



Propiedad Intelectual Nº 187332

BOLETÍN OFICIAL

Provincia de La Pampa
REPÚBLICA ARGENTINA

Gobernador:.....C.P.N. Oscar Mario **JORGE**
Vice-Gobernador:.....Prof. Norma Haydee **DURANGO**
Ministro de Coordinación de Gabinete..... C.P.N. Ariel **RAUSCHENBERGER**
Ministro de Gobierno, Justicia y Seguridad:Dr. César Ignacio **RODRÍGUEZ**
Ministro de Bienestar Social:Lic. Gustavo R. **FERNANDEZ MENDÍA**
Ministro de Salud:.....Dr. Mario Omar **GONZÁLEZ**
Ministro de Cultura y Educación:Lic. Jacqueline Mohair **EVANGELISTA**
Ministro de la Producción:.....Dr. Abelardo Mario **FERRÁN**
Ministro de Hacienda y Finanzas:.....C.P.N. Sergio **VIOLO**
Ministro de Obras y Servicios Públicos:.....Ing. Jorge Víctor **VARELA**
Secretario General de la Gobernación:.....Sr. Raúl Eduardo **ORTÍZ**
Secretario de Desarrollo Territorial:.....C.P.N. Luis Alberto **CAMPO**
Secretario de Derechos Humanos:.....Sr. Héctor Rubén **FUNES**
Secretario de Asuntos Municipales:.....Lic. Fabián **BRUNA**
Secretario Recursos Hídricos:.....Ing. Néstor Pedro **LASTIRI**
Secretario de Turismo.....Sr. Santiago Daniel **AMSE**
Asesor Letrado de Gobierno:.....Dra. Daniela Mónica **VASSIA**
Fiscal de Estado:Dr. José Alejandro **VANINI**

AÑO LIX - Nº 3019
Telefax: 02954- 436323

Dirección: Sarmiento 335
www.lapampa.gov.ar

SANTA ROSA, 19 DE OCTUBRE DE 2012
boletinoficial@lapampa.gov.ar

SEPARATA BOLETÍN OFICIAL Nº 3019

MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA

RESOLUCIÓN Nº 798

RESOLUCIÓN N° 798

SANTA ROSA, 15 DE OCTUBRE DE 2012

VISTO:

El Expediente N° 1275/04 – MGEyS., caratulado “**MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS - INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA - S/OPERATORIA DE ASISTENCIA FINANCIERA INDIVIDUAL**”; y

CONSIDERANDO:

Que por Decreto N° 1478/04, modificado por los Decretos N° 2495/06 y N° 562/08, se aprueba la Operatoria de Asistencia Financiera Individual, destinada a financiar créditos para la construcción, rehabilitación, ampliación, terminación y refacción de la vivienda propia;

Que mediante Resolución N° 480/06 del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, se aprobó el Texto Ordenado del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual;

Que de acuerdo al tiempo transcurrido desde el dictado de los citados Decretos, se ha registrado una notable variación económica observada en el coeficiente de variación salarial y en los incrementos de los haberes mensuales de los empleados públicos;

Que la Gerencia Contable Financiera del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, plantea la necesidad de elevar el monto máximo del crédito a financiar por la Operatoria de Asistencia Financiera Individual (O.A.F.I.) a PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000.-), modificando así el valor establecido en la Resolución N° 603/08 de este Instituto, debido a los constantes incrementos en los costos de la construcción registrados en el último tiempo (Punto 4.1. del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual);

Que la Gerencia Contable Financiera del organismo asimismo sugiere elevar los topes de ingresos mensuales libres afectables por grupo familiar a PESOS SIETE MIL (\$ 7.000.-) y PESOS DOCE MIL (\$12.000.-), como también fijar la tasa de interés en un CINCO POR CIENTO (5%) para ingresos mensuales libres ubicados entre los topes mencionados (Punto 4.1. – 4.4. del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual), teniendo en cuenta la tendencia creciente observada en el coeficiente de variación salarial y en los incrementos de los haberes mensuales de los empleados públicos;

Que el Decreto N° 1478/04, modificado por los Decretos N° 2495/06 y N° 562/08 y el Anexo Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual, facultan al Presidente del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda a modificar los montos, topes máximos y tasas de interés establecidos mediante Resolución;

Que visto la necesidad de ajustar algunas condiciones reglamentarias para lograr mayor eficacia en el uso de los recursos, se hace necesario proceder al ordenamiento del Anexo Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual aprobado mediante Decreto N° 1478/04, modificado por Decretos N° 2495/06 y N° 562/08;

Que el artículo 2° del Decreto N° 1478/04 establece que la Operatoria de referencia será ejecutada por el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, para lo cual lo faculta a dictar las Resoluciones Reglamentarias correspondientes;

Que frente a la necesidad de optimizar el proceso administrativo de la Operatoria en cuestión, resulta menester el dictado del acto administrativo pertinente que delegue en la persona del Gerente General del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda (conforme Decreto N° 824/84 - artículos 8° y 9° aprobando la Reglamentación de la Norma Jurídica de Facto N° 2150) la facultad de disponer lo necesario para proceder al ordenamiento del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual, con el fin de lograr una eficaz gestión evitando interpretaciones equívocas;

Que por Decreto N° 190/11 del Poder Ejecutivo Provincial designa como Gerente General del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda al C.P.N. Juan Carlos GARCIA;

Que la atribución de delegar el ejercicio de facultades se encuentra prevista en la Norma Jurídica de Facto N° 951 - Ley de Procedimientos Administrativos;

Que ha tomado intervención la Delegación de Asesoría Letrada de Gobierno actuante en el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, no teniendo objeciones legales que formular;

Que en consecuencia, corresponde el dictado del pertinente acto administrativo;

POR ELLO:

**EL PRESIDENTE DEL
INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA
R E S U E L V E:**

Artículo 1°.- Apruébese el Texto Ordenado del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución.-

Artículo 2°.- Deléguese al Señor Gerente General del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, C.P.N. Juan Carlos GARCIA, D.N.I. N° 14.963.322, designado por Decreto N° 190/11, la facultad de disponer (artículo 15 de la Norma Jurídica de Facto N° 951 - Ley de Procedimientos Administrativos), el ordenamiento e interpretación del Reglamento de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual.-

Artículo 3°.- Regístrese, dese al Boletín Oficial y pase a Gerencia Técnica del Instituto Provincial Autárquico de la Vivienda a sus efectos.-

C.P.N. Roberto Oscar VASSIA, Presidente Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

ANEXO

**TEXTO ORDENADO DEL REGLAMENTO
DE LA OPERATORIA ASISTENCIA FINANCIERA INDIVIDUAL**

1. OBJETO

La Asistencia Financiera Individual se otorgará a propietarios de terrenos ubicados en zonas urbanas o suburbanas con dotación de servicios básicos provenientes de red u otro sistema, para la construcción de soluciones habitacionales básicas de hasta 60 m2 para viviendas nuevas. Asimismo, será otorgada a propietarios de viviendas urbanas o suburbanas recuperables para su rehabilitación y/o refacción, ampliación y terminación, definidas como sigue:
Rehabilitación: todo trabajo a ejecutar en el inmueble que implique modificaciones estructurales las que deberán ajustarse a las normas edilicias vigentes.

Refacción: todo trabajo a ejecutar en el inmueble en los aspectos de arquitectura y/o instalaciones sanitarias, gas y/o electricidad.

Ampliación y terminación: ejecución de locales nuevos o terminación de soluciones habitacionales iniciadas. Se financiará hasta una superficie adicional de 23,50 m2 de manera que permita la construcción de hasta dos (2) dormitorios con espacio para placard, significando un 39,10% del monto total con respecto al que se le asigna a una vivienda nueva de 60 m2, justificada por el informe respectivo según la integración del grupo familiar conviviente y sus necesidades. Las obras existentes y a construir deberán ajustarse a las normas edilicias vigentes.

Se entiende que la asistencia financiera individual a realizar por el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda (I.P.A.V.) al propietario del terreno o vivienda sólo vinculará a estas partes con un Contrato de Mutuo, siendo el I.P.A.V. mero Ente Financiero quedando eximido de toda responsabilidad ante las personas o entidades que intervengan en la ejecución de la solución habitacional para la que se otorga la asistencia financiera. La parte no asistida será aportada por el solicitante del crédito.

