspondientes.

El Contratista queda obligado a presentar una memoria técnica y fotográfica con el registro de la obra, antes, durante y después de la realización de todas las tareas, en una secuencia de un total de 200 fotografías.

ASESOR EN CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN

Dado que la obra a intervenir es de alto valor patrimonial y profunda significación histórica -arquitectónica, se requiere que dentro del equipo técnico de la Contratista, se incluya un asesor Arquitecto con especialidad en conservación y preservación del patrimonio.

Dicho profesional especialista contará con la suficiente capacitación para interpretar correctamente las especificaciones técnicas y demás documentación obrantes en el Pliego de Licitación, así como para la eficaz supervisión y control de las tareas contratadas. Los antecedentes en obras de intervención en edificios históricos de similares características y envergadura certificarán su idoneidad para el cumplimiento de tales funciones.

TÉCNICOS ESPECIALISTAS EN RESTAURACIÓN

Si durante la ejecución de las obras, alguna de las tareas licitadas fuera de tal especificidad técnica que requiriera la participación de un Técnico Especialista en restauración que no figurara en la nómina de personal de la Contratista presentado al momento de la Oferta, la Inspección de Obra podrá solicitar a la Contratista la presentación de una terna de especialistas de experiencia comprobada en el tema, a los efectos de su evaluación y selección.

A tales efectos, se presentará el currículum vitae de cada participante de la terna, con nota adjunta prestando conformidad a la designación para las tareas a realizar.

La definición entre la terna de técnicos quedará en manos de la Inspección de Obra.

Las tareas a llevar a cabo por el Técnico Especialista en Restauración solo podrán dar comienzo una vez que la citada Inspección haya aprobado su designación.

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ITEMS DE OBRA

1. TrabajosPreparatorios

Cierre de Obra

Obrador

2. Recalce de Fundaciones

3. Impermeabilización Sub-Suelo

Impermeabilización a presión negativa de muros y pisos

Rehabilitación capa aisladora horizontal

1. TRABAJOSPREPARATORIOS

Generalidades

El Contratista deberá realizar todos los trámites previos y posteriores a la realización de los trabajos, ante las Compañías de Gas, Electricidad, Teléfonos, Obras Sanitarias, Dirección Bomberos y toda repartición involucrada, con el objeto de gestionar y obtener los permisos que eventualmente correspondieran. En estos trámites están incluidos la confección de la documentación pertinente y todos los gastos que se originen por tal motivo. No podrán iniciarse los trabajos sin la constancia fehaciente del cumplimiento de los trámites descriptos anteriormente.

Los operarios deberán estar correctamente vestidos con ropa de trabajo adecuadas y calzados en perfectas condiciones. **Toda persona que esté trabajando en obra usará casco y arneses reglamentarios.** Se deberán respetar obligatoriamente todas las normas de higiene y seguridad en la construcción reglamentadas por el Decreto No 911/96 del P.E.N.

CIERRE DE OBRA

El Contratista tomará los recaudos necesarios para evitar que las tareas a realizar entorpezcan el normal desenvolvimiento de las actividades que allí se realizan, y para evitar daños a cosas o personas circundantes. Previendo con la Inspección de Obra los sectores donde se ejecutarán los trabajos a los fines de señalizar y vallar esas áreas respetando todas las consignas de seguridad.

Instalación de andamios

Estos serán estructura tubular de caños reforzados, tablones de estructura metálica con piso de fenólico o chapa estampada antideslizante, tornillos regulables, nudos fijos y móviles, espigas, escaleras, tela media sombra, etc. Todos estos elementos conforme a la normativa vigente.

Estos andamios deberán preverse en la totalidad del desarrollo de la fachada tanto horizontal como vertical, durante el tiempo que dure la obra.

Media sombra cubreandamios

Sobre estos andamios y recubriendo los mismos deberá colocarse una media sombra apta para obra, de densidad acorde a la situación, con las medidas de seguridad y sujeción pertinentes.

Cartel de obra con iluminación

El Contratista proveerá y colocará en el lugar que indique la Inspección, un letrero de obra que será confeccionado según plano adjunto con los colores y leyendas que se consignen.

La medida final de cartel será 300x200cm. Estará impreso en lona vinílica de 8 onzas, microporforada y será montada sobre un bastidor de chapa, con la correspondiente sujeción que asegure la estabilidad del cartel. La ubicación y altura en que se colocará el cartel será indicada oportunamente por la Inspección de Obra.

El Contratista preservará y conservará en perfecto estado de limpieza el letrero, estando totalmente prohibido adicionarle cualquier otro letrero o cartel de propaganda. Tendrá dos reflectores de 250 W con la provisión eléctrica respectiva.

OBRADOR

El Contratista en conjunto con la Inspección de obra y el Encargado del edificio procederá a generar un espacio que hará las veces de obrador el que tendrá una sola entrada, con puerta, en la misma se hará el control de ingresos. El Contratista, una vez adjudicada la obra, deberá presentar un plano de obrador, su ubicación y el acceso.

Seguridad y Limpieza

El Contratista será directa y exclusivamente responsable por los daños que, por la ejecución de la obra, pudieran acaecer a personas y/o vehículos, por lo tanto deberá adoptar y extremar todos los recaudos tendientes a asegurar la prevención de accidentes. La Inspección podrá ordenar la realización de otras protecciones, si lo que ha previsto el Contratista fuera considerado insuficiente. El Contratista será responsable de todo daño, ya sea intencional o accidental, que causen sus trabajos y/u operarios a las construcciones existentes. En consecuencia serán a su cargo todos los trabajos de limpieza, reparación y/o repintado de los sectores dañados a juicio de la Inspección, o a la enterasatisfacción del Comitente y en el plazo que se ordene.

Los andamios, encofrados, cercas y cobertizos serán metálicos. El uso de maderas deberá ser debidamente autorizado por la Inspección.

Por otra parte, el Contratista está obligado a mantener el orden y la limpieza en todo momento en las áreas de obrador y obra.

Suministro de Energía Eléctrica

La energía eléctrica necesaria para la ejecución de la obra será instalada por el Contratista. El mismo deberá prever, en conjunto con la Inspección, el tendido de la línea correspondiente desde el sitio que se indique, la instalación de un medidor y de los tomacorrientes, postes y artefactos de alumbrado de la obra. A la Recepción Provisoria, el Contratista deberá abonar lo que corresponda por suministro de energía eléctrica según la lectura del medidor colocado.

Los componentes mínimos serán: tablero de obra con los protectores reglamentarios y todos los tendidos aéreos dentro y fuera de la obra.

Suministro de Agua

El suministro de agua necesario para la ejecución de la obra será ejecutado por el Contratista. En conjunto con la Inspección determinarán el lugar de la toma respectiva y las distribuciones correspondientes.

Primeros Auxilios

El Contratista instrumentará la instalación y mantenimiento de un servicio de primeros auxilios adecuado y que cumpla con las normas laborales y de seguridad al respecto.

Se deberá prever la instalación de baños químicos para el personal que realiza tareas en la obra.

Permiso de inicio de trabajo por parte de la dirección de patrimonio

Debido a que se trata de un edificio de carácter patrimonial, es que la contratista deberá también gestionar, y presentar ante la Autoridad de Aplicación

correspondiente (Comisión Nacional de Monumentos, Dirección de Patrimonio Cultural de la Provincia de Córdoba, etc), el trámite pertinente de autorización y permiso de intervención de fachada del mismo. Sin este permiso NO se podrá empezar con los trabajos a realizar.

2- RECALCE DE FUNDACIONES

A efectos de asegurar la estabilidad el edificio ante los asentamientos, se ejecutarán micropilotes hincados, destinados a transferir las cargas de la construcción a un manto estable no colapsable (tosca ubicada a -12 mts de nivel de terreno natural), ante el incremento de humedad en el horizonte de fundación original.

La ubicación de los elementos se detalla en el Plano de Planta del edificio (anexo PLANO DE UBICACIÓN DE MICROPILOTES), y tendrán una capacidad de carga mínima garantizada de 20 tn por cada unidad, de modo de poder transferir las cargas que transmite el muro más cargado, con un coeficiente de seguridad no inferior al 50%.

Los micropilotes hincados constituyen una alternativa a los tradicionales hormigonados in situ, especialmente indicada cuando deben recalzarse fundaciones en edificaciones existentes y de valor patrimonial, donde conviene minimizar las roturas de pisos como así también evitar (o por lo menos disminuir) el volumen de excavaciones y posterior traslado de tierra hasta un contenedor, debido al costo adicional y al riesgo de daños que esa operación implica por choques o roces de la carretilla contra muros, carpinterías,etc. Estos micropilotes consisten en caños de acero sin costura, de aleaciones especiales con tensiones de rotura por tracción que duplican los aceros de construcción tradicionales, denominados Manesmann. Los mismos tienen de 73 mm de diámetro externo, y se acoplan por soldadura cada 3 metros, hasta llegar a la resistencia de rechazo del terreno, la que deberá ser compatible con el horizonte de fundación previsto.

Estos elementos se introducirán en forma sub-vertical a través de la mampostería de elevación, con un ángulo de ataque tal que permita que los micropilotes atraviesen la base de apoyo en su tercio medio. De este modo, se evitará tener que ejecutar un cabezal en ménsula para recalzar el muro en cuestión. La transferencia de cargas desde el muro al pilote se materializará por la fricción entre ambos, dada por la inyección.

Para atravesar el muro evitando vibraciones por hincado, se perforará primero con corona diamantada o martillo de fondo un orificio de 120 mm de diámetro, hasta traspasar la base de apoyo. En ese momento, se retirará la corona y se introducirá el micropilote hasta hacer contacto con el suelo subyacente, y recién entonces comenzará el proceso de hinca. En el caso de los muros interiores de SS, los pilotes irán alternados a uno y otro lado de cada muro,con esquema de “patadecatre”,tal como se indica en los planos de detalle. Para los muros exteriores (perimetrales), se trabajará sólo desde el lado interior del SS, y para equilibrar los momentos generados por la línea de pilotes, se ejecutarán tensores sub-horizontales a través del muro, que actúen como riendas de anclaje pasivas para contrarrestar la excentricidad en la transferencia de cargas a los micropilotes sub-verticales. Estos elementos sub- horizontales, no podrán traspasar los límites del predio (Línea Municipal) y deberán contar con una capacidad de carga mínima garantizada de 10 tn por cada unidad. Asimismo, y previo a su ejecución, deberá verificarse la ausencia de infraestructura enterrada que pudiera resultar dañada durante su excavación. Es de destacar que estos tensores son pre-excavados antes de introducir la armadura.

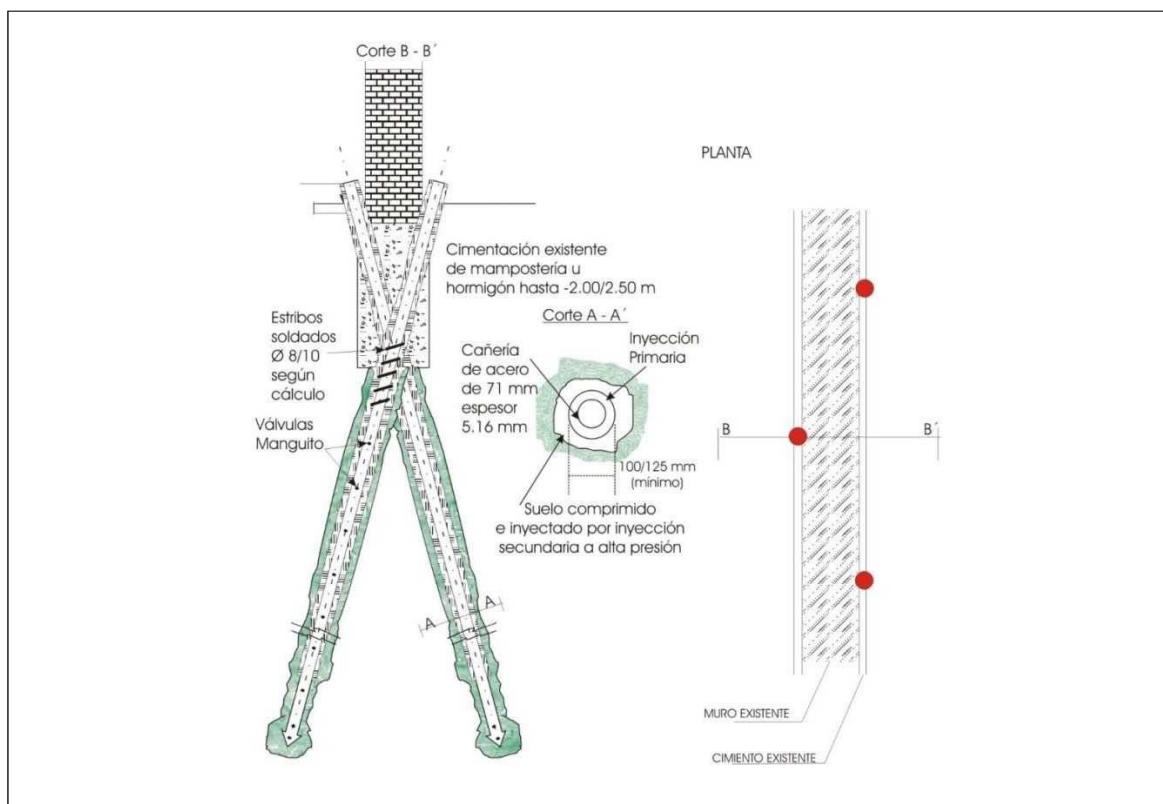
Una vez que se ha alcanzado el horizonte de fundación, se procederá a inyectar el bulbo y fuste con lechinada de cemento a presión hasta notar en el manómetro de la cañería un incremento ostensible de la presión de bombeo (el

consumo estimado ronda los 250 kg de cemento por pilote a una presión media de unos 5 kg/cm²). Previo a inyectar se dispondrán obturadores hidráulicos en el centro del pilote, que impidan el retorno de la lechada hacia la superficie.

Se prohíbe como opción, la ejecución de pilotes excavados mecánicamente y hormigonados in situ con celda de precarga (con inyección de bulbo), debido a la imposibilidad de realizar la excavación mecánica dentro de los locales, y al riesgo inaceptable que implicaría una excavación manual, dadas las condiciones de saturación del suelo, y a la eventual presencia de socavones desmoronables.

La empresa que ejecute los pilotes deberá:

1. Garantizar la capacidad de carga mínima de 20 tn por pilote, demostrándolo con antecedentes de ensayos de carga en obras propias, monitoreados por algún ente oficial.
2. Presentar memoria de cálculo del pilote, justificando la carga mínima solicitada.
3. Presentar antecedentes de obras similares.
4. Realizar un ensayo de carga de un micropilote vertical, como asimismo de un tensor sub-horizontal. A su vez, en este último, el ensayo se dividirá en dos etapas: por un lado se verificará la adherencia del micropilote al muro, y por otro, del anclaje del tensor al suelo. La Inspección de obra indicará el lugar donde se ejecutarán las pruebas mencionadas.



Esquema de apoyo de muros interiores en micropilotes sub-verticales

En cualquier sector en el que durante la ejecución del pilotaje de recalce se advirtieren vacíos o socavones bajo piso, se llenará mediante inyecciones de suelo cemento en proporciones de 1:7 (ligante, tierra). Las mismas tendrán consistencia fluida para asegurar el correcto llenado de todos los espacios e intersticios.

Como alternativa, podrán inyectarse morteros a presión, sin que la misma supere el valor de 2 kg/cm².

Se anexa Informe Técnico con cálculos y detalle de la propuesta de recalce.

3. IMPERMEABILIZACIÓN SUB-SUELO

Ante el ascenso del nivel freático registrado en la ciudad, y a fin de la habilitación funcional del Sub-suelo, se actuará de dos modos complementarios: por un lado se bloqueará la infiltración de agua desde muros y pisos, trabajando a presión negativa desde el interior del SS. Por otra parte, se instalará un mecanismo de inversión de polaridad para repeler el ascenso capilar en los muros.

Previo al inicio de estas tareas, deberá desagotarse el SS mediante la instalación de bombas.

