



Dirección  
de Infraestructura  
Ministerio de Educación

DIRECCIÓN GENERAL DE  
CULTURA Y EDUCACIÓN



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

# **DISTRITO DE GENERAL PUEYRREDÓN LOC. MAR DEL PLATA**

## **JARDÍN DE INFANTES A/C B° TERMAS HUINCO**

### **TERMINACIÓN DE EDIFICIO**

**PRESUPUESTO OFICIAL: \$ 98.296.670,26. -  
PLAZO DE OBRA: 300 DÍAS.**

## REFERENCIA: TERMINACIÓN DE EDIFICIO

### JARDIN DE INFANTES A/C B° TERMAS HUINCO.

DISTRITO: GENERAL PUEYRREDÓN, LOCALIDAD: MAR DEL PLATA.

DIRECCIÓN: CALLE ROSALES E/ PADRE DUTTO Y RONDEAU.

COORDENADAS: -38.04702,-57.55929.

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. VI – SEC. H - CH. 38 - MANZ. 38 K (PARTIDA 110507)

---

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### NORMAS

El proyecto se desarrolló conforme a los Criterios y Normativas Básicas de arquitectura escolar (aprobado por Consejo Federal 17/12/97), la Ley 13.688 de Educación de la Provincia de Buenos Aires y la programación educativa suministrada por la Dirección Provincial de Educación Inicial. Asimismo, los lineamientos rectores de la presente licitación surgen de la Resolución N° 515/08 del Ministerio de Educación de la Nación.

### PROGRAMA

El programa educativo provisto por la rama inicial, definió la interrelación espacial vinculando las salas (espacio central de la actividad del jardín) con el exterior, mediante expansiones individuales que contemplan un uso recreativo/educativo al aire libre, y con el SUM donde además de funcionar como espacio recreativo cubierto, contempla la posibilidad de desarrollar actividades tales como, expresión corporal, música, rincón de lectura con bibliotecas especialmente diseñadas al alcance de los niños, actos escolares, reuniones de padres y diversos usos comunitarios en horarios no curriculares.

Las salas cuentan con un sector de apoyo conformado por sanitarios individuales, piletón de lavado para niños y espacio de guardado. Los sectores de servicios: cocina, depósito, baño de adultos/discapacitados se encuentran junto al sector de gobierno: dirección/secretaría y preceptoría, en contacto directo con el SUM y los accesos. De acuerdo a las sugerencias de la Rama Inicial, se ha hecho especial hincapié en evitar espacios circulatorios ociosos, evitando el concepto de pasillo “corredor”, que resulta sumamente peligroso en quienes están dando sus primeros pasos. De esta forma las salas, el SUM, el sector de gobierno y los servicios se encuentran unívocamente interrelacionados, facilitando la apropiación del espacio por parte de los niños.

Cuenta con seis salas, salón de usos múltiples / sala de música, sector de lectura, dirección / secretaría, preceptoría, portería, sanitario de docente / discapacitado, seis grupos de sanitarios de alumnos, cocina, depósito, sala de máquina, patio descubierto y seis expansiones de salas.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

En cuanto a la tecnología y materiales se ha tenido en cuenta el uso racional de los recursos, utilizando técnicas constructivas tradicionales y materiales de fácil accesibilidad en el mercado local. Todo esto conlleva a soluciones de bajo mantenimiento, alta durabilidad y fuerte lenguaje como referente urbano.

- Estructura portante de H° A° según cálculo.
- Mampostería de ladrillo cerámico hueco de 0.18m, 0.12m y 0.08m no portante.
- Jaharro y enlucido interior a la cal
- Jaharro y terminación exterior revestimiento plástico texturado base acrílica peinado fino.
- Carpinterías: ventanas exteriores e interiores de aluminio prepintado blanco, puertas exteriores de chapa doblada con cerradura antipático homologada según normas vigentes e interiores de madera revestidas en material melamínico.
- Vidrios laminados 3+3mm.
- Rejas de protección de metal desplegado pesado, terminación galvanizado en caliente.
- Cubierta de chapa galvanizada sobre estructura metálica y cenefa de terminación.