2. CONDICIONES LEGALES

2.1. Titulares:

Podrán ser titulares personas de existencia física que se encuentren con capacidad legal de contratar y que reúnan los siguientes requisitos:

2.1.1. Constituir un grupo familiar donde al menos dos de las personas que lo conforman estén unidas entre sí por lazos matrimoniales, legales o de hecho, o consanguinidad en línea ascendente, descendente o colateral de primer grado, o con menores legalmente a cargo. En el caso de las uniones legales o de hecho sin hijos, o unidas entre sí por consanguinidad en línea ascendente de primer grado o colateral de segundo grado, u otros lazos de parentesco, o en caso de personas solas mayores de cincuenta (50) años, se incorporarán igualmente al registro pero no tendrán prioridad en la adjudicación.

2.1.2. Tener ingresos familiares mensuales y habituales que permitan el reintegro de la cuota de la asistencia financiera a otorgar, de acuerdo al proyecto presentado y al monto del crédito que se otorgue, la que será decidida por el I.P.A.V., conforme a los ingresos declarados. La cuota pura, capital más intereses, no deberá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos libres.-

2.1.3. Ser propietario de un terreno o de una vivienda con deficiencias habitacionales, escriturado e inscripto en la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del postulante al momento de la inscripción.

2.1.4. La vivienda deberá estar ubicada en una zona urbana o suburbana y será destinada a ocupación permanente por el grupo familiar adjudicado.

2.1.5. Poseer el solicitante documento de identidad argentino.

2.1.6. El solicitante y las personas que compongan su grupo familiar, no deberán ser propietarios de viviendas o bienes inmuebles realizables, distintos al inmueble afectado por la Operatoria, de valor equivalente mayor al máximo del monto asistido y que con cuya venta permita solucionar su problema habitacional, siempre que dichos bienes no constituyan el único medio de vida del solicitante y su grupo familiar y que con su renta o productos integre el total de los ingresos declarados y certificados.

2.1.7. No haber sido adjudicatario ninguno de los miembros del grupo familiar de viviendas financiadas por el Estado: FO.NA.VI., Banco Hipotecario Nacional, Ru-calhué, Planes Comunales u otros. Quedan exceptuados de esta condición quienes hayan constituido un nuevo grupo familiar.

2.1.8. No podrán ser solicitantes menores de edad que no estuvieren emancipados.

2.1.9. No estar inhibidos para disponer de sus bienes, lo que deberán acreditar por certificado de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble.

2.1.10. Acreditar domicilio real del grupo familiar en la Provincia de La Pampa, con una antigüedad mínima de CINCO (5) años.

2.2. Garantía de la Asistencia Financiera:

La asistencia a otorgar será garantizada con hipoteca en primer grado a favor del I.P.A.V. sobre el terreno con todo lo clavado, construido y plantado, el que deberá encontrarse libre de todo gravamen y no registrar deuda bajo ningún concepto, especialmente en lo que hace al pago de tasas, impuestos y contribuciones. Dicha hipoteca se constituirá con ajuste a las previsiones del Código Civil, Norma Jurídica de Facto N° 816, N° 1699 y N° 1589 y sus modificatorias, Decreto N° 1893/96 y las Leyes Nacionales N° 24464 y N° 24441.

2.3. Mutuo Financiero I.P.A.V. - Titular:

Una vez aprobada la Solicitud de Asistencia Financiera por el I.P.A.V. mediante Disposición respectiva, se celebrará el Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria entre el titular y el I.P.A.V. En él, se fijarán todas las condiciones que regularán la relación I.P.A.V. - Titular respecto a la Asistencia Financiera otorgada por la Disposición de aprobación de la misma. Se convendrá que el I.P.A.V. realizará todas las auditorías técnicas que crea convenientes y necesarias para verificar el fiel cumplimiento de todos los requisitos que exige la Operatoria.

3. CONDICIONES TECNICAS

3.1. Del terreno:

3.1.1. Localización y condiciones físicas:

3.1.1.1. El terreno estará ubicado en zona urbana o suburbana y deberá contar con la dotación de servicios básicos, como mínimo electricidad y agua. Las propuestas que no puedan cumplir con este requisito, ya sea por inexistencia en la localización o por intención del solicitante de disminuir la asistencia financiera a utilizar, se someterán a evaluación técnica del I.P.A.V. para su aprobación.

3.1.1.2. Deberá estar ubicado en áreas no anegadizas, lo que deberá acreditar mediante un certificado de no inundabilidad expedido por el organismo local comunal.

3.1.1.3. Deberá reunir las condiciones físicas que garanticen un suelo apto para fundar.

3.2. Del proyecto:

3.2.1. Normas de diseño:

3.2.1.1. El proyecto cumplirá con las normas urbanas del Plan Regulador y/o de los Códigos de Zonificación y Edificación de la Municipalidad local, debiendo estar aprobado por ese organismo al momento de suscribir la escritura de hipoteca a favor del I.P.A.V. Para el caso de rehabilitación, ampliación o terminación de vivienda, además, deberá disponerse de los planos de las construcciones existentes y/o ampliaciones proyectadas, aprobados por la Municipalidad, como así también, cómputo y presupuesto de lo que desea construir y/o terminar firmado por profesional responsable.

3.2.1.2. Deberá encuadrarse en general, dentro de las condiciones mínimas, superficie útil y niveles de terminación definidos en el punto 11 del presente. Se evaluarán propuestas particulares que no cumplan con dichas condiciones mínimas cuando sean totalmente justificadas económicamente, atendiendo a las necesidades particulares y capacidad de pago de cada solicitante y su grupo familiar. El I.P.A.V. pondrá a disposición de los interesados, con costos mínimos, proyectos de soluciones habitacionales tipos, que en forma opcional podrán ser utilizados por los mismos en su solicitud financiera.

3.2.1.3. El proyecto podrá incluir cocheras u otros locales no financiables por el I.P.A.V., de uso particular del grupo familiar, quedando aclarado que su financiación corre por cuenta exclusiva del titular, y que en el caso, primero deberá terminarse la obra financiada cuyo proyecto al efecto se aprueba. El incumplimiento de esta condición dará derecho al

I.P.A.V. a suspender los desembolsos y exigir la cancelación de los montos ya liquidados o bien proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.

3.2.1.4. Las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas que contemple el proyecto, deberán encuadrarse dentro de las normativas de los organismos competentes.

3.2.2. Procedimientos constructivos no tradicionales:

Los diseños que incluyen materiales, elementos o sistemas constructivos no tradicionales, deberán contar con el certificado de aptitud técnica extendido por la autoridad u organismo competente.

3.2.3. Plazo de Obra:

El plazo de obra total propuesto por el solicitante de la asistencia no podrá exceder los OCHO (8) meses. La obra se iniciará dentro de los DIEZ (10) días de la fecha del pago del anticipo previsto en el punto 4.3. del presente. El plazo de obra original más sus ampliaciones no podrá exceder los DOCE (12) meses.

4 - CONDICIONES FINANCIERAS.

4.1. Montos máximos financiables, cuotas orientativas de reembolsos e ingresos mínimos requeridos.

El monto máximo a financiar ascenderá hasta la suma de **PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000.-)** para construcciones de viviendas nuevas de hasta 60m2. Monto que podrá ser modificado mediante Resolución de Presidencia del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda.

El ingreso mensual libre afectable (punto 2.1.2) que se acredite determinará el monto máximo a financiar, y los metros cuadrados a construir deberán estar acorde al monto del crédito que se solicita. El plazo de reembolso del crédito será de VEINTE (20) años con una tasa de interés del CINCO POR CIENTO (5%) anual para ingresos mensuales libres de **PESOS SIETE MIL (\$ 7.000.-)** hasta **PESOS DOCE MIL (\$12.000.-)**; tasa que podrá ser modificada por el I.P.A.V. si mediaren razones y circunstancias que así lo aconsejaren. Podrá autorizarse adelantos de cuotas, en la forma establecida en el punto 4.5.2. Esta Operatoria no contempla situaciones con ingresos superiores a **PESOS DOCE MIL (\$ 12.000.-)**.