Se asume como decisión de diseño que será necesario sacrificar acabados del SS (pisos y revoques) para poder ejecutar los mencionados trabajos, fundamentando la misma en el escaso valor patrimonial que poseen y en la importancia de rehabilitar funcionalmente ese nivel del edificio.

IMPERMEABILIZACIÓN A PRESIÓN NEGATIVA DE MUROS Y PISOS

Para restituir la hermeticidad de los muros de sub-suelo al paso de humedada presión negativa de agua proveniente del suelo circunvecino, deberá ejecutarse una capa aisladora vertical desde la cara interna del mismo.

A tales efectos, y sólo en los muros en contacto vertical con el terreno, se extraerá el revoque interior del muro hasta dejar el ladrillo desnudo. Sobre éste (y previo mojado del mismo hasta el punto de saturación) se aplicará a brocha un obturador hidráulico **Sika Monotop 107®** o similar calidad, con un consumo de 6 kg/m², en no menos de tres manos consecutivas. Es importante no dejar transcurrir más de 1½ horas entre mano y mano, a fin de trabajar sobre sustrato no fraguado, para impedir que se fisure por retracción. Este producto de base cementicia está aditivado con dióxido de silicio (SiO₂) lo que le confiere una gran adherencia ante el arrancamiento (*pulloff*).

Posteriormente al bloqueo de la superficie, y a fin de lograr una terminación revocada, se aplicará un puente de adherencia castigando con mortero cementicio con agregado de emulsión ligante a base de copolímeros acrílicos (**Sikalátex®** o similar), en proporción 1:1:1 (cemento, arena gruesa, emulsión acrílica). Por último, se ejecutarán revoques grueso y fino, quedando la superficie lista para pintar.

En el caso de los pisos del SS, se construirá una losa maciza de sub-presión de 20cm de espesor, con hormigón H-21, armada con una parrilla superior de acero ADN-420 de hierros ø 8 cada 15 x 15 cm, vinculados mediante escuadras soldadas al tramo superior de los micropilotes sub-verticales, con una longitud de empalme no inferior a 50cm.

Dicha losa se hormigonará directamente sobre los solados existentes, previa colocación de un doble film de polietileno de 200µ sobre los pisos existentes. En los sectores donde hay grandes deformaciones, se demolerá el área levantada y se regularizará la superficie antes de colocar el film mencionado.

En todos los bordes perimetrales contra muros y antes de hormigonar, se colocará un perfil hidroexpansivo preconformado *Sikaswell A* o similar, separando la parte superior de la losa respecto del paramento del muro, y se sellará con un sellador hidroexpansivo poliuretánico *Sikaswell S-2*, utilizando el perfil pre conformado como fondo de junta.

Una vez hormigonado, y sobre la losa terminada, se aplicará el impermeabilizante a presión negativa, *Sika Monotop 107®* o similar calidad, con un consumo de 6 kg/m², en no menos de tres manos consecutivas, con idénticas especificaciones que las indicadas para los muros.

REHABILITACIÓN CAPA AISLADORA HORIZONTAL

Consideraciones previas

El subsuelo del edificio manifiesta síntomas de degradación en revoques, pinturas y acabados, derivados de la acción de humedades capilares ascendentes. En tal sentido, y considerando que dado el espesor de los muros existentes se dificulta la inyección de hidro-repelentes a base de silanos/siloxanos, se opta por instalar un sistema electroosmótico activo, sin cableado, disponible en el mercado nacional a través de las firmas *Watertec®* o *Humitronic®*.

Este sistema es vulgarmente llamado “electrólisis en electrodos” de origen alemán desarrollado en 1994/1995 y mediante la aplicación de un principio electromagnético, fuerza al agua contenida en los poros de la mampostería a volver a la tierra e impide que vuelva a penetrar.

El principio de funcionamiento se basa en que el agua sube desde el suelo por la pared debido a la acción capilar. Se desarrolla de esta forma una diferencia de potencial eléctrico natural entre la pared y el suelo. Cualquier modificación ejercida sobre este fenómeno natural deprimirá la humedad ascendente.

Este equipo emite una frecuencia modulada, sincronizada y mezclada que produce en la pared un circuito eléctrico de corriente separado que provoca una baja en la línea de potencial. Bajando la línea de potencial cero (es la línea que divide el campo eléctrico positivo del muro, del campo negativo del suelo), cambia la carga del campo y como consecuencia los iones son forzados a invertir la dirección de sus movimientos. Estos iones se moverán hacia abajo y arrastrarán parte de las sales. De esta manera, y con el sistema colocado, se consigue bajar la línea de potencial por medio de la generación de un campo inverso y se fuerza al agua a volver a la tierra.

Entre sus ventajas y propiedades, podemos citar:

- Es compatible con todo tipo de edificación.
- Elimina el agua capilar y las sales disueltas.
- No requiere ninguna rotura de paredes ni pisos.
- Acelera la evaporación y el secado.
- Fácil instalación.
- Se generan ondas electromagnéticas que producen un escudo protector alrededor del edificio y mantienen el agua fuera de las paredes.
- Consumo eléctrico mínimo: 8 VA (menor que una lámpara de bajo consumo).
- Solo es necesario reparar las zonas deterioradas
- El proceso de evaporación y secado se pueden monitorear permanentemente.

Funcionamiento del sistema

El equipo emite una señal de frecuencia modulada compleja que crea en la pared húmeda un campo electromagnético e invierte la polaridad existente, provocando así un descenso de la línea de potencial cero.

De este modo los iones son forzados a invertir la dirección de sus movimientos, moviéndose hacia abajo y arrastrando en su descenso parte de las sales.

El sistema comprende un aparato de control que se instala fuera de la mampostería y un electrodo de potencial propio (jabalina de puesta a tierra). Entre ambos se aplica una tensión específica que provoca la inversión de la tendencia migratoria capilar (migración del agua en materiales porosos).

Al mismo tiempo por medio de una antena especial, el aparato de control emite directamente sobre el conjunto una señal de frecuencia modulada periódica y mixta, la cual favorece la velocidad de la deshumidificación.

Este método denominado electroósmosis activa, requiere muy poca intensidad de campo, ya que las moléculas de agua son estimuladas simultáneamente y poseen menos propiedades adhesivas.

La corrosión de los electrodos no es un problema ya que carece de ellos; y gracias a la potencia de emisión uniforme de hasta 26 milivatios y el mencionado electrodo de potencial propio (jabalina de puesta a tierra) se logra un secado continuo.

La humedad presente en la mampostería, incluyendo las sales disueltas en la misma, migra fuera del campo creado artificialmente por el aparato de control. Una condición obvia es el hecho que el agua se desplaza por donde menos resistencia encuentra. De esta manera comienza un movimiento migratorio hacia abajo cuando no encuentra capas impermeables en su camino.

Una gran parte de la humedad llega a la superficie de la pared y se evapora. Cuando se trata de paredes anchas, este proceso puede ocasionar un estancamiento de humedad en la superficie, lo cual puede remediarself mediante la creación de cámaras ventiladas en el muro, conocidas como Tubos de Knappler, que contribuirán a mejorar y acelerar el proceso de secado.

El radio de cobertura del equipo a instalar deberá cubrir un radio de 10 metros con centro en la antena emisora, equivalente a aproximadamente 314 m² de superficie.

Propuesta de Rehabilitación

Se colocarán dos equipos de 10 m de radio de cobertura, situados en los puntos indicados en la *Planta de Rehabilitación de humedades ascendentes*. En dicho plano se especifica ubicación de los Tubos de Knappler, junto a un detalle constructivo de los mismos. La ubicación de los testigos de control del sistema la determinará la Contratista con acuerdo de la Inspección de Obra.

Características Técnicas del equipo

El equipo a instalar deberá emitir en una frecuencia de 141.7 KHz, con una potencia máxima de 26 mW, lo cual lo hace totalmente inofensivo para cualquier género de vida (humana, vegetal o animal) y tampoco genera interferencias con ningún medio de comunicación o equipo eléctrico/electrónico, (como referencia, emite 100 veces menos que un televisory a 30 cm la emisión es indetectable).

Se adjunta ficha técnica del equipo a colocar deberá cumplimentar los siguientes requerimientos:

- Gabinete: módulos de material plástico de alto impacto.
- Dimensiones: 480 x 140 x 110 milímetros.
- Peso: 2,8 kilogramos, aproximadamente.
- Alimentación: 220/230V, 50/60Hz.

- Tensión interna de funcionamiento: 18 Volts + 12 Volts enCC

- potencia de alimentación: 8 VA (menor que una lámpara de bajoconsumo).
- Emisión: 141 KHz con modulación compleja de amplitud, frecuencia y fase (fmod 50/100/500Hz).
- Potencia de salida ($RL = 50$ ohms): 10 a 26mWatt.
- Potencial de referencia: sólo para compensación propia, con jabaña equipotencial conectada al suelo. Máximo 9 V deCC.
- Indicador: display alfanumérico de cuarzo líquido, (LCD) de 2 x 16 caracteres, para indicación de tiempo de funcionamiento, personalización con Modelo del Equipo y nombre del Propietario y otras funciones de programación y funcionamiento.

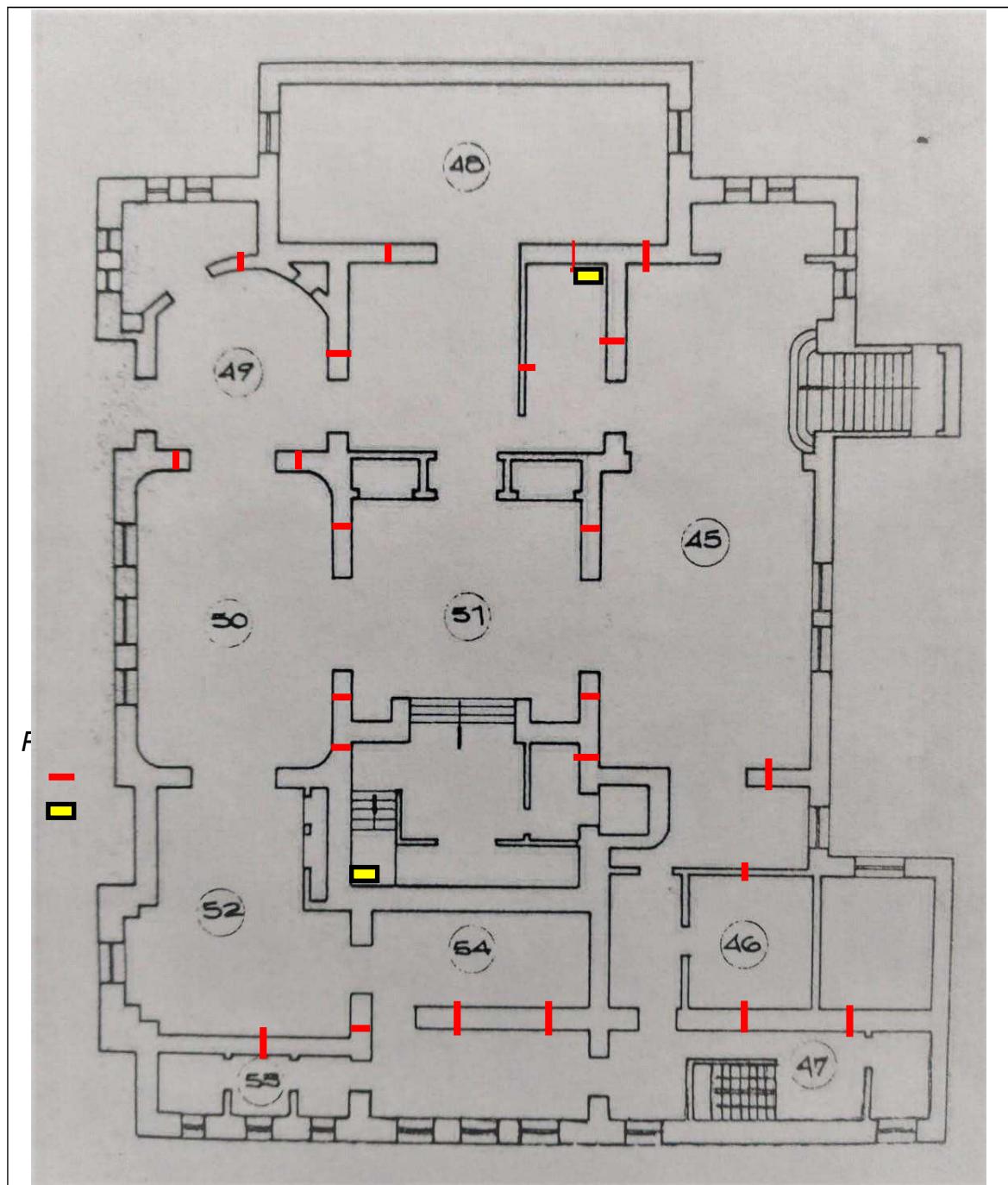
Accesorios:

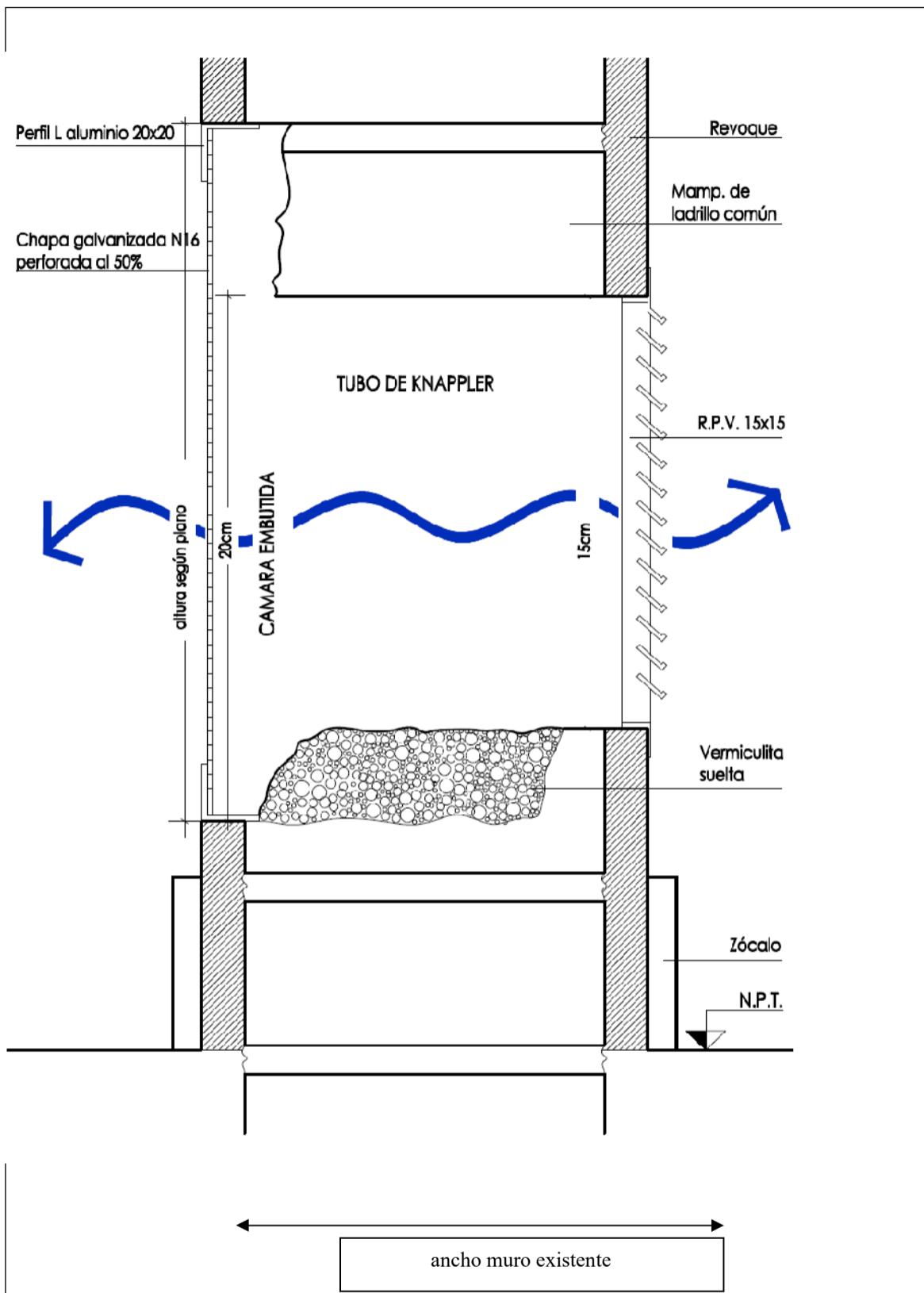
- Antena: antena transmisora con encapsulado plástico, apto para embutir, con conector BNCHembra.
- Jabaña: en Acero Inoxidable, para conexión a terminal equipotencial, con rosca en extremo superior para terminal de apretar o soldar acable.