- Cielorrasos de H° visto y placas de roca de yeso sobre estructura metálica.
- Pisos interiores: piso y zócalo granítico gris pulido a plomo.
- Pisos exteriores: alisado de cemento texturado sobre contrapiso armado.
- Revestimiento cerámico H: 1.90m en grupos sanitarios alumnos (6 hiladas) y H: 1.00m perimetral a piletón en sector apoyo de salas (3 hiladas); friso esmalte sintético satinado color blanco H: 0.70m s/zócalo en aulas.
- Instalación de agua: cañerías de polipropileno. Los tanques de polietileno tricapa (antibacteriana, aislante térmica y protección exterior) con protección anti UV de capacidad según plano para bombeo y tanque de reserva. La cisterna contará con un ciclador automático de bombas de elevación de agua. Inodoros con mochila de porcelana vitrificada color blanco. Agua caliente por termotanque alta recuperación.
- En caso de no contar con el servicio de agua corriente, perforación semisurgente, con su correspondiente bomba, entubamiento, impulsión, antepozo completo, instrumental y accesorios. Se proveerá la cañería para la futura conexión.
- Desagües pluviales: Cubiertas de chapa con caída libre y canaleta corrida horizontal embutida de H°A° en piso de patio, terminación rejas de hormigón premoldeado. En losas embudos con bajadas H°F° exteriores y gárgolas de rebalse.
- Instalación de gas: Cañería de distribución de caño de acero negro con revestimiento epoxi y llaves de paso ¼ de vuelta. Gabinete de gas y regulador ubicado dentro de un nicho con doble ramal.
- En caso de no contar con servicio de gas natural se instalarán tanques de gas envasado con su correspondiente protección. Se proveerá la cañería para la futura conexión.
- Instalación cloacal: cañerías de Polipropileno. Cámaras de inspección de hormigón premoldeadas. En caso de no haber servicio de red cloacal, contará con cámara séptica y pozos absorbentes e interceptor de grasas con pozo absorbente independiente
- Calefacción de locales mediante artefactos de tiro balanceado y tubos radiantes en SUM.
- Ventiladores de pared con cuatro palas metálicas con rodamientos
- Instalación eléctrica: empotrada con caño de hierro negro semipesado
- Adecuación de la iluminación por sectores, en función de la utilización de los mismos. Salas: artefacto de iluminación para dos tubos fluorescentes con base acero pintada blanca, reflector de aluminio anodizado y difusor tipo parrilla. S.U.M.: reflector con lámpara HQI. Locales de apoyo: artefacto circular embutido con lámparas de bajo consumos. Cocina y sala de máquina: artefacto estanco para tubos fluorescentes. Exterior: reflector con lámpara HQI. Iluminación de destaque en placa de identificación.
- Tablero seccional general con protecciones eléctricas termomagnéticas y diferenciales y protección contra sobretensiones transitorias. Tablero seccional de bombas.
- Alumbrado de emergencia y señalización para ruta de evacuación.
- Sistema electrónico de detección de incendio y escape de gas.
- Sistema de alarma con detectores infrarrojos.
- Central telefónica con portero eléctrico y teléfonos incluidos.
- Canalización de 1 ½" para futura conexión de antena satelital.
- Equipamiento de cocina: mesada granito gris mara 2cm de espesor, reja estante bajo mesada de acero inoxidable, cocina de acero inoxidable de 6 hornallas con horno, campana extractora de acero inoxidable y pileta de acero inoxidable.
- Cercos medianeros, murete de ladrillo común 0.15 terminación revoque exterior (grueso y fino) a la cal fratasado y tejido de alambre olímpico.
- Veredas municipales según reglamentación vigente en la zona de obra.
- Equipamiento de patio y expansiones de salas: mástiles, un juego de hamaca, un trepador con techo y túnel, una calesita y bancos de H° A°.
- Parquización y forestación en patios.
- Con respecto a las instalaciones (agua, electricidad, gas, desagües cloacales, desagües pluviales e incendio), las mismas serán ejecutadas según especificaciones técnicas anexas.

Para la cotización y ejecución de los trabajos, se tendrán en cuenta todos los documentos que conforman el presente Pliego Licitatorio (Pliego de Bases y Condiciones Generales, Pliego de Bases y Condiciones Particulares, Especificaciones Técnicas, Memoria Descriptiva, Planos y Planillas de Arquitectura, Planos y Planillas de Instalaciones).

Todo lo dibujado y especificado en el presente Pliego de Licitación, deberá ser provisto y quedar incluidos en la propuesta económica del oferente, no dando lugar a ningún tipo de reclamo una vez contratada la obra.

## REFERENCIA: TERMINACIÓN DE EDIFICIO

### JARDIN DE INFANTES A/C B° TERMAS HUINCO.

DISTRITO: GENERAL PUEYRREDÓN, LOCALIDAD: MAR DEL PLATA.

DIRECCIÓN: CALLE ROSALES E/ PADRE DUTTO Y RONDEAU.

COORDENADAS: -38.04702,-57.55929.

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. VI – SEC. H - CH. 38 - MANZ. 38 K (PARTIDA 110507)

## MEMORIA TECNICA

La obra a ejecutar había sido licitada y ejecutada parcialmente desde aproximadamente 6 años a la fecha. Los ítems con los trabajos ejecutados están detallados en el plano de existencia (AE-Planta de Existencia).

La planilla allí consignada corresponde a un listado itemizado y computado de trabajos originalmente contratados y que fueron ejecutados. Dicha planilla tiene carácter indicativo. El Oferente deberá realizar sus propios estudios y cálculos para la presentación de la Oferta.