En todos los casos el I.P.A.V. financiará un CIEN POR CIENTO (100%) de la asistencia aprobada, conforme a los valores financiables enunciados en el punto 4.2.

4.1.2. La modificación del monto máximo a financiar se hará en base al costo por m2, según el Índice de la Construcción y el costo por m2 de la vivienda FO.NA.VI.

4.1.3. Los topes de ingresos mensuales libres afectables por grupo familiar serán actualizados por Resolución de Presidencia del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda.

4.2. Valores de la operación:

4.2.1. Financiables.

4.2.1.1. El valor de la construcción de las soluciones habitacionales, rehabilitación, refacción, ampliación o terminación de viviendas.

4.2.1.2. Valores de construcción de instalación sanitaria, eléctrica y gas, veredines y vereda municipal.

4.2.1.3. Honorarios de proyectos.

4.2.1.4. Honorarios de dirección de obra.

4.2.1.5. Seguros contra incendio y destrucción total

4.2.1.6. Honorarios de escrituración.

Nota aclaratoria:

El concepto de honorarios incluye toda erogación correspondiente por servicios prestados, indispensable para completar la documentación del proyecto y la materialización del mismo.

4.3. Desembolso del préstamo:

Los desembolsos correspondientes a la asistencia financiera acordada se efectivizarán en hasta un máximo de CUATRO (4) entregas, dependiendo del monto de la asistencia financiera solicitada y de acuerdo al avance de la obra.

Se iniciará en el momento que la oficina de la Operatoria O.A.F.I. gestione al pago del Anticipo Financiero, luego de haberse cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la reglamentación que los regula.

El Departamento Certificaciones confeccionará el certificado correspondiente al QUINCE POR CIENTO (15%) del anticipo financiero sobre la totalidad del préstamo aprobado. Dicho certificado estará firmado por la Jefa del Departamento Certificaciones, el Gerente Contable Financiero y el Gerente General del citado organismo. Toda la documentación se agregará al expediente que se inicie con motivo de la asistencia individual y se efectuará antes de cada asistencia financiera el control de reserva de fondos.

La Habilitación completará la Orden de Pago, la que estará en el mismo certificado, firmada por el Presidente del Instituto y realizará el pedido de fondos correspondiente a Tesorería del I.P.A.V. y procediendo a efectuar el pago a la cuenta bancaria declarada para esta Operatoria prevista en el Punto 5.4.4. de este Anexo.

Terminado el trámite de pago del anticipo se girarán las actuaciones a la dependencia de Inspección de Obra.

Para la liquidación de las cuotas de asistencia financiera, el Inspector efectuará la medición de la obra junto con el Representante Técnico y confeccionará la planilla donde confirmará el estado de la obra y las condiciones para cumplir con la primera cuota de asistencia, enviándola al Departamento Certificaciones, donde se confeccionará el certificado de préstamo siguiendo con los pasos del párrafo anterior.

Una vez otorgada la asistencia mediante acto administrativo formal, el Departamento Contable queda autorizado por la presente a realizar los ajustes presupuestarios que estime necesarios sin necesidad de Resolución que así lo recepte, respecto al ritmo de pago de los certificados, en relación con el avance de la obra.

4.3.1. ANTICIPO: El QUINCE POR CIENTO (15%) de la asistencia contra la presentación del testimonio de la hipoteca. Se descontarán de este monto los honorarios y demás gastos de escritura. También los importes correspondientes a los seguros de vida y contra incendio correspondientes a los primeros doce (12) meses contados a partir de la fecha del otorgamiento de este anticipo. Cuando el valor del terreno (de acuerdo al informe establecido en el punto **5.1.1.8.** sea inferior al valor del anticipo, se fraccionará su entrega conforme al avance de obra.

4.3.2. PRIMERA CUOTA: El TREINTA POR CIENTO (30%) de la asistencia al registrar la obra como mínimo un avance del QUINCE POR CIENTO (15%) de ejecución.

4.3.3. SEGUNDA CUOTA: El CUARENTA POR CIENTO (40%) de la asistencia al registrar la obra como mínimo un avance del CINCUENTA POR CIENTO (50%) de ejecución.

4.3.4. TERCERA CUOTA: El QUINCE POR CIENTO (15%) de la asistencia al registrar la obra el OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) de ejecución.

4.3.5. Los avances de obra se medirán de acuerdo al Cronograma de Inversiones de la obra aprobado por el I.P.A.V. En el caso de que el avance de obra supere los porcentajes previstos, ello no podrá ser motivo para reclamar un adelanto en los desembolsos.

4.3.6. Los desembolsos se efectivizarán previa presentación de la medición y certificación de obra acordes a los porcentajes de avance fijados en los puntos anteriores. Se respetará el avance de obra programado, aún cuando el avance real sea mayor que aquel.

4.3.7. En los casos de propuestas particulares, ya sea para una solución habitacional completa, rehabilitación, refacción, ampliación y terminación, la cantidad y valor de las cuotas de desembolso serán fijados por el I.P.A.V. conforme al monto de la asistencia financiera solicitada.

4.3.8. El beneficiario deberá indicar el número de Cuenta Corriente o de Caja de Ahorro en la que el I.P.A.V. depositará los desembolsos.

4.4. Interés y actualización de la operación: La asistencia financiera otorgada no devengará intereses durante el plazo de DOCE (12) meses contados desde el otorgamiento del anticipo financiero. Finalizado dicho plazo, la tasa de interés será del CINCO POR CIENTO (5%) para ingresos de PESOS SIETE MIL (\$7.000.-) a PESOS DOCE MIL (\$ 12.000.-) que podrá ser modificada por el I.P.A.V. si mediaran razones y circunstancias que así lo justifiquen, pudiendo además capitalizar los intereses en forma mensual, sucesiva y automática, sin necesidad de interpelación previa hasta la total cancelación de la deuda.

4.5. Amortización del crédito:

4.5.1. Mediante cuotas mensuales y consecutivas. A partir de la fecha del depósito del anticipo, se contarán DOCE (12) meses, venciendo la primera cuota el día DIEZ (10) del mes siguiente.

4.5.2. El titular podrá cancelar el saldo deudor en forma anticipada cuando lo requiera y tramitar a su exclusivo cargo el levantamiento de la hipoteca. Asimismo, podrá efectuar pagos anticipados de cuotas de amortización del crédito, las cuales se descontarán desde la última cuota del plan establecido, conforme lo determine la reglamentación del I.P.A.V.

4.5.3. Autorización al I.P.A.V. para el descuento automático del importe de las cuotas en la Caja de Ahorro o Cuenta Corriente, que se menciona en el Punto 4.3.8 En el caso de que por algún motivo cerrara dicha Caja de Ahorro o Cuenta Corriente, o careciera de fondos suficientes, deberá indicar inmediatamente al I.P.A.V. la nueva Cuenta de la que se hará el descuento automático. De no existir ésta, los depósitos de los reintegros se harán en la cuenta que indique el I.P.A.V., debiendo el beneficiario presentar copia del comprobante de depósito.

5 - ETAPAS DE LA O.A.F.I.

5.1. Primera Etapa: presentación preliminar.

5.1.1. Solicitud de inscripción: El solicitante presentará para la Operatoria de Asistencia Financiera Individual el Formulario de Solicitud de Inscripción debidamente firmado bajo el carácter de Declaración Jurada. En el mismo constará la totalidad de los datos personales del titular, de su grupo familiar conviviente y demás datos de interés. El falseamiento u ocultación de la información aportada, dará derecho al I.P.A.V. a aplicar las sanciones legales vigentes en la materia y dar de baja a la presentación efectuada.-

5.1.1.1. Fotocopia autenticada de la 1° y 2° hoja del Documento de Identidad de todo el grupo familiar con domicilio actualizado.

5.1.1.2. Acta de Matrimonio del titular y Partida de Nacimiento de todos los integrantes del grupo familiar autenticados (en caso de disolución del vínculo matrimonial, deberá acreditarse con la documentación legal correspondiente).