Declaración de Garantía

La empresa proveedora deberá garantizar tanto los resultados de los tratamientos de humedad ascendente como los equipos utilizados para ello, a favor de la Municipalidad de SanFrancisco:

- Garantía de Secado: Se garantizará que el tratamiento eliminará la humedad proveniente de los cimientos de las paredes, pisos y sótanos, llevándolos al nivel de equilibrio normal para el tipo de materiales con los cuales están construidos, comprometiéndose a reintegrar lo abonado si esto no se cumpliera.
- Control de Funcionamiento y Secado: Se realizarán controles periódicos del nivel de humedad de la propiedad en tratamiento y del funcionamiento del sistema, durante 3 años sin cargo.
- Garantía de Funcionamiento: Se garantizan todos los elementos del sistema por el término de 10 años, sin cargo alguno.
- Garantía de Satisfacción: En el caso de discrepancia del usuario por el tratamiento, los resultados o cualquier otra causa, durante el período de seis meses a partir de la instalación, se reintegrará lo abonado y se retirarán los equipos.





Detalle constructivo del Tubo de Knappler

COMPUTO Y PRESUPUESTO**OBRA: RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PALACIO TAMPIERI**

UBICACIÓN: Calle 9 de Julio esquina Echeverría, Ciudad de San Francisco. Córdoba

1	TRABAJOS PREPARATORIOS					\$ 8.877.508,00
	1.1 Cierre de obra, armado y desarmado de andamios	GL	1	\$ 8.281.440,00	\$ 8.281.440,00	
	1.2 Obrador (Permiso de inicio de trabajos, suministro de servicios agua, electricidad, contenedor para oficina)	GL	1	\$ 596.068,00	\$ 596.068,00	
2	RECALCE DE FUNDACIONES					\$ 34.892.800,00
	2.1 Ejecución de micropilotes hincados	Un.	116	\$ 300.800,00	\$ 34.892.800,00	
3	IMPERMEABILIZACIÓN SUB-SUELO					\$ 22.946.976,00
	3.1 Impermeabilización a presión negativa de muros y pisos					
	3.1.1 Impermeabilización a presión negativa de muros	m2	368	\$ 16.982,00	\$ 6.249.376,00	
	3.1.2 Impermeabilización a presión negativa de pisos y losa de subpresión	m2	452	\$ 34.800,00	\$ 15.729.600,00	
	3.2 Rehabilitación capa aisladora horizontal: Instalación de sistema des-humidificador electro-osmótico	Un.	2	\$ 484.000,00	\$ 968.000,00	
	TOTAL					\$ 66.717.284,00

RUBRO ÍTEM

DESIGNACIÓN

UNIDAD CANT. PRECIO UNIT. PARCIAL IMPORTE

EL PRECIO FINAL INCLUYE IVA, MANO DE OBRA, Y MATERIALES.

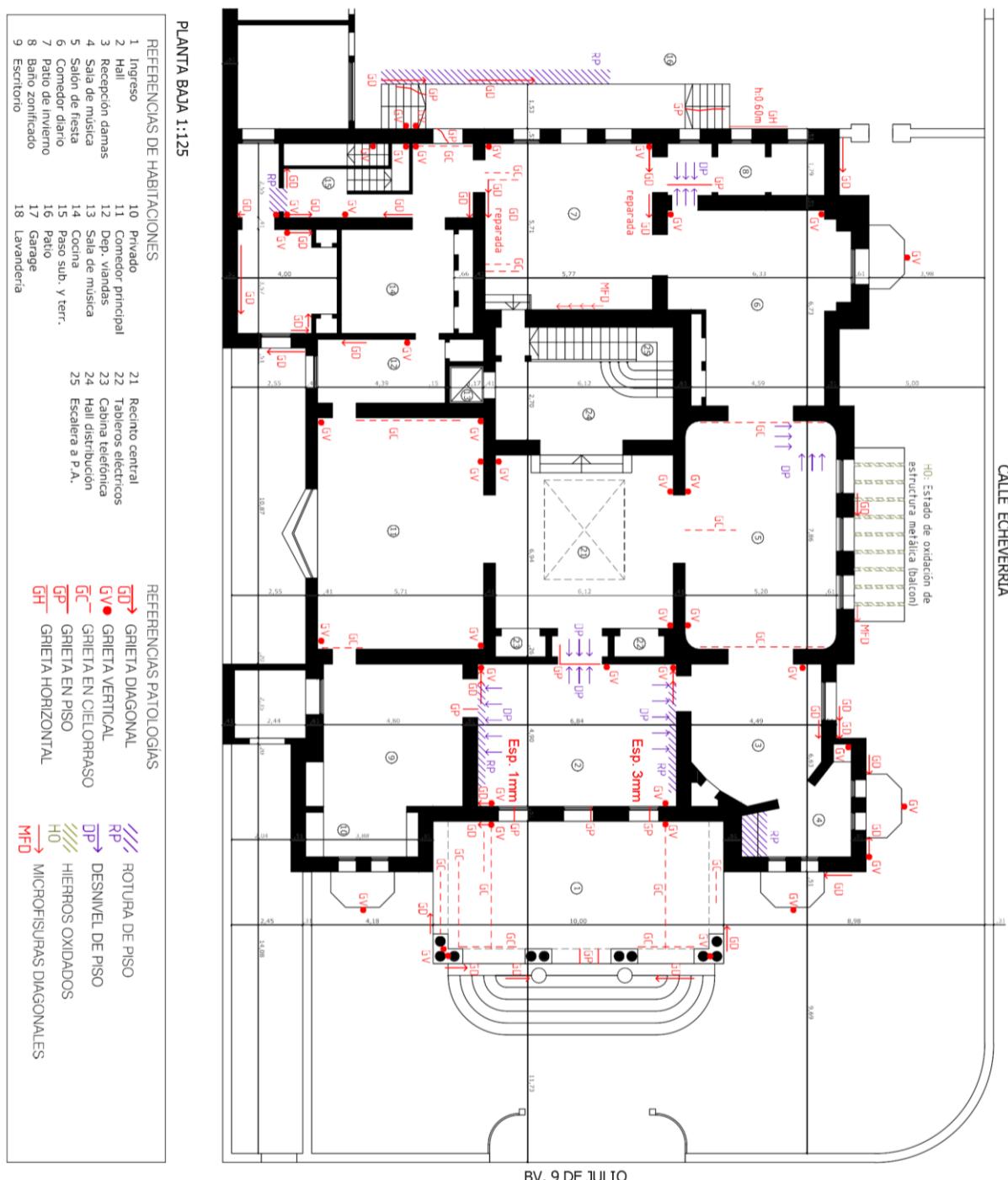
EL PRESENTE PRESUPUESTO ASCIENDE A LA SUMA DE SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIESIEISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON 0/100 CENTAVOS. (\$ 66.717.284,00).-

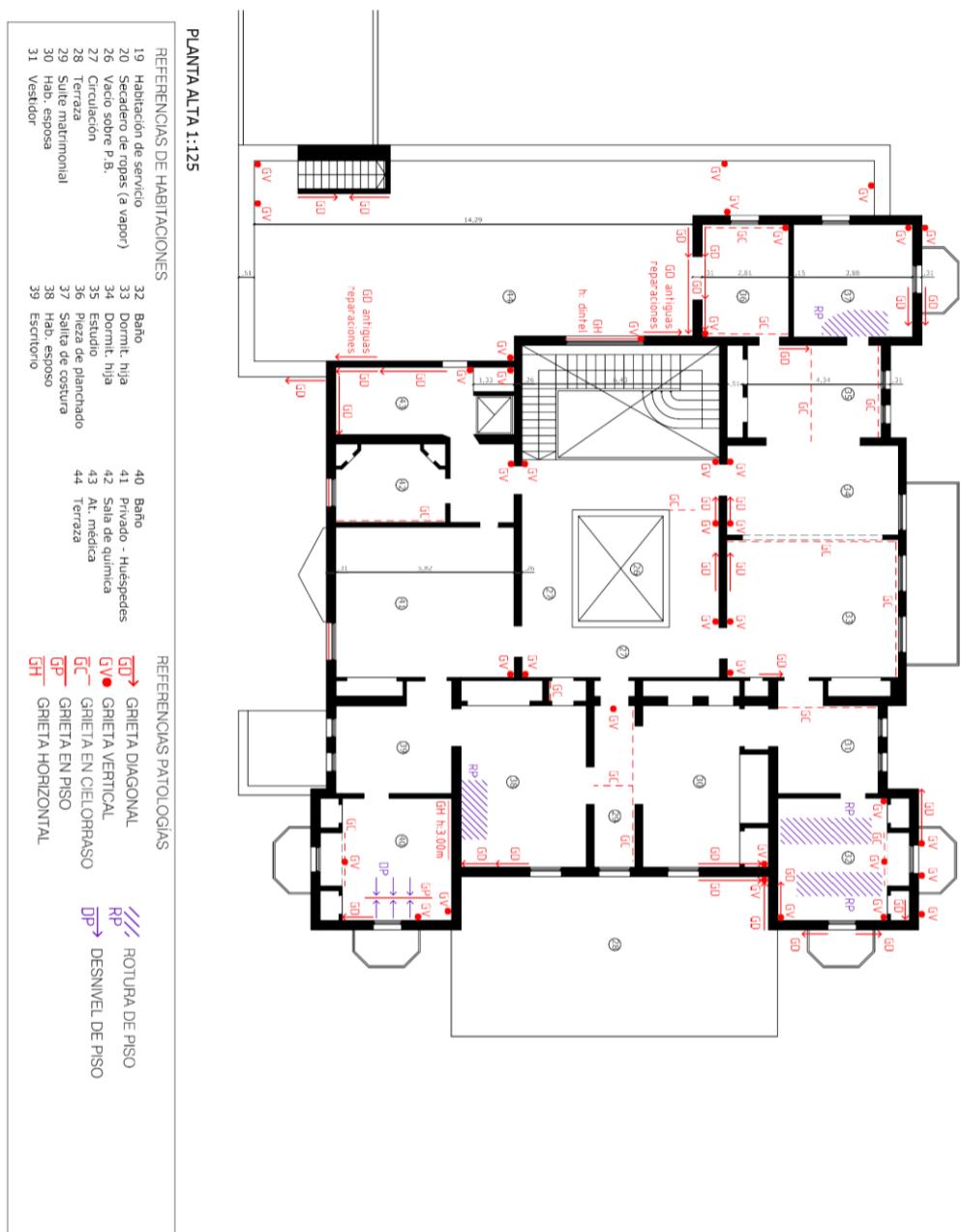
PALACIO TAMPIERI



AGOSTO 2022

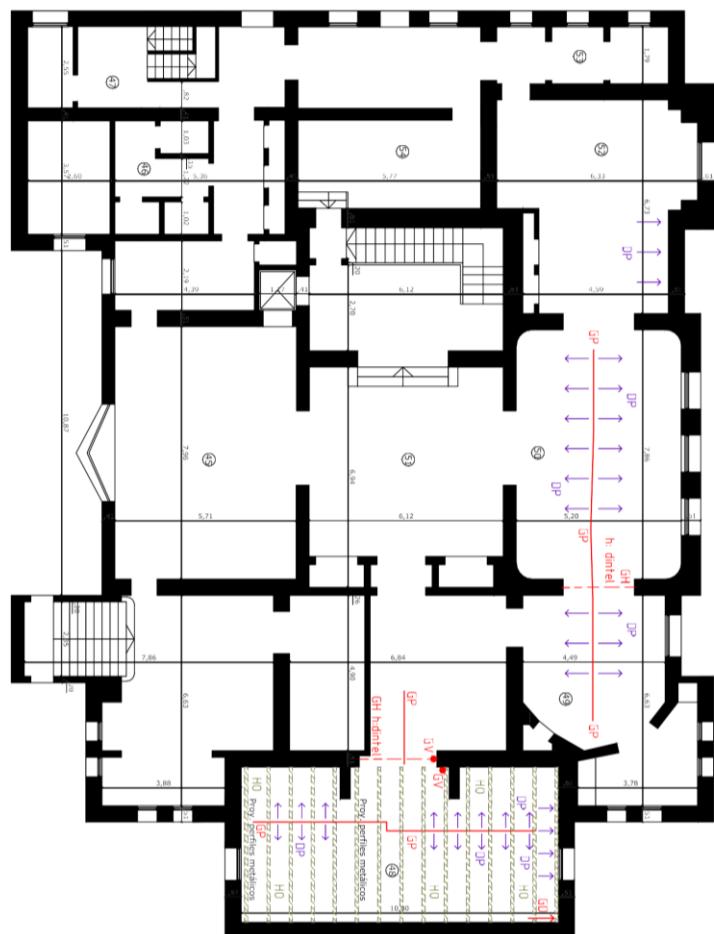
CALLE ECHEVERRÍA





PLANTA SUBSUELO 1:125

45 Salón esgrima
46 Ducha finlandesa
47 Vest. y sanitarios
48 Bauadera
49 Oratorio
50 Salón de juegos



REFERENCIAS PATOLOGÍAS

- | | |
|----|--------------------|
| 45 | Salón esgrima |
| 46 | Ducha finlandesa |
| 47 | Vest. y sanitarios |
| 48 | Bautera |
| 49 | Oratorio |
| 50 | Salón de Juegos |

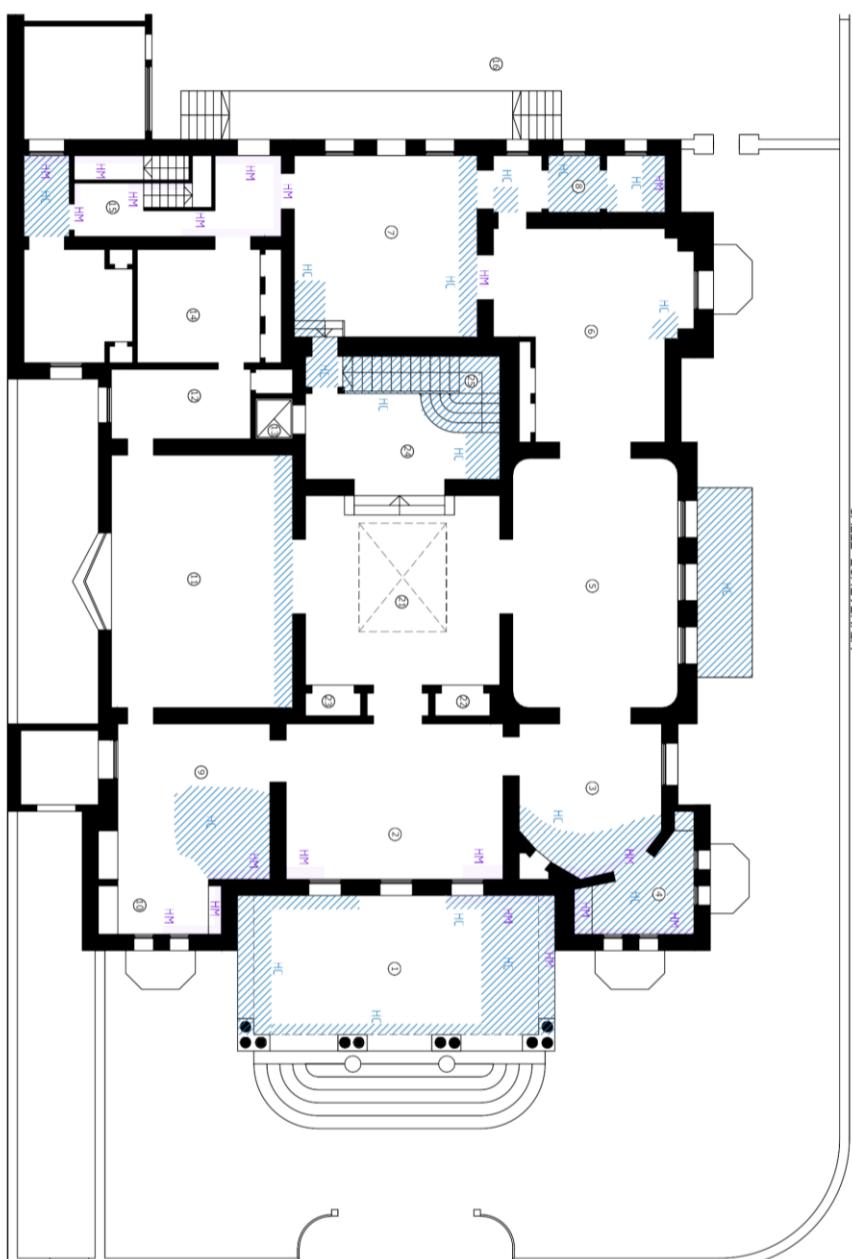
REFERENCIAS PATOLOGÍAS

- 51 Actividades de salón
 52 Despensa
 53 Camara frigorífica
 54 Sala de maquinas - Caldera