Del relevamiento ocular y fotográfico del edificio para el Jardín de Infantes A/C B° Termas Huinco, ubicado en la intersección de las calles Rosales y Padre Dutto de la localidad de Mar Del Plata, se desprende que es una obra en construcción que se encuentra paralizada desde aproximadamente 5 años a la fecha. El predio no se encuentra cercado con alambrados, verificándose que hasta la paralización de los trabajos se ejecutaron parcialmente trabajos de movimiento de suelos, de construcción de fundaciones en hormigón armado, de refuerzos verticales de hormigón armado y de construcción de muros de ladrillos cerámicos.

A continuación, se describen en detalle los distintos rubros de la obra que se verificaron indicando a su vez distintas consideraciones surgidas de la evaluación realizada.



### **MOVIMIENTOS DE SUELOS – LIMPIEZA DE TERRENO Y NIVELACION:**

Debido a la paralización de la obra, es posible observar que el grado de compactación fue afectado por las inclemencias del clima y el transcurso del tiempo, habiéndose depositado además sobre la superficie una capa de material orgánico y habiendo crecido vegetación como césped y cortaderas en la zona de obra.

Para mejorar el estado del movimiento de suelos se deberán realizar los siguientes trabajos:

- Limpieza de obra, retiro de vegetación y desmonte de la capa superficial de material orgánico.
- Relleno y compactación con suelo seleccionado en el caso en que el retiro de vegetación y desmonte supere la capa superficial.
- Dar un sobreancho mínimo de 1,20 m al relleno y compactación en todos sus bordes, con una terminación en talud de relación 1:2 y posterior tratamiento de colocación de tierra negra y sembrado de césped a fin de evitar erosiones.
- En los últimos 10 cm de relleno realizar un escarificado para obtener un suelo cemento compactado al 8 % en peso.

### **ESTRUCTURA RESISTENTE:**

Se propone para la continuidad de los trabajos que la empresa contratista descubra como mínimo tres bases aisladas, una en la zona central del edificio, otra ubicada sobre el límite y una tercera en un punto a elección distanciada de las anteriores. El objetivo es determinar la profundidad de asiento, dimensiones en planta, altura de cada una. El estudio se completará picando en el borde de la base hasta descubrir las armaduras (en las dos direcciones) para obtener el diámetro y la separación de las barras.

De igual modo se requiere realizar un cateo sobre las vigas de fundación para determinar las armaduras superiores e inferiores y estribos (diámetros, separaciones).

También es necesario investigar las armaduras de las columnas (diámetros y separaciones de estribos).

Se deberá presentar cálculo de estructura completo (memoria de cálculo, planillas de cálculo de cada uno de los elementos estructurales componentes, planos de estructura y detalles particulares) a realizarlo por profesional responsable de la empresa Contratista (con firma y sello) incluyendo las verificaciones necesarias para comprobar el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad estructural de los resultados obtenidos en las tareas de investigación solicitadas en el comienzo del presente informe (tener en cuenta las recomendaciones del estudio de suelos del Ing. Hector O. Inchaurredo).

Se debe indicar en el plano de fundación los puntos en donde se realizaron las excavaciones y acompañar con fotografías de las bases descubiertas y sus armaduras (picado de un vértice).

En el caso de encontrarse que los elementos estructurales (bases, vigas de fundación y/o columnas) no cumplan con las condiciones de resistencia necesarias o por mala ejecución de mano de obra, la Contratista debe presentar un proyecto de refuerzos o eventualmente de reemplazo de estos.

### **MAMPOSTERIAS:**

Respecto a los cerramientos de mampostería que se observan en las fotografías según plano de existencia, en apariencia han sufrido ataques vandálicos ya que hay varios sectores con roturas importantes, en este sentido se recomienda la demolición total de estas paredes.

La Empresa Contratista deberá, bajo su propia responsabilidad y a su propio riesgo, visitar e inspeccionar la zona de las Obras y sus alrededores y obtener por sí misma toda la información que pueda ser necesaria para preparar la oferta y celebrar el Contrato para la construcción de las Obras.

Se deja constancia que la empresa Contratista se hace responsable por las tareas que no se consideren al momento de la oferta y que debieran ser ejecutadas, demolidas, removidas o



corregidas, ya sea debido a que fueran verificadas o presenten vicios ocultos al momento de la prosecución de los trabajos.

Deberán ejecutarse todas las demoliciones que, aunque no estén indicadas en los planos y/o no se enumeren en el listado de ítem, sean necesarias por razones constructivas, verificaciones, vicios ocultos, etc.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** PROGRAMA 46-GENERAL PUEYRREDON JI A/C B° TERMAS HUINCO-CARATULA  
Y MEMORIA

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.