5.1.1.3. Certificado de domicilio del titular y su grupo familiar.

5.1.1.4. Certificado de ingresos (recibo de sueldo) de todos los integrantes del grupo familiar. En caso de no tener relación de dependencia, declaración jurada de ingresos. El falseamiento u ocultación de la información, faculta al I.P.A.V. a dar de baja a la presentación efectuada.

5.1.1.5. Título de propiedad del inmueble a nombre del titular en fotocopia autenticada.

5.1.1.6. Planilla de información técnica donde conste: ubicación del terreno, características (croquis de ubicación, datos catastrales), dotación de servicios básicos y otros existentes, planilla de superficies útiles y nivel de cordón cuneta y certificado de no inundabilidad expedido por el Municipio.

5.1.1.7. Deberán presentarse planos generales y de estructura aprobados de las construcciones existentes y a construir, cómputo y presupuesto detallado de los trabajos a realizar y cronograma de inversiones.

5.1.1.8. Acreditar el valor real del inmueble mediante informe emitido por la Municipalidad local o dos Martilleros Matriculados en esta jurisdicción.

5.1.1.9. Certificado de Libre Deuda Alimentario otorgado por la Dirección General del Registro Civil y Capacidad de las Personas.

5.2. Segunda Etapa: presentación definitiva.

Una vez evaluada y calificada social y técnicamente la propuesta (pre factibilidad) por la Operatoria de Asistencia Financiera Individual del I.P.A.V., fijando el monto máximo financiable, plazo de ejecución de obra y otros detalles que hacen a la solicitud definitiva, se notificará al solicitante para que realice su presentación definitiva que integrará con:

5.2.1. Nota de presentación.

5.2.2. Planos generales y de estructura, de las obras a ejecutar visado por el organismo Municipal correspondiente.

5.2.3. Planos de instalaciones aprobadas por los organismos competentes cuando corresponda.

5.2.4. Nivel de cordón cuneta correspondiente al lugar donde se construirá la obra.

5.2.5. Toda la documentación técnica, económica y financiera deberá ser suscripta por el solicitante y un profesional de la construcción que respaldará técnicamente la propuesta, la que estará integrada por planos generales y de estructura aprobados de las construcciones existentes, cómputo y presupuesto detallado de los trabajos a realizar y cronograma de inversiones.

5.3. Tercera Etapa: aprobación de la asistencia financiera.

5.3.1. Se realizarán informes de evaluación y aprobación de toda la documentación técnica, social, económica y financiera presentada. En caso de registrarse observaciones, se notificará al titular para su corrección.

5.3.2. Posteriormente, el Departamento Contable fijará el valor de las cuotas de de-sembolso de la asistencia financiera y realizará la afectación correspondiente de la operación.

5.3.3. La Delegación de Asesoría Letrada de Gobierno actuante en el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda emitirá dictamen respecto al encuadramiento de la solicitud dentro de las normas establecidas.

5.3.4. La Gerencia Técnica Administrativa preparará la Disposición que aprueba el otorgamiento del préstamo fijando las condiciones y valores del desembolso del mismo, que será suscripta por la Gerencia General del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda y posteriormente notificada al solicitante.

5.3.5. Antes de iniciar el trámite de cobro del anticipo previsto en el punto 4.3.1., el titular deberá presentar la escritura de hipoteca en primer grado a favor del I.P.A.V.; en dicha escritura deberá constar que el terreno se encuentra libre de todo gravamen, y que no registra deuda bajo ningún concepto, especialmente en lo que hace al pago de tasas, impuestos y contribuciones y que se han contratado los seguros de vida del titular y contra incendio de la propiedad.

5.3.6. Las actuaciones se girarán a la oficina de Operatoria de Asistencia Financiera Individual para que reserve como antecedente, para realizar el trámite de desembolso del préstamo, control y auditoría de la operación.

5.4. Cuarta Etapa: Desembolso del crédito para la ejecución de la obra.

5.4.1. El desembolso del crédito se hará conforme lo estipulado en el punto 4.3. para lo cual la Oficina de Operatoria Asistencia Financiera Individual gestionará el Anticipo Financiero, según lo establecido en Punto 4.3.1.

5.4.2. Las mediciones serán controladas y firmadas por el responsable de la Operatoria.

5.4.3. Dicha documentación se agregará al expediente original y se girará al Departamento Contabilidad para su intervención.

5.4.4. El Departamento Contable confeccionará Orden de Pago, y girará a Habilidad, quien realizará el depósito correspondiente en la Cuenta Bancaria denunciada oportunamente por el titular.

5.4.5. Una vez terminado el trámite de pago, Habilidad girará las actuaciones a las dependencias de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual.

5.4.6. Para la liquidación de las cuotas siguientes, el titular deberá requerir por nota dicho pago, según avance de Obra. Dicha medición será verificada y firmada por el Inspector de Obra y se agregará al expediente original. Luego se aplicará el mismo procedimiento fijado en los puntos 5.4.2. a 5.4.5.

Una vez otorgado el préstamo mediante acto administrativo formal, el Departamento Contable queda autorizado por la presente a realizar los ajustes presupuestarios que estime necesarios (desafectación, afectación, etc.) sin necesidad de Resolución que así lo recepte.

5.5. Quinta Etapa: Amortización y cancelación del crédito.

5.5.1. La fecha improrrogable del primer pago se determinará de acuerdo a lo establecido en el punto 4.5.1.. El vencimiento operará en forma automática, sin necesidad de notificación alguna por parte del I.P.A.V. Las cuotas siguientes y consecutivas tendrán vencimiento el día DIEZ (10) de cada mes. La mora en los pagos, da derecho al I.P.A.V. a aplicar intereses punitivos, y ante el incumplimiento de TRES (3) cuotas consecutivas o alternadas procederá la caducidad de los plazos otorgados y la ejecución judicial de la hipoteca constituida sobre el inmueble.

5.5.2. El levantamiento de la hipoteca constituida a favor del I.P.A.V., será realizado una vez cancelado el monto del préstamo efectivamente percibido más sus correspondientes intereses, siendo a cargo exclusivo del titular, los gastos y honorarios que tal levantamiento origine.

6 - AUDITORIAS DE OBRA

6.1. Las auditorías de obras serán realizadas por el personal técnico especializado afectado a la Operatoria de Asistencia Financiera parcial individual u otro designado por la Dirección de Obra del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda.

6.2. Se realizarán auditorías: **1)** al inicio de los trabajos, una vez recibida la comunicación de fecha de inicio de la obra por parte del profesional actuante y el titular, la que deberá fijarse conforme lo establecido en el punto **3.2.3.**; **2)** para verificación de cada medición presentada por el profesional actuante y el titular, en la oportunidad que corresponda y de acuerdo a las cuotas previstas para el desembolso del crédito; y **3)** para verificación de la terminación total de la obra. Además de las enunciadas, el I.P.A.V. se reserva el derecho de realizar auditorías cuando lo considere conveniente.

6.3. El Titular o Director de Obra deberá gestionar ante el Inspector y éste ante las oficinas de la Operatoria O.A.F.I. cada medición de avance de obra (incluido el 58%) en original, donde estén incluidos la totalidad de los ítems previstos.

7 - PRESUPUESTO, CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS.

7.1. El cómputo y el Presupuesto se confeccionarán en formulario tipo, en el que se indicará el precio total de los trabajos a realizar, resultante de sumar los precios de las distintas actividades constructivas o ítems. Deberá constar la unidad, cantidad, precio unitario y precio total de cada ítem.

7.2. El cronograma de inversiones representará la programación financiera de los trabajos en el plazo de ejecución de la obra propuesto por el titular e indicará la incidencia de los ítems o grupos de ítems referidos al total, los avances parciales de cada uno de ellos y sus totales, en porcentaje únicamente.

7.3. Los certificados de anticipo y de obra se confeccionarán de acuerdo al total del presupuesto, la asistencia financiera parcial y las entregas fijadas por la Disposición pertinente, en formulario tipo del I.P.A.V. En ellos se indicará los porcentajes de avance previstos y real acumulados de la obra.

8 - REGIMEN DE MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA DE INVERSIONES.

Las obras que después de haberse re programado hasta los DOCE (12) meses de plazo máximo admisible, registren atrasos, quedarán sujetas al Régimen de Multas:

8.1. Para el primer mes de atraso corresponderá aplicar una multa equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del monto acumulado liquidado a la fecha de aplicación (anticipo y cuotas.)