CALLE ECHEVERRÍA

N

BV. 9 DE JULIO



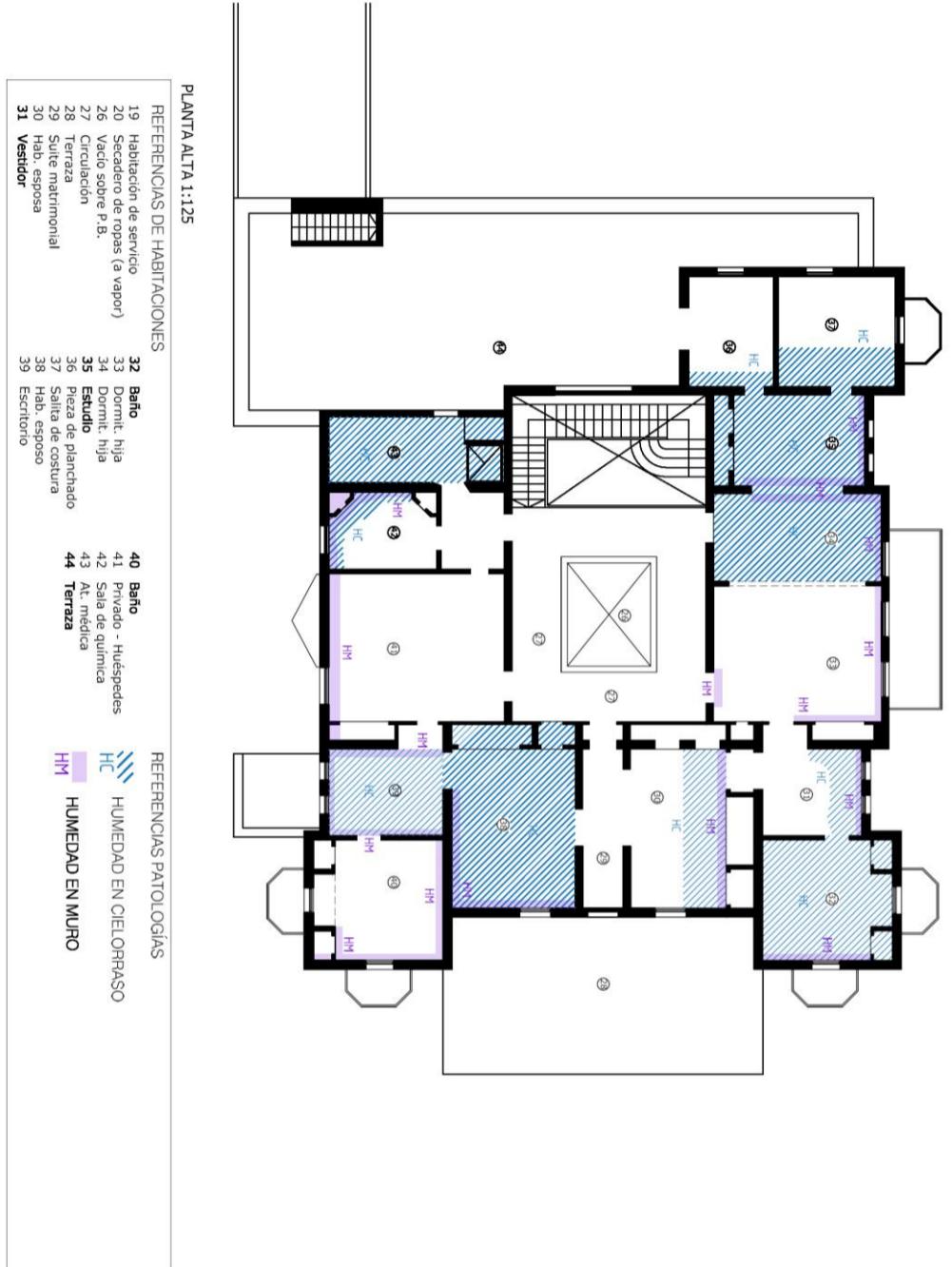
PLANTA BAJA 1:125

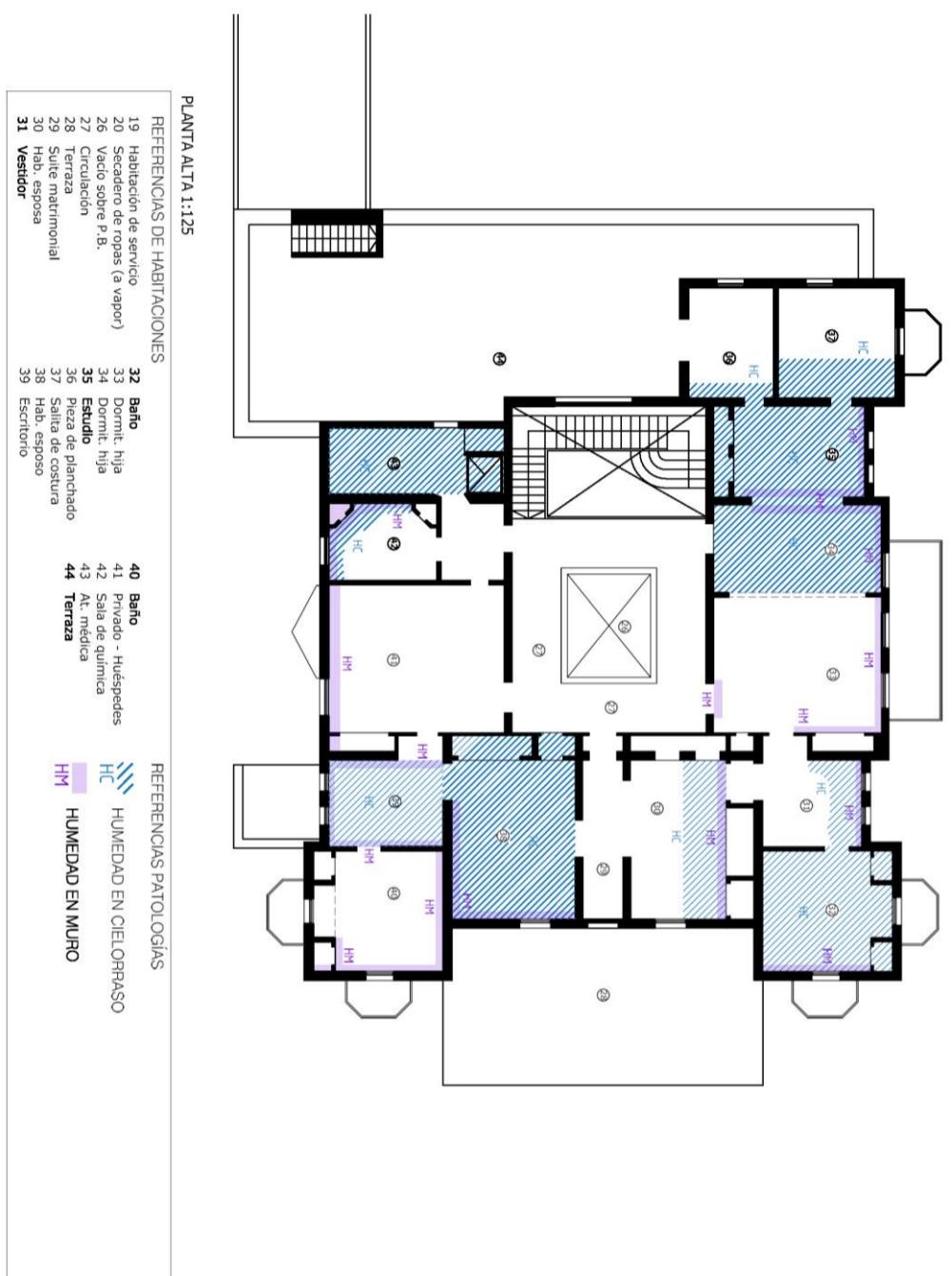
REFERENCIAS DE HABITACIONES

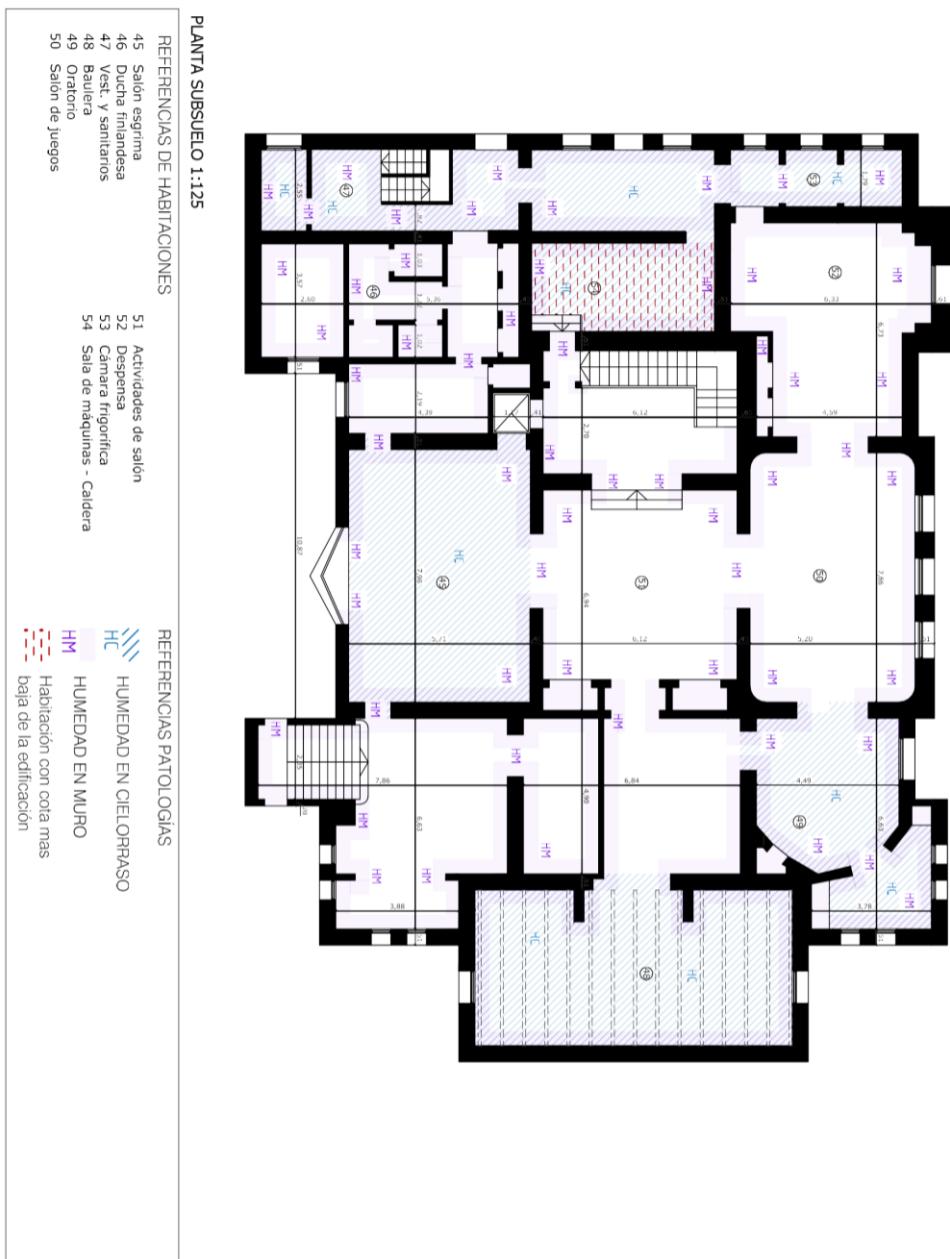
1. Ingreso
2. Hall
3. Recepción damas
4. Sala de música
5. Salón de fiesta
6. Comedor diario
7. Patio de invierno
8. Bano zonificado
9. Escritorio
10. Privado
11. Comedor principal
12. Dep. viandas
13. Sala de música
14. Cocina
15. Paso sub. y terr.
16. Patio
17. Garage
18. Lavandería

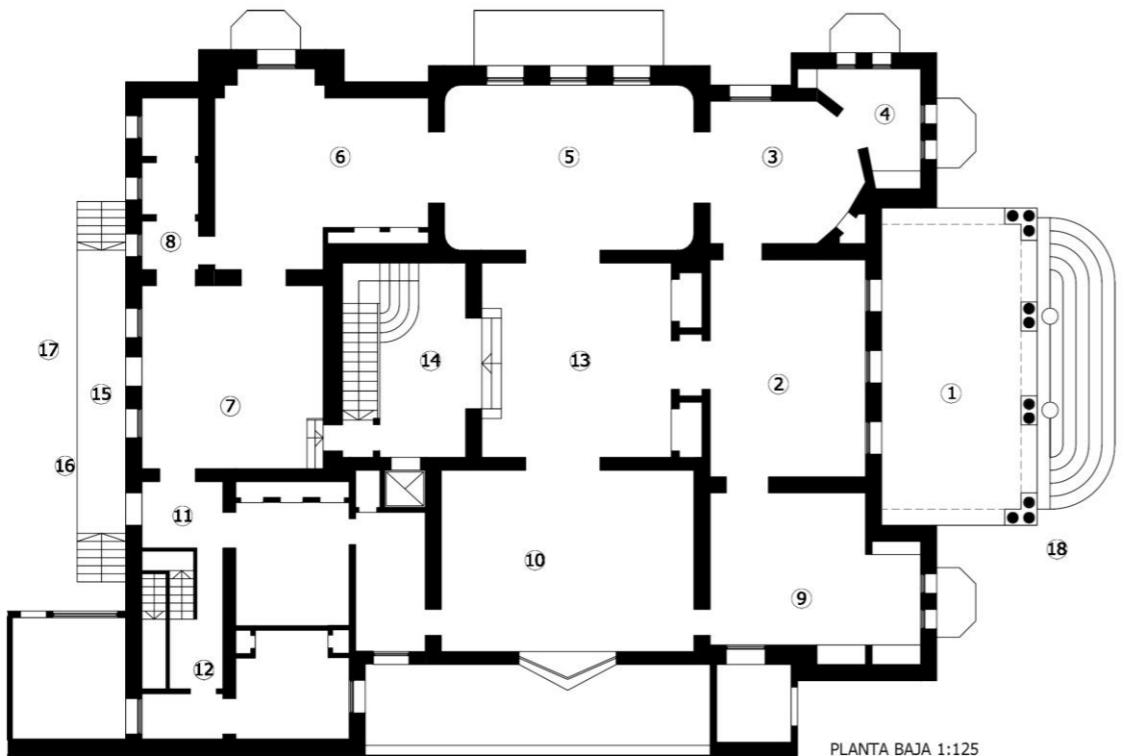
REFERENCIAS PATOLOGIAS

- | | |
|--|----------------------|
| | HUMEDAD EN CIELORASO |
| | HUMEDAD EN MURO |



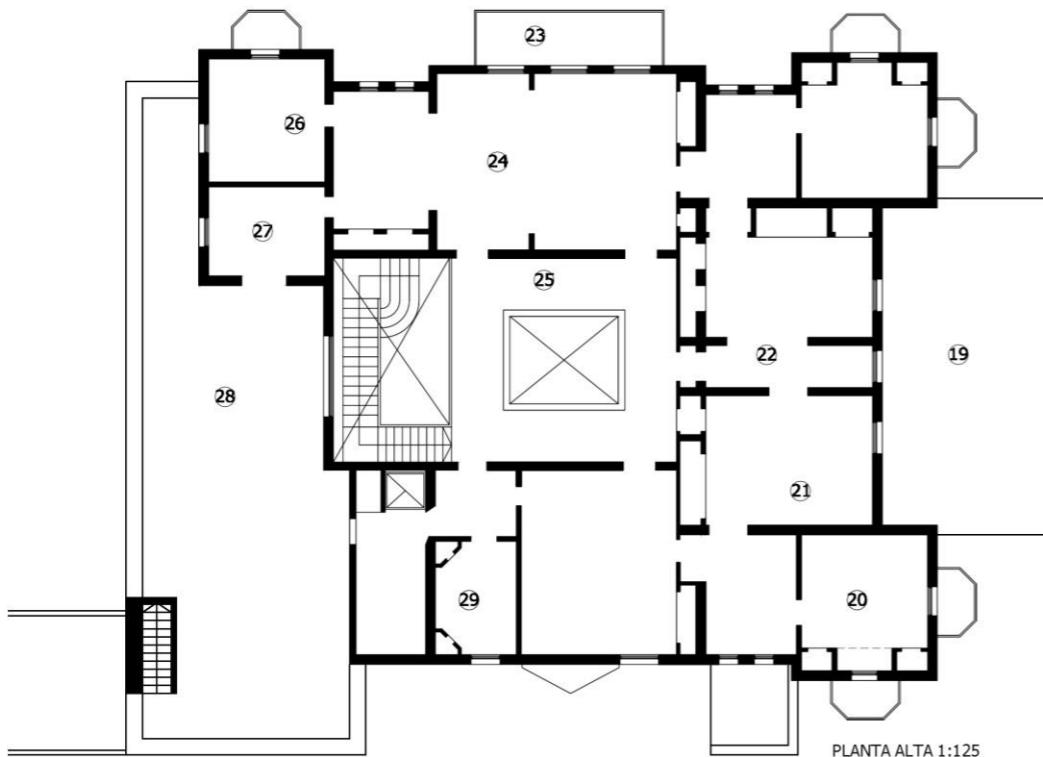






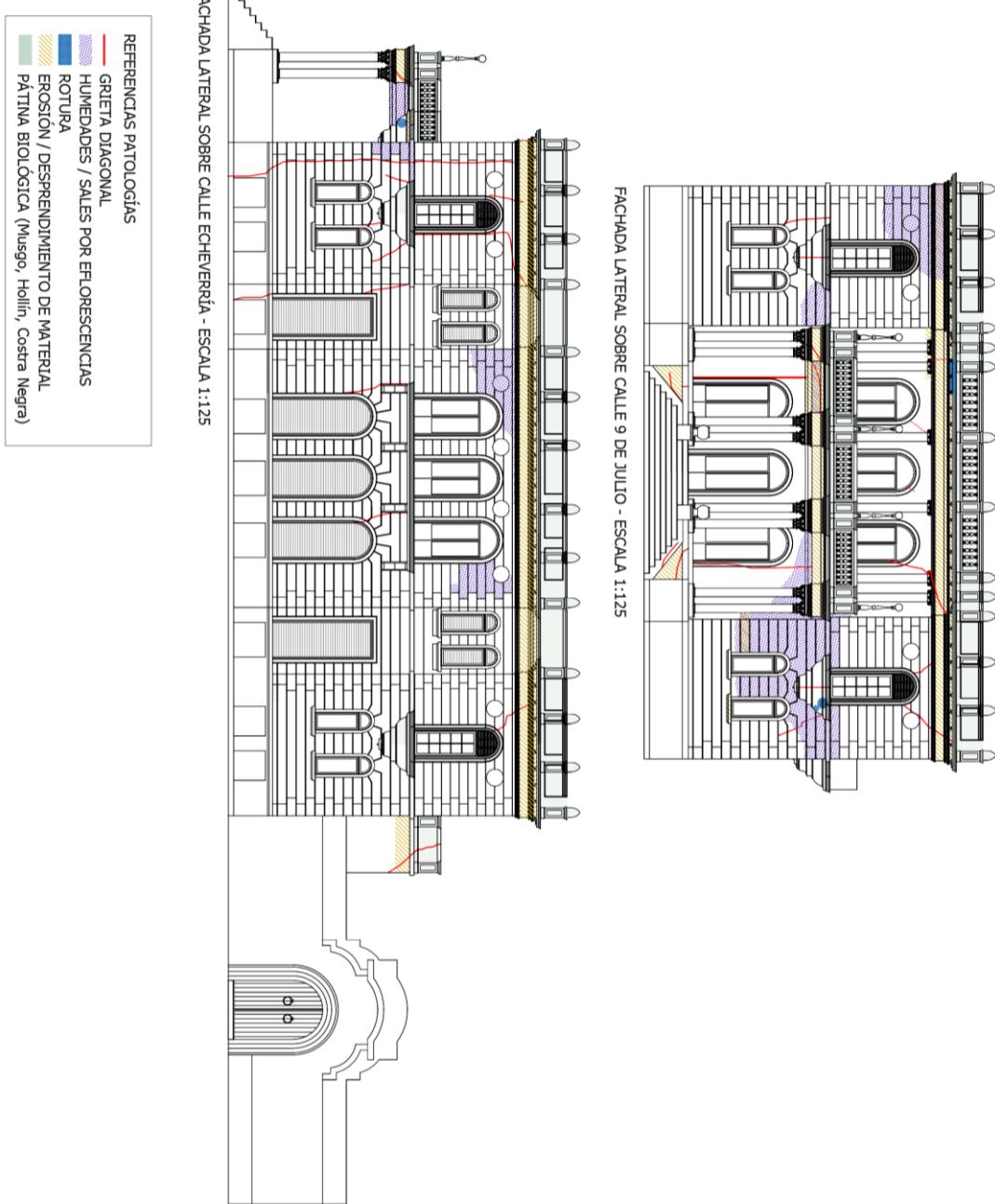
- 1) INGRESO: Piso mosaico granítico blanco y negro. Pintura blanca de terminación en muros y cielorraso.
- 2) HALL: Piso mosaico granítico color rosa. Pintura beige de terminación en paredes. Cielorraso ornamental de madera.
- 3-4-5) RECEPCION DAMAS / SALA DE MUSICA / SALÓN DE FIESTA: Piso de madera.
- 6) COMEDOR DIARIO: Piso de mosaico granítico beige y negro. Revoque •no con pintura blanca de terminación en paredes y cielorraso. Revestimiento de madera en paredes.
- 7) PATIO DE INVIERNO: Baldosa cerámica. Acabado de paredes con revoque •no y pintura beige, y revestimiento cerámico de colores en tramo inferior. Cielorraso ornamental con pintura azul y listones de madera.
- 8) BANO ZONIFICADO: Piso de mosaico granítico color verde. Tramo inferior de paredes revestidas con cerámicos celestes y tramo superior empapelado. Pintura blanca en cielorraso.
- 9) ESCRITORIO: Piso de mosaico granítico beige y negro. Tramo inferior de pared con revestimiento de madera y tramo superior empapelado. Cielorraso ornamental de madera.
- 10) COMEDOR PRINCIPAL: Piso de madera. Tramo inferior de pared con revestimiento de madera y tramo superior empapelado. Cielorraso color blanco y decorado con listones de madera
- 11-12) PASO SOBRE ACCESO SECUNDARIO DESDE PATIO / PASO ENTRE COCINA Y PATIO DE INVIERNO: Piso mosaico granítico blanco. Tramo inferior de pared revestida con cerámicos y tramo superior pintado color beige sobre revoque grueso y •no. Listones metálicos en cielorraso.
- 13-14) RECINTO CENTRAL / HALL DE DISTRIBUCIÓN: Piso de mosaico granítico blanco y negro. Zócalos de paredes revestidos con mármol rosa y tramo superior pintado en color beige.
- 15) VEREDA ELEVADA DE INGRESO A PALACIO: Baldosa amarilla y verde. Paredes con terminación de revoque similar piedra.
- 16-17) VEREDA PERIMETRAL DE PATIO / PATIO: Piso tipo adoquínado color blanco y amarillo.
- 18) JARDÍN SOBRE CALLE 9 DE JULIO: Loseta color amarillo.

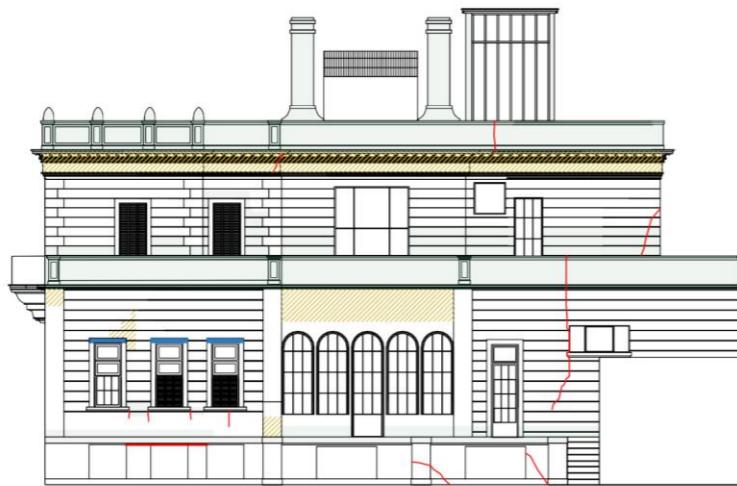




- 19) TERRAZA: Revestimiento de piso con ladrillo bovedilla. Paredes exteriores de palacio con revestimiento simil piedra.
- 20) BAÑO: Mosaico granítico verde en piso y tramo inferior de paredes. Tramo superior de paredes y cielorraso con pintura sobre revoque • no.
- 21-22) HABITACIONES: Piso de madera tipo espiga. Paredes de habitaciones revestidas con empapelado.
- 23) BALCÓN: Baldosas amarillas. Acabado de paredes exteriores con revestimiento simil piedra.
- 24) DORMITORIO Piso de madera tipo espiga. Muros de habitaciones con pintura color azul sobre revoque grueso y • no.
- 25) CIRCULACIÓN: Piso de mosaico granítico color blanco y negro. Revoques grueso y • no bajo pintura color amarillo en paredes de circulación perimetral.
- 26) SALA DE COSTURA: Piso de madera tipo espiga. Paredes revestidas con empapelado decorativo.
- 27) PIEZA DE PLANCHADO: Piso mosaico granítico de color rosa, negro, blanco y amarillo. Paredes pintadas color azul.
- 28) TERRAZA: Carpeta cementicia sobre ladrillo tipo bovedilla en piso de terraza. Cara exterior de muros con revoque simil piedra a modo de terminación.
- 29) SALA DE QUIMICA: Pintura color rosa como terminación en paredes de habitación.







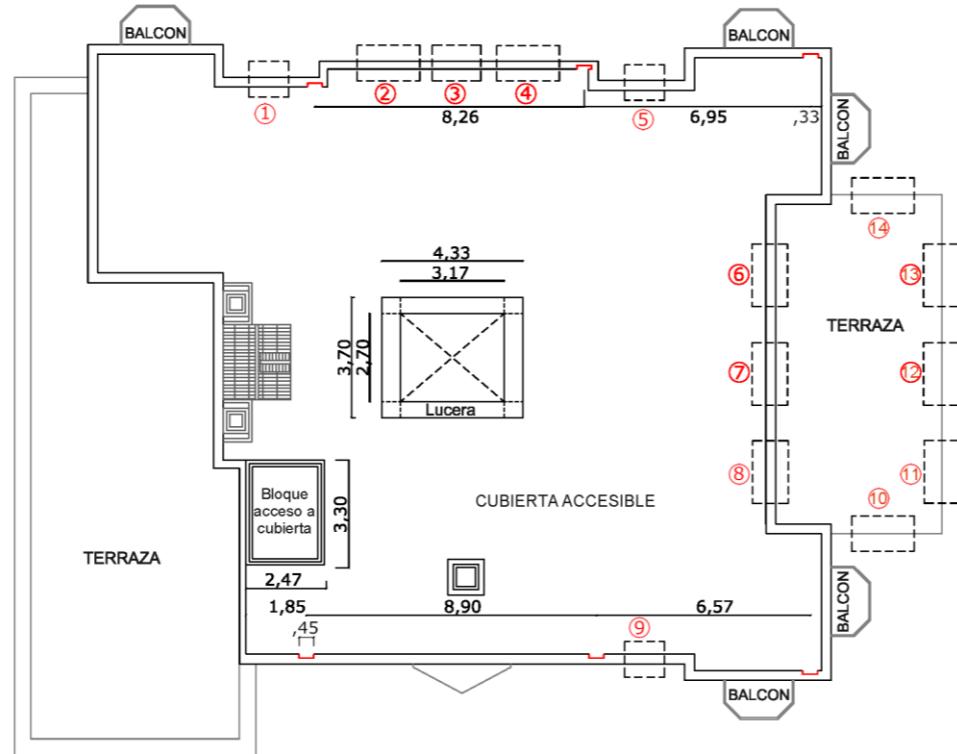
FACHADA ORIENTACIÓN SUR - ESCALA 1:125

REFERENCIAS PATOLOGÍAS

- GRIETA DIAGONAL
- HUMEDADES / SALES POR EFLORESCENCIAS
- ROTURA
- EROSIÓN / DESPRENDIMIENTO DE MATERIAL
- PÁTINA BIOLÓGICA (Musgo, Hollín, Costra Negra)



FACHADA LATERAL ORIENTACIÓN ESTE- ESCALA 1:125



La cubierta de techo se encuentra actualmente protegida por una membrana asfáltica que actúa como aislante hidrófugo del techo. Algunos tramos de la membrana se encuentran en estado de rotura y/o deterioro debido a la presencia de suiedades, guano de paloma, elementos sueltos como hierros, madera y cableado, y retazos de ladrillos, lo que posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior de la edificación. Dicha situación se agrava por la obstrucción de las bocas de desagüe pluvial, donde el agua de lluvia no escurre correctamente por la cañería.

Los muros perimetrales bajos de la azotea, están decorados por balaustrés ornamentales y mayólicas decorativas, elementos que también se encuentran en estado de deterioro afectados por grietas, suras, desprendimiento de material y hierros de armadura expuestos.



①
Tramo de balaustre con presencia de pátina biológica (musgo, hollín)
Presencia de suras en tramo superior balaustres (parapeto)



②
Pátina biológica (musgo, hollín)
Presencia de suras en tramo superior balaustres (parapeto)



③
Pátina biológica (musgo, hollín)
Presencia de suras en tapa de parapeto.



④
Pátina biológica (musgo, hollín)
Presencia de suras en tramo superior balaustres (parapeto)



⑤
Balaustre en avanzado estado de rotura y desprendimiento de material. Hierros de armadura expuestos.



⑥
Presencia de suras en base y tramo superior de balaustres (parapeto).



⑦
Grieta vertical en balaustre central de tramo posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior de la pieza.



⑧
Grieta en balaustre con riesgo de desprendimiento y caída de material



⑨
Presencia de suras en base y tramo superior balaustres (parapeto)



10
Grieta horizontal en parapeto, con riesgo inminente de caída de material.
Erosión y desprendimiento de material en base de apoyo de balaustrada.



11
Grieta vertical en balaustres posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior, aumentando el estado de deterioro y patologías de las piezas ornamentales.