8.2. Para el segundo mes de atraso corresponderá aplicar una multa equivalente al UNO COMO CINCO POR CIENTO (1,5%) del monto acumulado liquidado a la fecha de aplicación (anticipo y cuotas.)

8.3. Para el tercer mes de atraso y subsiguientes hasta finalizar la obra corresponderá aplicar una multa equivalente al DOS POR CIENTO (2%) del monto liquidado a la fecha de aplicación (anticipo y cuotas) por cada mes de atraso.

8.4. Una vez verificado el atraso de la obra, se procederá a emitir el Certificado de multa, el que deberá aprobarse y descontarse de la próxima cuota de desembolso de la Asistencia financiera otorgada; en el caso de haberse hecho efectiva en su totalidad (posterior al CIEN POR CIENTO (100%) de avance físico) el titular deberá abonar el monto de la multa juntamente con el pago de la cuota de amortización del préstamo, bajo apercibimiento de ejecutar la hipoteca.

8.5. Los plazos para la determinación de la multa se tendrán en cuenta desde la fecha de inicio de obra hasta la auditoría de obra realizada por parte del personal del I.P.A.V. correspondiente al CIEN POR CIENTO (100%) de avance físico, una vez presentado el certificado pertinente por el responsable de la obra.

9 - REPROGRAMACIONES DE OBRA.

9.1. Las obras con atrasos que hayan sobrepasado el plazo de ejecución previsto en el cronograma de inversiones y no superen los DOCE (12) meses máximos admisibles, podrán reprogramarse hasta ese máximo, sin que por ello queden sujetas al Régimen de multas.

9.2. El titular deberá presentar ante el I.P.A.V. las causas que motivan la solicitud de reprogramación, y nuevo cronograma de inversiones indicando los porcentajes de obras ejecutados y reprogramando la obra faltante.

9.3. La Operatoria de Asistencia Financiera parcial individual evaluará y dará la factibilidad de la reprogramación; con el visto bueno de Jefatura Técnica se continuará con el trámite correspondiente al pago de la cuota de desembolso respectiva, según lo previsto por ésta.

10 - PARALIZACION DE OBRA.

Los adjudicatarios de la Asistencia Financiera Parcial Individual que lo soliciten, podrán paralizar la obra objeto de la misma, cuando hayan acreditado de manera fehaciente la imposibilidad de continuar con la misma, fundada en razones ciertas y justificadas a criterio del I.P.A.V.

10.1. Documentación a presentar:

10.1.1. Nota comunicando al I.P.A.V. la situación de la paralización de la obra, ampliamente fundada y probada, manifestando expresamente la voluntad de abonar el monto de la Asistencia recibida, en tantas cuotas mensuales, consecutivas y de igual valor a las correspondientes de la Asistencia total otorgada, necesarias para cancelar el monto recibido y los intereses correspondientes.

10.1.2. El I.P.A.V. evaluará el pedido y en caso de conformidad, procederá a autorizar mediante la Disposición respectiva, la paralización de la obra.

10.1.3. Una vez notificado el titular, procederá, a partir de la fecha que fije la citada Disposición, a la devolución de la asistencia financiera en las condiciones citadas en el punto **10.1.1.**

10.1.4. El levantamiento de la hipoteca constituida a favor del I.P.A.V., será realizado una vez cancelado el monto recibido más los intereses, siendo a cargo exclusivo del titular los gastos y honorarios que se originen.

10.1.5. Lo resuelto solamente será de aplicación en las obras que hayan sido iniciadas y registren por lo menos un avance físico mayor del DIEZ POR CIENTO (10%) de obra, caso contrario se exigirá la devolución íntegra de los valores liquidados bajo apercibimiento de la ejecución de la hipoteca.

10.1.6. Durante el término de UN (1) año a contar de la fecha de la Resolución que autorizó la paralización de la obra, el titular podrá hacer uso de la opción de continuar con la misma, dejando aclarado que no podrá solicitar nueva autorización de paralización.

11 - ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES **NIVELES MINIMOS DE TERMINACION**

Las terminaciones de las soluciones habitacionales no podrán ser inferiores a los niveles que se definen a continuación. Para los casos de propuestas particulares, tanto como para soluciones habitacionales completas, rehabilitación, refacción, ampliación o terminación de viviendas, los niveles de terminación serán propuestos por los solicitantes y evaluados por el I.P.A.V., siempre teniendo en cuenta que se trata de propuestas económicas y accesibles a la capacidad de pago del grupo familiar. Para planos de prototipos ver Anexo.

11.1. EXCAVACIONES: A los efectos de su ejecución, las mismas responderán a los cimientos adoptados.

11.2. CIMIENTOS: Dimensiones y morteros estarán claramente expresados en el cálculo respectivo, en función de los que establece el CIRSOC, respetando las zonas sísmicas y no sísmicas. La fundación será la misma para muros de vivienda y cerco medianero. El mortero tendrá un mínimo de 300 kg., de cemento por m³.- Bajo tabiques se ejecutará un cimiento de hormigón simple.

Del eje de los tabiques se tomará 15 cm., a cada lado y se logrará un espesor de 0,20 m., desde el nivel superior del contrapiso. Llevará 250 kg., de cemento por m³., y con áridos de granulometría adecuada al tipo de hormigón.-

En caso de ejecución de Plateas de Hormigón Armado se respetará lo establecido en Norma DIN N° 1.045, en lo que respecta a:

* Armadura mínima reglamentaria. $1 \varnothing 6 \text{ c}/2d$; d: espesor total de platea.

- Colocación de armaduras de torsión en las esquinas, según los criterios fijados en la norma citada precedentemente.
- Se colocarán separadores rígidos de hormigón asegurando el recubrimiento mínimo de las armaduras. En caso de cimiento tradicional, se requerirá un cálculo estructural a los efectos de determinar las dimensiones del mismo.
- Se debe cuidar especialmente la cimentación en el área donde descarga el apoyo del tanque de reserva, que justamente es atravesada por la principal descarga de desagües cloacales.-

11.3. MAMPOSTERIAS:

a) de cimientos: maciza, de ancho real mínimo de 0,19 m.; en medianeras, 0,28 mts.

b) de elevación: muros exteriores: cerámico hueco de 0,18 x 0,18 x 0,33 m., con espesor final mínimo de 0,22 m., revocada; y en medianeras, maciza, de 0,30 m.

c) tabique sanitario: macizo, con espesor final de 0,20 m.

d) tabiques: de ladrillo cerámico hueco o macizos, con espesor final de 0,10 m., sistemas de tabiquería con placas de roca de yeso o bloques de yeso macizo.-

11.4. AISLACIONES: Se realizarán dos capas aisladoras horizontales y verticales, de concreto con hidrófugo incorporado, de un espesor de 1,5 a 2 cm., y el mortero a usar 1:3 (cemento-arena) el hidrófugo en la proporción que indique el fabricante, con ruberoid, adherido con pintura asfáltica, siendo el límite inferior de 2 a 5 cm., por debajo del contrapiso de vereda exterior; y el superior, de 2 a 5 cm., por encima del Nivel de Piso interior, construidas en todos los muros, tabiques, cercos, y pilares sin excepción.-

11.5. REVOQUES: Salvo los casos en que se especifique expresamente lo contrario, los revoques tendrán un espesor mínimo total de 18 mm., en interiores y 22 mm., en el exterior.

No deberán quedar manchas, diferencias de color, ni rugosidades.

En todos los revoques interiores y exteriores, los 20 cm., inferiores se tomarán con mezcla de cemento con agregado de hidrófugo, para evitar el ascenso de humedad por capilaridad.

a) Exterior: azotado de mortero impermeable 1:3 (cemento - arena) con hidrófugo inorgánico aprobado, que cubra toda la superficie, de 4 mm., de espesor. Revoque grueso de cal y cemento, con arena gruesa y fina, de 15 mm. de espesor. Enlucido de cal aérea y arena rubia, de 3 mm.

b) Interior: jaharro 15 mm.; fino 3 mm. Idem exterior.