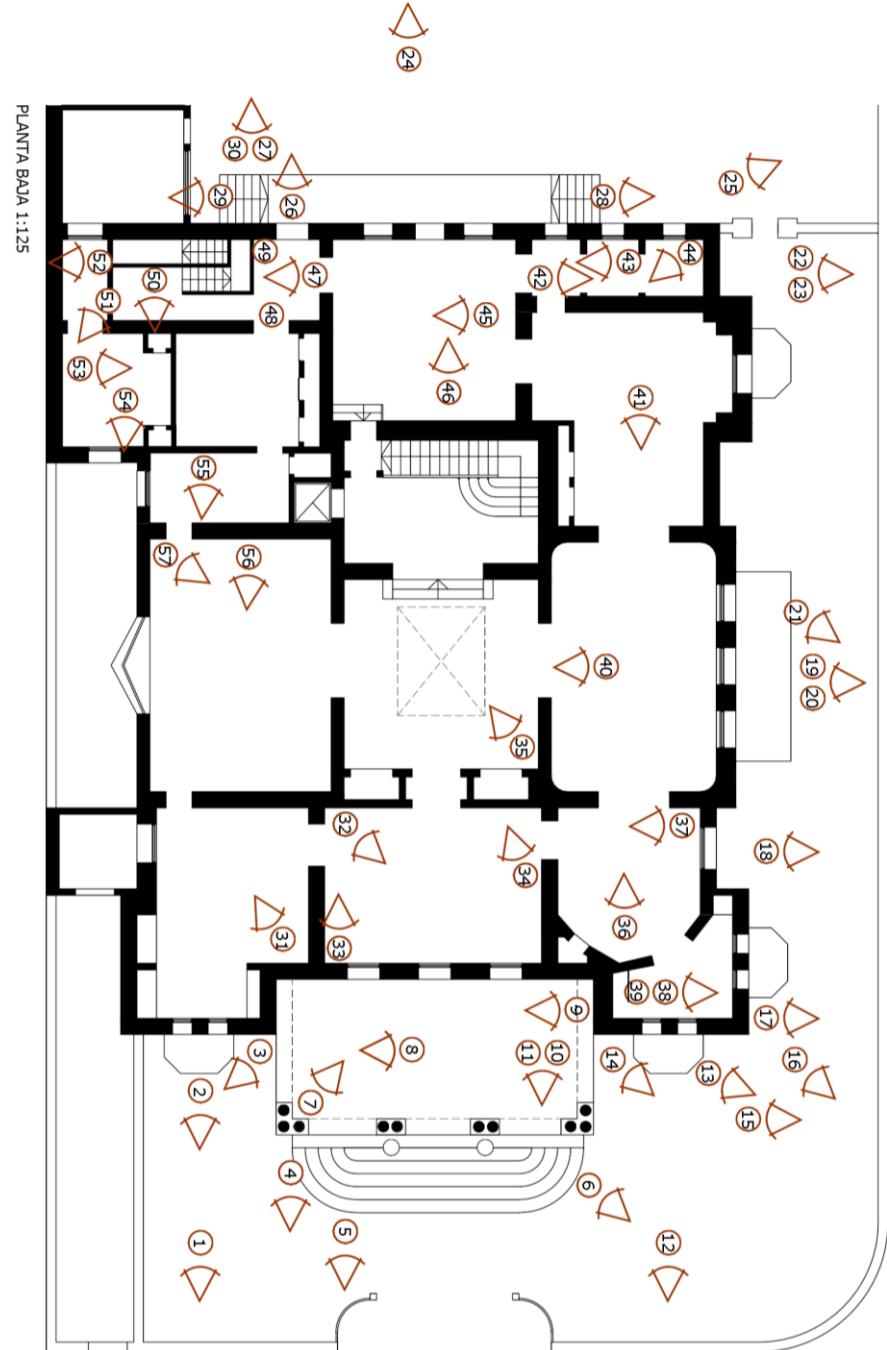
12
Presencia de pátina biológica en tramo de balaustrada (hollín, costra negra).



13
Presencia de pátina biológica en tramo de balaustrada (hollín, costra negra).
Erosión y desprendimiento de material en base de apoyo de balaustres.



14
Grieta vertical en balaustres posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior, aumentando el estado de deterioro de las piezas ornamentales.
Grieta horizontal en parapeto, con riesgo inminente de caída de material.





Avanzado estado de deterioro en tramo superior de fachada y en encuentro de muros.



Grieta vertical y desprendimiento de material en balcón ornamental, posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior del muro.



Sales por efluorescencia consecuencia de la infiltración del agua de lluvia y desprendimiento de material en encuentro de muros.



Erosión y Grieta diagonal en arquitrabe de entablamento.



Fisuras y desprendimiento de material de terminación en zócalo sobre escalera.



Rotura en huellas y contrahuellas de la escalera de acceso principal



Desprendimiento de material correspondiente a revoques y pinturas consecuencia de la infiltración del agua de lluvia desde la terraza.



8
Ingreso al Palacio sobre calle 9 de Julio



9
Micro-suras, sales por e•orescencia y desprendimiento de material en tramo superior de muro.



10
Grieta vertical en lateral derecho de abertura. Desprendimiento de material en tramo superior de muro.



11
Fisuras en cielorraso de ingreso. Presencia de humedades por in•ltración de agua desde terraza.



12
Avanzado estado de deterioro en tramo derecho de fachada principal (Sobre calle 9 de Julio).



13
Considerable rotura con faltante de material en ornamentación de balcón.



14
Abundante presencia de sales por e•orescencia, Fisuras y desprendimiento de material en muro.



15
Humedades y desprendimiento de material en cielorraso de ingreso, consecuencia de la falta de impermeabilización de la terraza superior.



16
Tramo en esquina: Fachada lateral sobre calle Echeverría.



17
Grieta vertical en esquina de muro (sobre calle Echeverría) , desde zócalo de planta baja hasta molduras ornamentales de planta alta.



18
Abundante presencia de guano de ave en vereda perimetral.
Fisuras diagonales en muro.



19
Cara inferior de balcón: Estado de corrosión de las ménsulas de hierro que se encuentran expuestas.



20
Desprendimiento de persianas de madera que protegen las aberturas de la fachada.



21
Ménsulas de hierro que conforman la estructura de soporte del balcón, en estado de oxidación y en contacto con el agua de lluvia.



22
Considerable grieta diagonal en tramo superior de muro, posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior del muro.



23
Presencia de pátina biológica (musgo, hollín) en zócalo inferior.



24

Fachada posterior del palacio (sobre corazón de manzana), en avanzado estado de deterioro: Grietas, suras, desprendimiento de material, pátina biológica, presencia de costra negra.



25

Pátina biológica y costra negra en molduras, salientes de muro, antepechos de aberturas.



26

Fisuras y desprendimiento de material en dintel de abertura.



27

Considerable grieta vertical en muro.



28

Rotura en ambos tramos de escaleras (huellas y contrahuellas).



29



30

Grieta diagonal en zócalo de fachada (muro de contención de escaleras).



31

Desprendimiento de material de terminación consecuencia de la presencia de humedades en paredes y cielorraso.



32

Grietas diagonales en muros de hall (Interior del edificio).



33



34

Desnivel en piso de hall de ingreso, produce el desprendimiento de mosaicos graníticos.



35

Grieta diagonal en tramo superior de muro interior.



36

Deterioro de molduras ornamentales en muro curvo de sala. Microsuras y desprendimiento de material de terminación en pared (revoques y pinturas)



37

Grieta vertical en muro



38

Considerable estado de desprendimiento de revoques y pinturas en muros y cielorraso de sala.



39

Desprendimiento y rotura de piso de madera



40

Salón sobre calle Echeverría en adecuado estado de conservación.
Desnivel en piso de la habitación.



41

Salón en adecuado estado de conservación.



42

Desnivel en piso de baño produce rotura de juntas y desprendimiento de mosaicos.



43

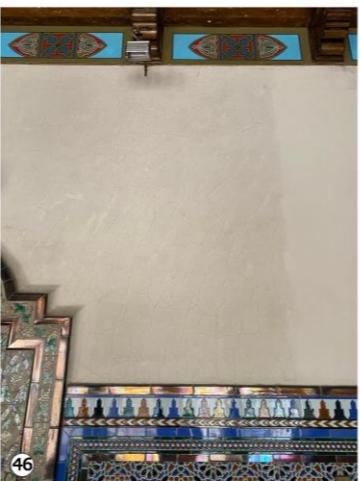
Considerable estado de desprendimiento de material en cielorraso, consecuencia de la presencia de humedades.



44
Humedad en cielorraso.
Desprendimiento de revestimiento de paredes



45
Grieta diagonal anteriormente reparada.
Presencia de humedades entre cielorraso y tramo superior de pared.



46
Mapeo de pared: Abundante presencia de micro•suras en muro.



47
Grieta diagonal en esquina superior derecha de puerta.



48
Grietas en pasillo hacia cocina de edi•cio (Planta Baja): Considerables separaciones entre tramos de muro.



49



50
Desprendimiento de material en pared lateral de escalera.



51
Desnivel en piso, entre vanos de ingreso a cocina.



52
Desprendimiento de material en cielorraso y estructura de hierro de losa en estado de oxidación.



53
Abundante presencia de grietas diagonales en paredes de cocina.



54



55
Presencia de grietas verticales en muro.



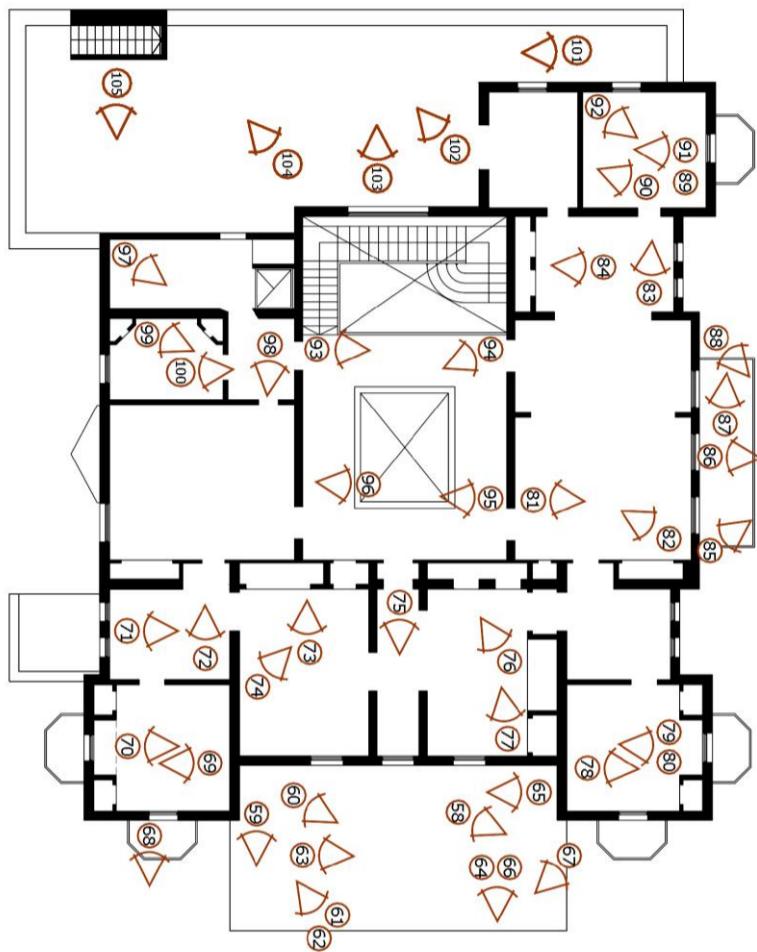
56
Grieta horizontal en encuentro entre cielorraso y tramo superior de muro.



57
Grieta vertical en esquina superior de salón.



PLANTA ALTA





58

Terraza sobre calle 9 de Julio: Inadecuada impermeabilización del piso produce infiltración del agua de lluvia hacia el interior.



59

Plaga de ave: Abundante presencia de guano de paloma en esquina de terraza.



60

Rotura de moldura superior de pared. Inminente riesgo de desprendimiento y caída de ménsulas ornamentales.



61

Rotura y desprendimiento de balaustres: Riesgo de caída de material sobre el ingreso al edificio.



62

Tapa superior de cornisa: Rotura y presencia de surcos posibilitan el ingreso del agua de lluvia al interior de la estructura.



63

Grieta horizontal en tramo superior de balaustrada. Erosión en material en muros produce desprendimiento de revoques y pinturas.



64
Grietas diagonales en muros de considerable separación.



65



66
Erosión y desprendimiento de molduras ornamentales.
Riesgo de caída de ménsulas bajo cornisa.



67
Grietas diagonales en tramo superior de muro.



68
Abundante presencia de sales por e•orescencia en cara exterior de muro.
Fisuras y desprendimiento de revoque similar piedra.



69
Grieta vertical en esquina de baño (sobre artefactos sanitarios).



70
Grieta en arco de muro que rodea la abertura en
baño de planta alta.



71

Presencia de sales por e•orescencia, Hongos y avanzado estado de Desprendimiento de material de revestimiento de muros y cielorrasos de salas, consecuencia de la constante in•ltración de agua hacia el interior del ed•cio.



72



73



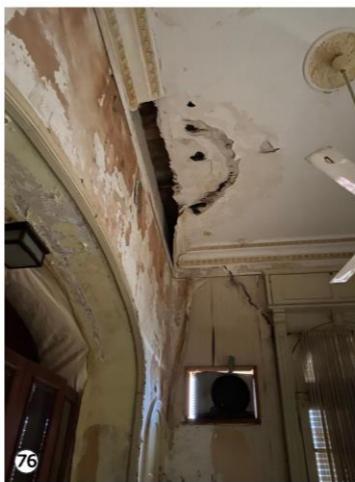
74

Hongos en muro, y piso de madera de habitación en planta alta en estado de rotura.



75

Grieta vertical en molduras de cielorraso.



76

Grieta diagonal en pared: Significativa separación entre tramos de muro. Desprendimiento de material de cielorraso y material de terminación de paredes de la habitación.



77



78
Abundante presencia de grietas en muros de baño en planta alta.



79
Baño en avanzado estado de Deterioro:
Grieta en arco de muro sobre ventana, y en esquina superior de baño.
Desprendimiento de material de paredes y cielorrasos.



80



81
Grieta diagonal junto a puerta de ingreso a
habitación (sobre calle Echeverría).



82
Desprendimiento de material correspondiente a revoques y pinturas de cielorrasos y paredes.
Sales por e•orescencia consecuencia de la constante presencia de humedades.



83



84



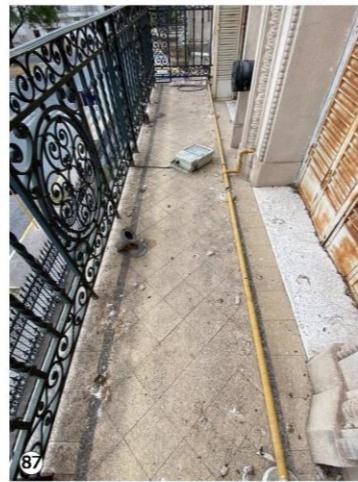
85

Presencia de sales por efluorescencia, consecuencia de la presencia de agua en el interior del muro.



86

Estado de oxidación de postigos metálicos de aberturas con salida a balcón.



87

Suciedades y guano de ave (palomas) en piso de balcón sobre calle Echeverría



88

Fisuras en muro y desprendimiento de molduras ornamentales bajo cornisa.



89

Rotura y desprendimiento en piso de madera. Presencia de suciedades y guano de palomas.



90

Grieta diagonal en tramo superior de abertura. Desprendimiento de cielorraso. Pátina biológica (Hongos) en ladrillos de techo.



91

Vidrios rotos en puerta ventana de habitación.



92

Grieta vertical en encuentro entre muros de habitación.



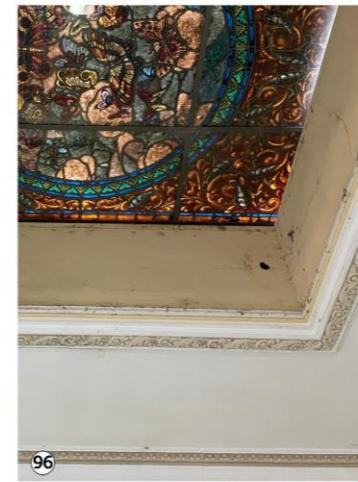
93



94



95



96

Grietas verticales en paredes perimetrales de circulación central en planta alta.



97



98



99

Grieta vertical en esquina de habitación.

Estructura metálica de cielorraso expuesta y en estado de oxidación.
Desprendimiento de material de revestimiento.