11.6. ENCADENADO: Será perimetral horizontal, pudiéndose usar el ladrillo cerámico Tipo "U". No se aceptará ladrillo "U" cementicio. En caso de hormigón armado la sección será de 18 cm. de ancho x 16 cm., de altura mínima con una armadura de 2 \varnothing 8 inferior y estribos \varnothing c/20 cm. El acero a utilizar será el aletado torsionado en frío. Los tabiques interiores llevarán encadenado de hormigón armado, de 8 cm., ancho x 8 cm., de altura y armadura de 2 \varnothing 6 inferior y 1 \varnothing 6 superior con estribos \varnothing 4,2 c/20 cm., el cual estará vinculado al encadenado perimetral. En muro medianero (de 0,30 m.) el encadenado seguirá la pendiente del techo, será de hormigón armado, de 27 cm. de ancho x 16 cm. de altura mínima con la misma armadura que en muro exterior. Se exigirá la continuidad y/o vinculación de la armadura en esquinas y/o encuentros.

11.7. ESTRUCTURA DE TECHOS: Será metálica, de perfiles laminados o reticulados con protección anticorrosiva. Los extremos de apoyo de correas serán amurados mediante dados de hormigón de 25 cm., de lado, debiendo enchaparse con ladrillo en su cara exterior para reducir el puente térmico. En muro medianero, se amurarán en el encadenado de hormigón armado, que sigue la pendiente. Responderá a cálculo, según reglamento CIRSOC, debiendo soportar una sobrecarga de 100 kg., sin flecha ni deformación alguna. En zona sísmica y de nieve se considerarán en cálculo dichas exigencias. Las distancias de apoyo de chapa tendrán un máximo de 1,15 m. Todo el sistema de techos, estará vinculado a través de su estructura portante a los encadenados perimetrales, con ataduras de alambre galvanizado N° 12, de 2,64 mm., de espesor y 30 m., lineales por kg., o tiritas de hierro \varnothing 4,2, con protección anticorrosiva.

11.8. CUBIERTA: Será de chapa galvanizada, BWG N° 24. Se utilizarán los accesorios (de fijación, terminación, cierre, etc.) recomendados por el fabricante, que garanticen una total y perfecta hermeticidad. En apoyo de la cubierta sobre muros en aleros y apoyo de cumbrera sobre la cubierta, se colocará espuma de poliuretano alquitranado saturado, moldeado según perfil de la chapa. En el frente el alero será de 27 cm. y volará sobre la canaleta 7 cm.- En contra frente será de 35 cm.; sostenidos ambos aleros en una correa de sujeción apoyada en ménsulas que responderán a cálculo.- En cumbrera, la separación de extremos de chapa será de 5 cm., como máximo. Los dos faldones de la cubierta serán unidos mediante una banda de membrana asfáltica impermeable de 4 mm. de espesor con doble alma de polietileno y la cara superior de aluminio de 40 micrones. La chapa cumbrera tendrá un desarrollo de 40 cm., de ancho.

La cantidad mínima de sujeciones será de onda por medio en los extremos y cada dos ondas en el resto del faldón.

Las canaletas cenefas de frente serán de chapa galvanizada BWG N° 24, con forma y dimensiones según detalle y color a designar. En su extremo llevarán embudo y caño de bajada rectangular 8 cm., de chapa galvanizada BWG N° 24, con color a determinar por la Inspección, fijada al muro mediante brida de chapa y codo inferior sobre vereda perimetral.

Los muros laterales exteriores, llevarán sobre cubierta una carga de mampostería de 20 centímetros, terminada de la misma forma que el muro.

NOTA: Se podrán ofertar, como alternativas, otros tipos de materiales para la cubierta y techo, como tejas, fibrocemento color, losa cerámica con aislación térmica, barrera de vapor y aislación hidrófuga, etc..

11.9. AISLAMIENTO: La aislación térmica podrá ser:

a) membrana atérmica de espuma de polietileno impermeable tensada sobre estructura de sostén de cielorraso de 10 mm., del tipo TBA-10, con el film aluminizado por el lado superior.

b) inmediatamente sobre estructura de techo sostenida por alambre galvanizado c/0,40 m. Consiste en lana de vidrio de 75 mm. de espesor y 14 kg/m³ de densidad con su cara inferior de papel plastificado tipo KRAFT; solapada 10 cm. Por debajo de la estructura de madera sostén de cielorraso se fijará un film de polietileno traslúcido de 100 micrones, debiendo sellarse los bordes sobre muros y solapes de empalme para garantizar su continuidad como barrera de vapor.

c) poliestireno expandido de 50 mm., de espesor y una densidad de 20 kg/m³, colocado en forma ajustada entre las alfajías de la estructura de cielorraso, y por debajo de la misma se fijará un film de polietileno traslúcido de 100 micrones de espesor, como barrera de vapor.

En los tres casos, se garantizará la continuidad de la barrera de vapor, sellando las juntas ó solapes y borde muros.-

En los casos a) y c), se colocarán rejillas de ventilación entre cielorraso y cubierta, sobre muro exterior. Sobre cumbrera a 1 m., del eje medianero se colocará tubo de chapa de ventilación de \varnothing 4" con sombrero tipo "H".

11.10. CIELORRASO: Será de machimbre de madera de pino insigne, elliotis, taeda o Paraná misionero, elegido, de buena calidad, con un tenor de humedad de 20%. Protegido (de termitas, ácaros y otros insectos destructores, hongos, musgo verdense o agrisamiento) por inmersión en compuestos aptos para tal fin. Su espesor será de ½ pulgada con una cara cepillada. Colocado por debajo de la estructura de techo acompañando la pendiente, firmemente vinculado a ella, mediante estructura propia de madera, según cálculo.-

NOTA: Se podrá ofertar como alternativas, otros tipos de material para el cielorraso. En caso de losas cerámicas se colocará cielorraso de mezcla de cal y cemento aplicado.

11.11. CONTRAPISO: De 100 mm., de espesor, será de cascote o tosca limpia, cal y cemento, libre de polvo suelto o materias arcillosas. Con una dosificación de 1:1/4:4:8 (cal, cemento, arena, cascote) y agregado de hidrófugo inorgánico.

11.12. PISO: **a)** Piso cerámico esmaltado, mono cocción, en baldosas de 200 x 200 mm., o mayor, de partidas homogéneas en tamaño y color; de primera calidad con superficie antideslizante (levemente rugosa), de 8 mm. de espesor, clase 4 - según norma IRAM 11810-96.

Se colocará sobre carpeta niveladora hidrófuga, con espesor mínimo de 20 mm., en sus bordes de desagüe hacia rejillas y puertas de acceso. No se admitirá el espolvoreado de cemento puro en la superficie.

Se usará mezcla adhesiva especificada para el caso. Se dejarán indefectiblemente dilataciones perimetrales. No se ajustará excesivamente la trama de colocación, tomán-dose las juntas posteriormente con pastina (como especifican los envases de fábrica).

b) Piso granítico reconstituido de primera calidad, baldosas de 333 x 333 mm., grano medio 01, con una capa superior granítica de 5 mm., de espesor como mínimo, pulido fino en fábrica. Se ajustará a lo indicado en Norma IRAM 1522.

El espesor total será de 25 mm con bordes pulidos y biselados (2 mm.), matando el filo. Una vez colocado, la junta se tomará con cemento líquido y terminación con pastina.

El color del piso será dentro de los tonos: fondos negro, rojo, ocre y gris con grano verde Alpes 01 y fondo gris claro con grano blanco.

En local baño se colocará piso del mismo tipo especificado para los demás locales, en mosaicos de 165 x 165 mm.-

El nivel de piso terminado interior será de 35 cm. sobre nivel de vereda municipal o en su defecto sobre cordón cuneta existente. El beneficiario del crédito o el profesional a cargo de la dirección técnica de los trabajos, solicitará de la Municipalidad respectiva el nivel de futuro cordón cuneta en correspondencia con la ubicación de su terreno.

NOTA: En los accesos el umbral deberá sobresalir como mínimo 2 cm., de las jambas o patas de marco, marcando claramente el escalón en el ingreso, con una alzada de 10 cm., aproximadamente.

11.13.- ZOCALO: a) INTERIOR: del mismo tipo que el piso, estará firmemente adherido, sin huecos, que acumulen humedad o insectos, a la base explicada en el punto 6 del presente capítulo.

En caso de zócalo granítico será del mismo tipo que el piso, de 333 x 65 mm., con un espesor de 14 mm., empotrado en pared hasta bisel.

b) EXTERIOR: de ladrillo común, de una altura de 240 mm. sobre vereda exterior. Tendrá junta superior bien tomada a fin de evitar acción mecánica o hidráulica que la despreque, remate con inclinación y un espesor mínimo de 40 mm., para no dar apoyo de pie.

11.14. VEREDAS EXTERIORES Y MUNICIPAL: Perimetral, de acceso y municipal: anchos mínimos y niveles según planos. Se ejecutarán con mortero de cemento fratazado (cemento-arena) con un espesor mínimo de 30 mm., sobre un contrapiso de hormigón de cemento, cal, arena y cascote, de 100 mm., de espesor (ídem punto 11). Se deberán prever juntas de dilatación.-

El nivel de vereda municipal tendrá un mínimo de -0,30 cm. con respecto a NPTI.

11.15. REVESTIMIENTOS: Locales Húmedos: Azulejos blancos de primera calidad con junta tomada y colocados a tope sobre el revoque grueso fratazado.

Baño: DIEZ (10) filas de azulejos (de 0,15 x 0,15 m.) en todo el perímetro sobre zócalo; y franja de 0,30 m., con CUATRO (4) filas más de altura en duchador.

Cocina y lavadero: altura mínima 0,60 m., en paredes sobre mesada incluyendo la pileta de lavar, los espacios del futuro artefacto de cocina, futuro artefacto de lavar y los muros laterales.

11.16. TEXTURADO EXTERIOR COLOR: El revestimiento exterior será texturado plástico impermeable a base de emulsiones acrílicas con color incorporado; se aplicará una primer mano de base con rodillo, continuando luego con su aplicación normal salpicado; se buscará un espesor de 15 mm. Los colores serán determinados por el titular del préstamo o el profesional a cargo de la dirección de los trabajos. Se reservarán los pigmentos fuertes para marcos (sintético), aleros y cenefas, látex en base de tanque; y los claros para muros, combinados con aquellos. En muros salpicado de orientación crítica (N y O) se evitará emplear tonos de gran absorción térmica.

11.17.- CARPINTERIA: a) Marcos: Serán de chapa plegada, abrazada mocheta, de espesor no inferior a BWG N° 18 (la medida de los abraza - mocheta no podrán ser inferior a 230 mm., para muros de 0,18 m., y de 120 mm., para muros de 0,10 m.), las soldaduras tendrán que ser corridas teniendo especial cuidado en no dejar porosidades.

Los marcos tendrán fajas de amuración en forma horizontal y perpendicular.

En las ventanas deberán tener en la parte superior un ala, con una inclinación hacia el exterior y un empotramiento no menor de 10 mm., ver detalle. Llevará desagüe entubado de 20 x 10 mm.

Todos los marcos de ventanas tendrán guías para mosquiteros.-

b) Ventanas: Marcos: Según punto 18 a) y preparados para recibir postigones.

Hojas: Serán de aluminio extruido, calidad estandar, ancho de perfil 20 mm., como mínimo y alturas: inferior y superior, 20 mm., externos 40 mm., internos 30 mm. Con burletes de PVC felpa perimetral de polipropileno antirruido.

Responderán a normas IRAM N° 642/5-620/81.

Llevarán rodamiento con rulemanes de acero con banda de nylon reforzado y cierre central tipo aldaba. Tapones antirruido. Doble contacto.

Postigones: Se construirán con bastidor perimetral de 40 mm., de ancho (tubo de chapa espesor BWG N° 20), las celosías estarán conformadas por una sola pieza de chapa plegada de espesor BWG N° 22 con un paso no mayor a 9 cm., estará unida al bastidor mediante soldadura corrida. El cierre de seguridad del postigón será mediante fallebas metálicas. El pasador deberá ser de hierro macizo de sección cuadrada de 8 mm. x 8 mm., con guías, tipo munición de separadores macizos.

c) Ventilucos de cocina, baño: Doble Contacto, marco según punto 18 a). Hoja de chapa plegada BWG N° 20. De abrir por brazo de empuje de hierro.

Con barrotes 10 x 10 mm., macizos. En el baño vidrio martelet y en cocina, transparente, de 3 mm., ambos. Contravidrios de aluminio.

Ventanas con barrotes y sin guía para mosquitero ni postigones. Vidrio 4 mm., transparente.

d) Puerta de cocina: Será de tipo doble contacto con marco de chapa según punto 18 a).

Hoja: llevará bastidor de chapa BWG N° 20 con un paño ciego estampado y otro vidriado con contravidrios de aluminio, el paño vidriado estará dividido en tres partes y llevará barras de seguridad de 10 mm. x 10 mm., macizas.

El espesor de la hoja no será inferior a 40 mm de chapa BWG N° 20, y en la parte inferior deberá tener un margen de corrección de 20 mm., como mínimo, en forma de U.-

Se podrá proponer variante en aluminio prepintado temple T6. Línea tipo "Módena" ó "Herrero" pesado.

e) Puerta principal: Marco de chapa según lo indicado en el punto 18 a).

La hoja será de chapa BWG N° 20, con plegado vertical en tablillas o estampado, el bastidor, de chapa BWG N° 20. El espesor de la hoja será de 40 mm., de doble contacto y doble chapa con aislación térmica de espuma de poliuretano.

Las bisagras serán a munición ó con separadores macizos. Incorporando elemento inferior de ajuste, ("U") de 20 mm.

f) Puertas Placas interiores: Poseerán marco metálico según lo especificado en el punto 18 a).

La hoja deberá tener un espesor mínimo de 33 mm., de doble contacto con bastidor interior y nido de abeja de madera.

La chapa de terciado será de 3 mm. de madera de pino.

g) Herrajes: Las cerraduras de las puertas exteriores, serán de seguridad con cuatro plaquetas de combinación de acero, con llave a doble paleta. Caja de chapa de hierro de espesor 0,88 mm., nuez y picaporte doble balancín de bronce, hierro o fundición de acero y cerrojo de chapa doble decapada. Los resortes serán de fleje de acero SAE 1030.

Se colocarán bisagras a buje en las aberturas exteriores y se tratará, que tanto las puertas de frente como las de cocina, sean aseguradas en fábrica, (la hoja al marco) mediante tornillos, para evitar variaciones importantes de luz entre el marco y la hoja, provocadas por el manipuleo, acopio, transporte y colocación en obra. En puertas placa de interior se colocarán, bisagras tipo libro, con un ala mínima de 4 cm., de altura, distribuidas en 3 unidades por hoja, las cerraduras serán comunes de embutir de primera calidad, similar a lo indicado para puerta exterior.

Todos los elementos que componen las cerraduras deberán ser macizos, de una sola pieza y sin remaches.

Todos los herrajes deberán ser de sólida estructura y su accionamiento suave y eficaz.

Se colocarán trabas reforzadas amuradas para postigones, en posición abierto..

NOTA: Los bordes o muestras de marcos se delinearán limpios por sobre el plano de los revoques. Los mecanismos de apertura y cierre se repararán (ajuste).

Los marcos serán tratados con pintura asfáltica en toda la superficie de contacto con mamposterías, para evitar oxidaciones. Además se cuidará y reparará en detalle el sellado y enrase con material hidrófugo, perimetralmente a los marcos, para evitar huecos o fisuras que provoquen ingreso de humedad.

Se podrá proponer carpintería de aluminio prepintado color Temple T6, línea tipo "Modena" o línea tipo "Herrero" pesada, con marcos de un peso estimado de 0,763 kg/m, hojas de acuerdo a normas IRAM N° 642/5 – 620/81.

11.18. INSTALACION DE GAS: Se exigirá la colocación de picos para cocina, termotanque de 75 litros y calefactor de CINCO MIL (5.000) kcal./hora, con llave de paso y tapón. El Titular deberá procurar los servicios de un instalador matriculado, con el objeto de la colocación de artefactos y puesta en funcionamiento de la totalidad de la instalación. (Existe autorización de los entes prestatarios para las distintas zonas de la provincia).