100

Considerable estado de desprendimiento de material de paredes y cielorraso.
Habitación de planta alta con abundante presencia de suciedades, guano de paloma y desprendimiento de material.



101
Grieta vertical en muro bajo de terraza accesible



102
Considerables grietas diagonales sobre puerta de salida a terraza posibilita el ingreso de agua hacia el interior, incrementando el deterioro del muro.



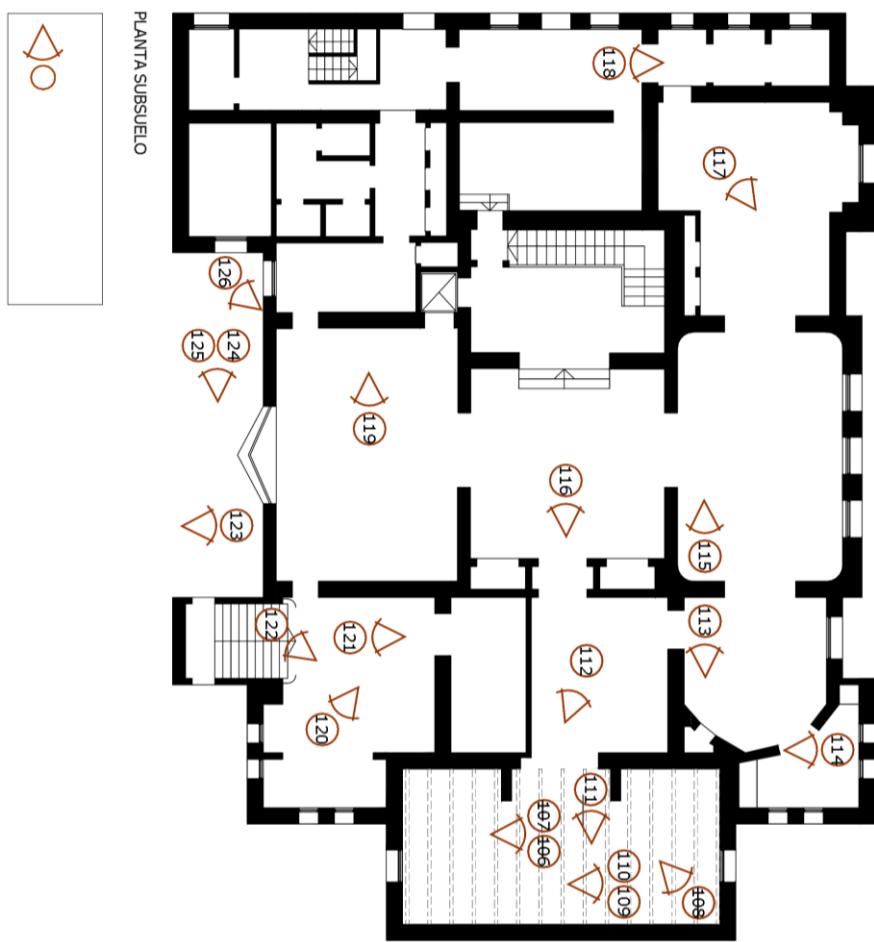
103
Grietas y Fisuras en tramo superior de muro exterior y cornisa



104
Considerables Grietas Diagonales en muros de terraza con antiguas reparaciones. En ambas fotografías se observa como las grietas continúan activas, dado que las mismas volvieron a abrirse posterior a su reparación.



105





106

Consecuencia del alto nivel de la capa freática y la constante presencia de agua en el subsuelo, se produce el desprendimiento de material correspondiente a revoques y pinturas, estado de oxidación de los hierros que conforman la estructura, presencia de sales por e•orescencia en muros.



107

Rotura y desprendimiento de material de terminación en piso en tramo de canaleta de desagüe.



108

Erosión y sales por e•orescencia consecuencia dela constante presencia de agua.



109

Avanzado estado de oxidación ferrosa y decapamiento (pérdida de sección) de los per•les metálicosque conforman la estructura del subsuelo. Desprendimiento y estado de oxidación del metal desplegado que se encuentra en el cielorraso del subsuelo.



110



111

Grieta vertical en muro con continuación en cielorraso.



112

Consecuencia del alto nivel de la capa freática y la constante presencia de agua en el subsuelo, se produce el desprendimiento de material correspondiente a revoques y pinturas, presencia de sales por e•orescencia en muros y cielorrasos.



113



114

Presencia de sales por e•orescencia en ladrillos de revestimiento.
Estado de oxidación en per•les metálicos.



115

Abundante presencia de sales por e•orescencia en revoques y pinturas de muros.



116

Permanente presencia de agua en superficie de piso, consecuencia del alto nivel de napas freáticas. Desprendimiento de material correspondiente a revoques y pinturas de muros y cielorrasos. Abundante presencia de sales por e•orescencia.



117

Mobiliario en considerable estado de deterioro, erosión y e•orescencias en muros/cielorrasos. Abundante presencia de suciedades en piso.



118

El alto nivel de las napas freáticas requirió la instalación de una bomba para desagotar el agua presente en el subsuelo de la edificación



119

Presencia de humedades en muros y pisos, consecuencia de la constante presencia de agua produce el deterioro de aberturas de madera, materiales de revestimiento, desprendimiento y erosión de revoques.



120



121

Escalera de subsuelo con abundante presencia de suciedades y desprendimiento de material.



122

Pátina biológica en ladrillos de revestimiento (hongos)



123

Rotura y deterioro de persiana de madera.



124

Presencia de vegetación invasiva en muro exterior, oxidación de postigos metálicos, erosión de revoque simil piedra.



125

Grieta diagonal en tramo inferior de ventana de cocina (Planta Baja), posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior de la edificación.

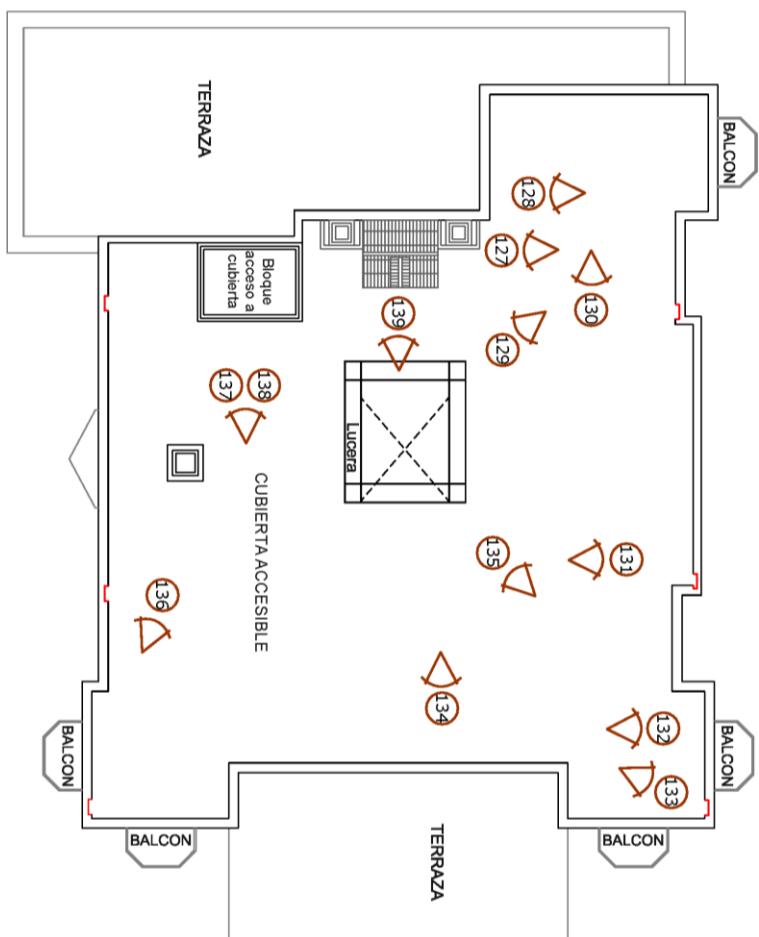
Avanzado y considerable estado de oxidación ferrosa de perfil metálico con pérdida de sección estructural.



126



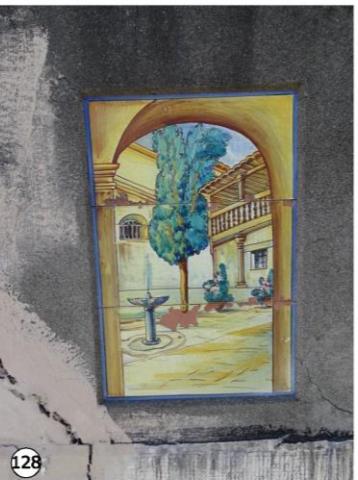
PLANTA SUBSUELO





127

Grieta diagonal en muro perimetral de cubierta.



128

Mayólica ornamental en adecuado estado de conservación.



129

Lucera para iluminación de edificio, protegida por losa en adecuado estado de conservación.



130

Membrana asfáltica que actúa como elemento de aislación hidrófuga del techo, a la intemperie. Presencia de suciedades, guano de paloma, elementos ajenos a la cubierta (cableado, elementos metálicos sueltos)



131

Tramos de la membrana asfáltica (aislación hidrófuga del techo) en estado de rotura, lo que posibilita el ingreso del agua de lluvia hacia el interior de la edificación. Presencia de pátina biológica (musgo, hollín) en muros de parapeto.



132
Mayólica ornamental en muro de parapeto en estado de deterioro.



133
Presencia de suciedades junto a la boca de desagüe pluvial, lo que ocasiona su obstrucción.



134
Tramos de muros de parapeto afectados por pátina biológica (musgo, hollín). Presencia de grietas y suras en muro.



135
Presencia de guano de aves y elementos ajenos a la cubierta como peroles, cableado suelto, madera, retazos de ladrillos, pueden ocasionar el deterioro y/o rotura de la membrana hidrófuga.



136
Presencia de guano de aves y elementos ajenos a la cubierta como peroles, cableado suelto, madera, retazos de ladrillos, pueden ocasionar el deterioro y/o rotura de la membrana hidrófuga.



137

Bloque de acceso a cubierta, decorado con mayólicas ornamentales en adecuado estado de conservación



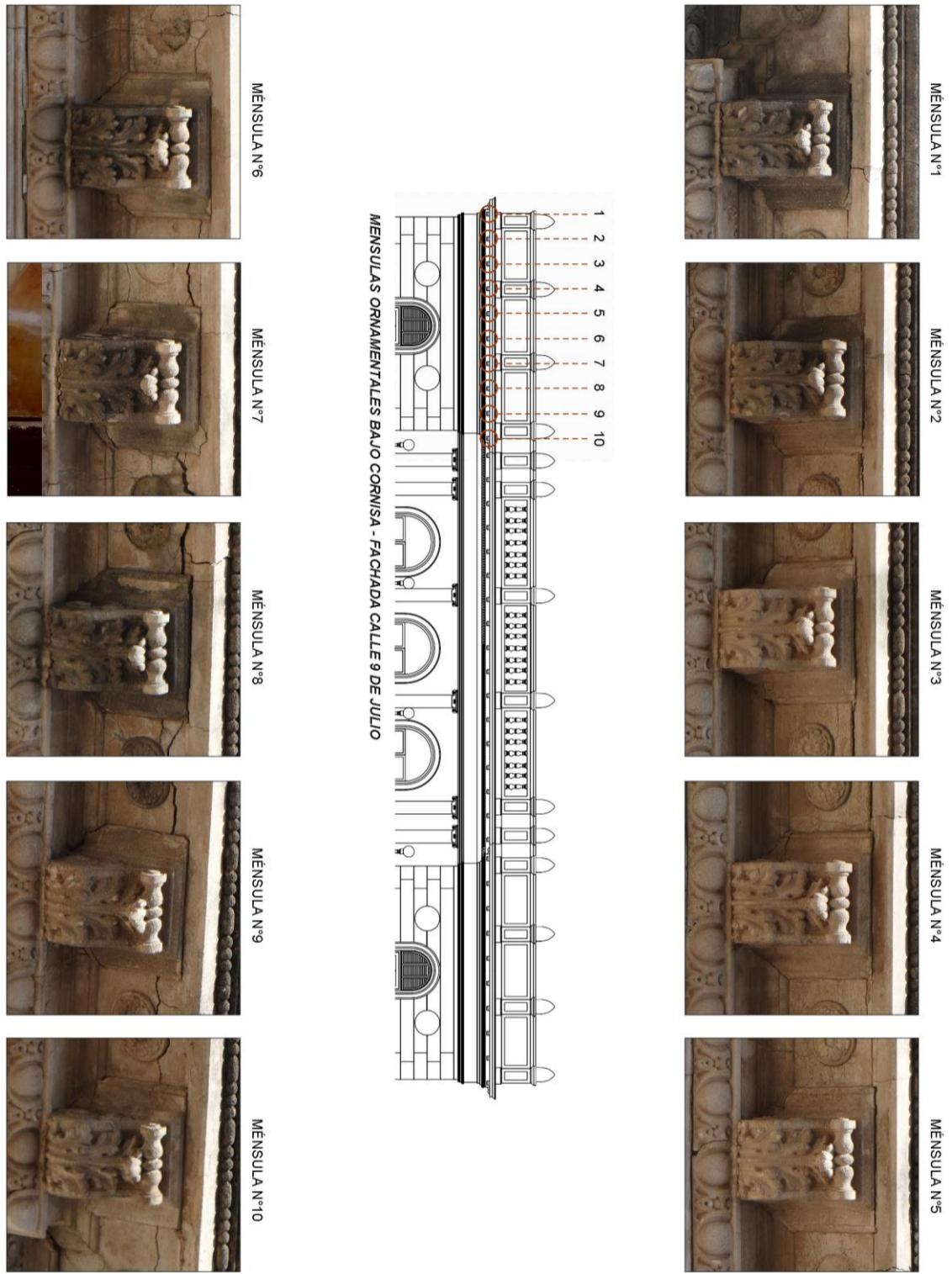
138

Abundante guano de ave afecta y deteriora el interior del bloque cubierto de acceso a la azotea.



139

Abundante presencia de guano de aves en tejas coloniales y sobre membrana hidrófuga que protege super•cie de cubierta inaccesible.



MÉNSULA N°11



MÉNSULA N°12



MÉNSULA N°13



MÉNSULA N°14



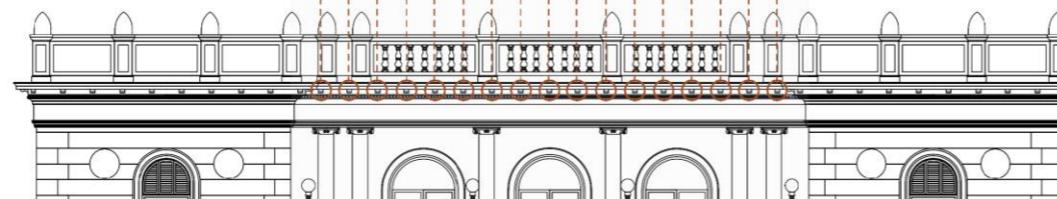
MÉNSULA N°15



MÉNSULA N°16



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27



MÉNSULA N°17



MÉNSULA N°18



MÉNSULA N°19



MÉNSULA N°20



MÉNSULA N°21



MÉNSULA N°22



MÉNSULA N°23



MÉNSULA N°24



MÉNSULA N°25



MÉNSULA N°26



MÉNSULA N°27



MÉNSULA N°28



MÉNSULA N°29



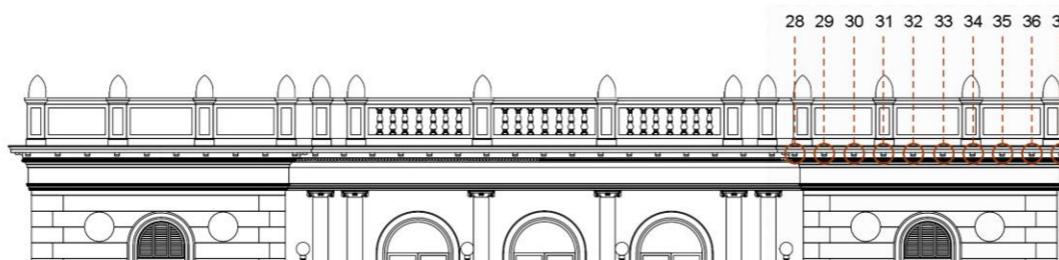
MÉNSULA N°30



MÉNSULA N°31



MÉNSULA N°32



MENSULAS ORNAMENTALES BAJO CORNISA - FACHADA CALLE 9 DE JULIO

MÉNSULA N°33



MÉNSULA N°34



MÉNSULA N°35



MÉNSULA N°36



MÉNSULA N°37



MÉNSULA N°38



MÉNSULA N°39



MÉNSULA N°40



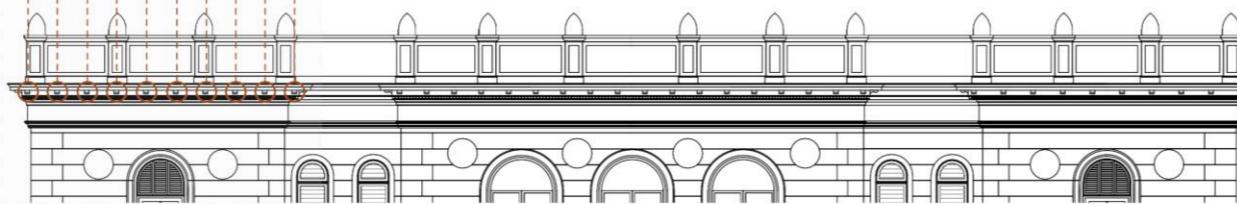
MÉNSULA N°41



MÉNSULA N°42



38 39 40 41 42 43 44 45 46 47



MÉNSULAS ORNAMENTALES BAJO CORNISA - FACHADA CALLE ECHEVERRIA

MÉNSULA N°43



MÉNSULA N°44



MÉNSULA N°45



MÉNSULA N°46



MÉNSULA N°47



MÉNSULA N°48



MÉNSULA N°49



MÉNSULA N°50



MÉNSULA N°51



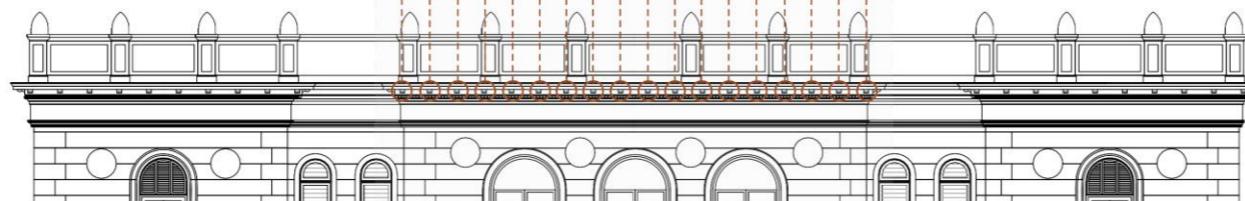
MÉNSULA N°52



MÉNSULA N°53



48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65



MÉNSULA N°54



MÉNSULA N°55



MÉNSULA N°56



MÉNSULA N°57



MÉNSULA N°58



MÉNSULA N°59



MÉNSULA N°60



MÉNSULA N°61



MÉNSULA N°62



MÉNSULA N°63



MÉNSULA N°64



MÉNSULA N°65



MÉNSULA N°66



MÉNSULA N°67



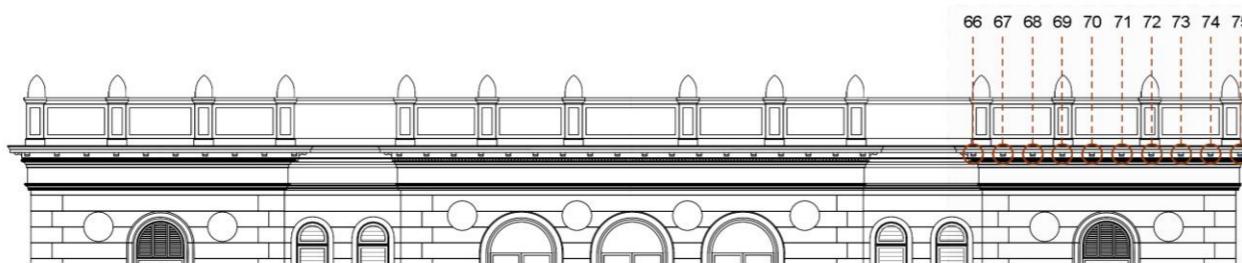
MÉNSULA N°68



MÉNSULA N°69



MÉNSULA N°70



MENSULAS ORNAMENTALES BAJO CORNISA - FACHADA CALLE ECHEVERRIA

MÉNSULA N°71



MÉNSULA N°72



MÉNSULA N°73

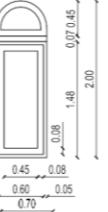


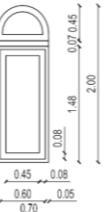
MÉNSULA N°74

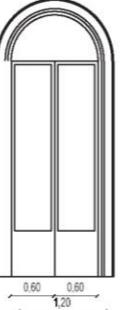


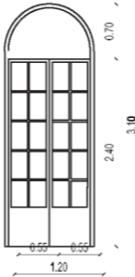
MÉNSULA N°75

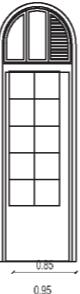


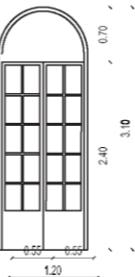
DESIGNACIÓN GENERAL:	V1-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "8"			
DESIGNACIÓN:	V1-1	V1-2	V1-3	V1-4
UBICACIÓN:	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Presencia de perforación por cable - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano - Vidrio frontal dañado
REJA:	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Presencia de bastidor con tela metálica	Presencia de bastidor con tela metálica	Presencia de bastidor con tela metálica - Perforación en marco para cable ajeno	Presencia de bastidor con tela metálica

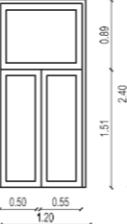
DESIGNACIÓN GENERAL:	V1-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "8"			
DESIGNACIÓN:	V1-5	V1-6	V1-7	V1-8
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano
REJA:	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

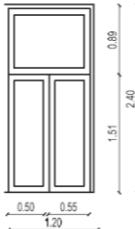
DESIGNACIÓN GENERAL:	P1-N°		
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "3"		
DESIGNACIÓN:	P1-1	P1-2	P1-3
UBICACIÓN:	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja
MARCO:	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena
HOJA:	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena	De fundición - Completa - Condición: buena
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Falta
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Falta	Completo - Condición: buena	Falta
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:			

DESIGNACIÓN GENERAL:	PV1-N°		
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "3"		
DESIGNACIÓN:	PV1-1	PV1-2	PV1-3
UBICACIÓN:	Fachada Norte - Planta Alta	Fachada Norte - Planta Alta	Fachada Norte - Planta Alta
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición: Regular	Madera pintada - Condición: Regular	Madera pintada - Condición Buena
PERSIANA:	Falta	Completa- Condición: buena	Completa- Condición: regular
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Presencia de Aire Acondicionado en la parte superior de la abertura		

DESIGNACIÓN GENERAL:	V2-N°				
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "5"				
DESIGNACIÓN:	V2-1	V2-2	V2-3	V2-4	V2-5
UBICACIÓN:	Fachada Este - Planta Alta	Fachada Norte - Planta Alta	Fachada Norte - Planta Alta	Fachada Oeste - Planta Alta	Fachada Oeste - Planta Alta
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular
VIDRIO:	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Uno dañado
REJA:	-----	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Presencia de óxido en los postigos	Presencia de óxido en los postigos	Presencia de óxido en los postigos	La puerta no esta en su lugar - Presencia de óxido en los postigos	Falta la el postigo superior - Presencia de óxido en los postigos

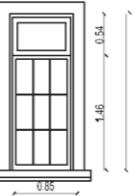
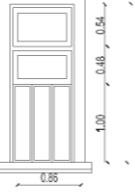
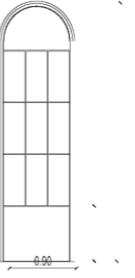
DESIGNACIÓN GENERAL:	V4-N°		
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "3"		
DESIGNACIÓN:	V4-1	V4-2	V4-3
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
PERSIANA:	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: Regular (posible problemas de accionamiento.
VIDRIO:	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos
REJA:	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:			

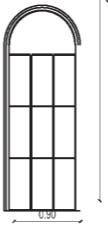
DESIGNACIÓN GENERAL:	V3-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "8"			
	V3-1	V3-2	V3-3	V3-4
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Este - Planta Baja	Fachada Este - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
PERSIANA:	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: mala	Completa - Condición: buena
VIDRIO:	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

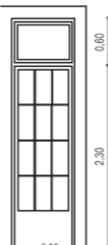
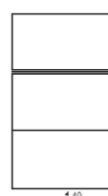
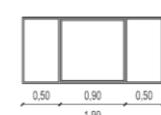
DESIGNACIÓN GENERAL:	V3-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "8"			
DESIGNACIÓN:	V3-5	V3-6	V3-7	V3-8
UBICACIÓN:	Fachada este - Planta Alta	Fachada Este - Planta Alta	Fachada Este - Planta Alta	Fachada Este - Planta Alta
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGOS:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular
VIDRIO:	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

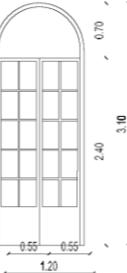
DESIGNACIÓN GENERAL:	V5-N°		
ESQUEMA EN VISTA:			
	CANTIDAD TOTAL: "6"		
DESIGNACIÓN:	V5-1	V5-2	V5-3
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Alta	Fachada Oeste - Planta Alta	Fachada Oeste - Planta Alta
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular
VIDRIO:	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano
REJA:	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:			

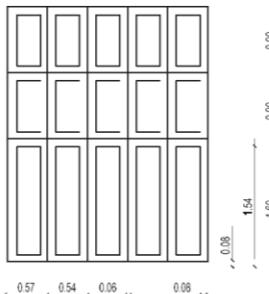
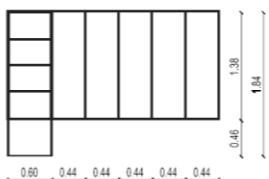
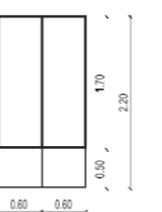
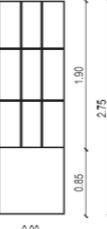
DESIGNACIÓN GENERAL:	V5-N°		
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "6"		
DESIGNACIÓN:	V5-4	V5-5	V5-6
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Alta	Fachada Este - Planta Alta	Fachada Este - Planta Alta
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular
VIDRIO:	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano	Doble - Vitral Sano
REJA:	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:			

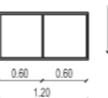
DESIGNACIÓN GENERAL:	V6	V7-N°	P2	
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "7"	 CANTIDAD TOTAL: "1"	
DESIGNACIÓN:	V6	V7-1	V7-2	P2
UBICACIÓN:	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Oeste - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Presencia de óxido en los postigos	Presencia de óxido en los postigos	Presencia de óxido en los postigos	

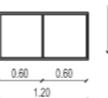
DESIGNACIÓN GENERAL:	V8-N°			
ESQUEMA EN VISTA:				
	CANTIDAD TOTAL: "4"			
DESIGNACIÓN:	V8-1	V8-2	V8-3	V8-4
UBICACIÓN:	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja
MARCO:	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena
HOJA:	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	-----	-----	-----
	Movimiento:	-----	-----	-----
	Retención:	-----	-----	-----
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

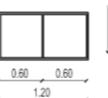
DESIGNACIÓN GENERAL:	P3-N°		V9	V10
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "2"		 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "1"
DESIGNACIÓN:	P3-1	P3-2	V9	V10
UBICACIÓN:	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: buena	Completa - Condición: buena
VIDRIO:	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos	Simple - Completos
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

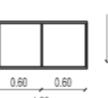
DESIGNACIÓN GENERAL:	PV2-N°		
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "3"		
DESIGNACIÓN:	PV2-1	PV2-2	PV2-3
UBICACIÓN:	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Norte - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena	Madera pintada - Condición: Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena	Madera pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular	Metálicos con presencia de óxido - Condición: Regular
VIDRIO:	Simple - Completo	Simple - Completo	Simple - Completo
REJA:	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Completo - Condición: buena Movimiento: Completo - Condición: buena Retención: Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena Completo - Condición: buena Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena Completo - Condición: buena Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:			

DESIGNACIÓN GENERAL:	V11	P4	P5	P6
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "1"
DESIGNACIÓN:	V11	P3	P4	P5
UBICACIÓN:	Fachada Este - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja (Patio interno)	Fachada Norte - Planta Baja	Fachada Sur - Planta Baja
MARCO:	Madera pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	Madera pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	Completa - Condición: buena	-----	-----	-----
VIDRIO:	Doble - Vitral: sano	Simple - Traslucido - Dañados	Simple - Sano	Simple-sano
REJA:	-----	-----	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: regular	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: regular	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: regular	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: regular	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Bastidor con tela metálica en las ventanas 2 y 4			

DESIGNACIÓN GENERAL:	V12-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "14"			
DESIGNACIÓN:				
	V12-1	V12-	V12-3	V12-4
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	-----
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	-----
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano	-----
REJA:	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	-----
HERRAJE:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	-----
OBSERVACIONES:				Falta la abertura completa

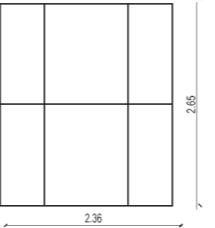
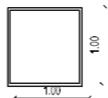
DESIGNACIÓN GENERAL:	V12-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "14"			
	V12-5	V12-6	V12-7	V12-8
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	-----	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	-----	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	-----	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	Fundición - Condición: buena	-----	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena
HERRAJE:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	-----	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:	Falta la abertura completa			

DESIGNACIÓN GENERAL:	V12-N°			
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "14"			
DESIGNACIÓN:	V12-9	V12-10	V12-11	V12-12
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena
HERRAJE:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:				

DESIGNACIÓN GENERAL:	V12-N°	
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "14"	
DESIGNACIÓN:	V12-13	V12-14
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano
REJA:	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena
	Movimiento:	Completo - Condición: buena
	Retención:	Completo - Condición: buena
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	
OBSERVACIONES:		

DESIGNACIÓN GENERAL:	V13-N°							
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "7"							
DESIGNACIÓN:	V13-1	V13-2	V13-3	V13-4				
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo				
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena				
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena				
POSTIGO:	-----	-----	-----	-----				
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano				
REJA:	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena				
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena				
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena				
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena				
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena				
OBSERVACIONES:								

DESIGNACIÓN GENERAL:	V13-N°					
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "7"					
DESIGNACIÓN:	V13-5	V13-6	V13-7			
UBICACIÓN:	Subsuelo	Subsuelo	Subsuelo			
MARCO:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena			
HOJA:	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena	Metal pintada - Condición Buena			
POSTIGO:	-----	-----	-----			
VIDRIO:	Simple-sano	Simple-sano	Simple-sano			
REJA:	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena	Fundición - Condición: buena			
HERRAJES:	Accionamiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena			
	Movimiento:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena			
	Retención:	Completo - Condición: buena	Completo - Condición: buena			
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena	Condición: buena			
OBSERVACIONES:						

DESIGNACIÓN GENERAL:	V14	V15
ESQUEMA EN VISTA:	 CANTIDAD TOTAL: "1"	 CANTIDAD TOTAL: "1"
DESIGNACIÓN:	V12	V11
UBICACIÓN:	Fachada Sur - Planta Alta	Fachada Sur - Planta Baja
MARCO:	Metal pintada - Condición: Buena	Metal pintada - Condición Buena
HOJA:	-----	Metal pintada - Condición Buena
POSTIGO:	-----	-----
VIDRIO:	Doble - Vitral: sano	Simple-sano
REJA:	-----	-----
HERRAJES:	Accionamiento: Movimiento: Retención:	----- ----- -----
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Condición: buena	Condición: buena
OBSERVACIONES:		