Ventilaciones: se dejarán colocadas las ventilaciones correspondientes al termotanque y al calefactor, según reglamentos de las empresas proveedoras de Gas.

Se colocarán DOS (2) rejillas (ó 1 doble) de ventilación sobre el muro exterior del local cocina, en una altura cercana al cielorraso.

Gabinete exterior para tubos: se construirán en todos los lugares donde no exista servicio de red de gas natural, en un todo de acuerdo a las exigencias de la empresa prestadora del servicio de Gas y su construcción servirá para futuro alojamiento de los tubos de 45 kg., cada uno, ubicados sobre el muro exterior del dormitorio o lugar que designe el profesional matriculado, con la aprobación de la empresa prestataria del servicio.

Sin perjuicio de ello, las puertas de gabinetes tendrán las siguientes condiciones mínimas: Chapa de hierro espesor mínimo 0,88 mm. (BWG N° 20). En todo su contorno tendrán una pestaña doblada hacia el interior de 30 mm., soldada en las cuatro esquinas. Llevarán estampada la palabra "GAS". Serán resistentes e indeformables, con un mínimo de tres perfiles de refuerzos horizontales.

Contarán con ventilación adecuada, pasador superior e inferior y cierre apto para bloquear con candado. El marco será construido con chapa de 2,10 mm. de espesor (BWG N° 14). En ambos casos los parantes verticales del marco llevarán soldados un mínimo de tres insertos metálicos para amurar.

En las conexiones con la red distribuidora, se incluirá el gabinete para gas natural, el cual se revestirá con mampostería cubriendo la cañería exterior y su terminación se hará de la misma manera que la de las viviendas.-

NOTA: La cañería de gas desde nicho de frente para gas natural, tramo que cubre el retiro hasta la vivienda, será en todos los casos de una (1") pulgada.

11.19. INSTALACION ELECTRICA:

AMBIENTE	TOMA CORR.	BOCA ILUMINACION	T.E.	T.V
Dº. PPAL	3	1 brazo	-	

Dº. (P60);	2	1 brazo		
Cocina	3	2 brazos		
Baño	1	1 brazo		
Frente	0	1 brazo -timbre		
Lateral	1 capsulado	1 brazo metálico		
Fondo	0	1 brazo		
Estar P60	2	1 brazo		
Comedor P60	3	2 brazos	SI	SI

Se instalará un timbre (circuito de baja tensión) con canalización independiente al pulsador. De existir bombeador, se exigirá la alimentación al mismo con circuito independiente, mediante conductor subterráneo sección 2 x 1,5 mm + Tierra incluyendo llave propia de 15 A.

Circuitos:

Se proveerán dos (2) internos, los cuales serán independientes y debidamente balanceados. Un circuito para toma corriente y otro para alumbrado. La cañería embutida será de un diámetro mínimo \varnothing 3/4".

Materiales:

Las llaves y los tomas deberán ser de 6A y 10A respectivamente; se rechazará el empleo de material plástico, exigiéndose como mínimo su construcción en Urea (incluidas las tapas), con bastidor metálico independiente. El toma corrientes exterior será metálico y encapsulado.

Se verificará el posible calentamiento en los casos de conductores alojados ajustadamente en cañerías, tomando la carga completa de uso; con el correspondiente cálculo. En tomas el diámetro mínimo de los dos conductores, positivo y negativo, será de 2 mm. como mínimo.

Fusibles:

No se aceptará el empleo del tamaño "Petit" en ningún caso, deberán ser de tamaño "Edison" de bronce e independientes del cuerpo del interruptor general, que será de 30 Amp.

Conductores:

Según "Reglamentación para la ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles".

Caños:

La cañería embutida será de un diámetro mínimo \varnothing 3/4".

Pilar de acometida:

Serán de mampostería con una sección mínima de 0,45 x 0,45 mts., en toda su longitud y una altura mínima de 1,80 m. El caño de acometida será de acero para usos comunes, cincado por inmersión en caliente, con recubrimiento mínimo de 400 gr/cm². Ensayo según Norma IRAM 60.712 y recomendación COPANT R 212. Designación IRAM 32, designación comercial 1 1/4", diámetro 42,2 mm., peso 3,42 kg./m longitud mínima 2,00 metros.

Los requisitos establecidos son mínimos, pudiendo los Entes Cooperativos tender exigencias mayores, las que serán de aplicación en éste caso, no reconociéndose adicional alguno por tal motivo.

Tableros:

Exterior: metálico sobre pilar, con llave y fusible de 30A.

Interior: con interruptores termo magnéticos por circuito (mínimo 2), de 25 a 30 A. En ambos casos, serán con frente y puerta metálicos.

Se deberá proveer disyuntor diferencial de primera marca, con una velocidad de corte de 30 milésimas de segundos, debiendo cumplir con la Norma IRAM N° 2301.

Normas de aplicación para el proyecto de la instalación:

"Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles" editado por la "Asociación Electrotécnica Argentina". De aplicación en toda la Provincia por Disposición del P.E.P. Considerando el grado de electrificación mínima.

Terminaciones: Con el fin de preservar la instalación eléctrica domiciliaria de manipuleos inexpertos para la colocación de artefactos de iluminación, la misma se entregará terminada de la siguiente manera:

a) Bocas de iluminación interior y exterior, tipo aplique: con roseta de madera y portalámparas curvo de porcelana o baquelita. En exterior irá protegido de la lluvia por una media teja (o similar) embutida en el muro.

b) Bocas de iluminación interior tipo centro o brazo: con portalámparas de porcelana o baquelita pendiente de un chicote de conductor paralelo blanco de 2 x 0,75 mm²., de 30 cm., de longitud.

Protección y Verificación de la Instalación Eléctrica Domiciliaria: Las medidas de seguridad, protección y verificación de la instalación eléctrica, se realizará conforme a la "Reglamentación de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles".

Para realizar una adecuada protección de las personas, contra descargas eléctricas, se garantizará la puesta a tierra de todas las partes metálicas de la instalación que resulten accesibles (cajas, tableros, etc.). A tal efecto se conectará el conductor desnudo previsto para tal fin en la instalación, a una adecuada puesta a tierra que se materializará, en las cercanías del tablero general de la vivienda con una jabalina (tipo Coperwel) fabricada de acuerdo a Normas IRAM, de las siguientes características mínimas: Designación Comercial: diámetro 5/8" x 2000 mm., con toma cable de bronce (incluido tornillo). Se verificará que el valor final máximo de la resistencia a tierra no sobrepase de los 10 ohm.

No se dejará la jabalina a la vista, su cabezal estará protegido por una cámara con tapa en encastre con gancho para levantar, según detalle; para una periódica verificación e inspección de la conexión y resistencia. Asimismo se respetará lo indicado por el Ente Prestatario del servicio.

Para asegurar la puesta a tierra de los aparatos electrodomésticos (refrigerador, lavarropas, etc.) todos los toma corrientes de la vivienda contarán con polo de tierra, admitiendo además el empleo de ficha simple.

11.20. INSTALACION SANITARIA: Artefactos: Bidet, Inodoro sifón a pedestal, con asiento y tapa de PVC reforzado. Depósito mochila enlozada (mínimo 14 litros). Lavatorio de colgar, mediano. Receptáculo para ducha, rehundido, -5 cm., de nivel de piso interior terminado. Pileta de cocina de acero inoxidable (mín. 55 x 15 x 40 cm.). Pileta de lavar, mínimo (35 x 55 x 25 cm), no se permitirán de hormigón.

Broncería: Lavatorio: juego con pico mezclador, cromado. Sopapa metálica cromada y tapón plástico. Ducha: juego mezclador con flor móvil, cromado o juego con transferencia exterior y brazo flexible duchador, con soporte para colgar. Desagüe independiente con rejilla Mignón de bronce. Pileta de cocina: juego con pico mezclador externo cromado de mesada. Sopapa cromada metálica y tapón plástico. Pileta de lavar: 2 canillas de bronce pulido con rosca para manguera. Sopapa de bronce con tapón plástico. Se proveerá en el frente una canilla de bronce pulido con rosca para manguera. Bidet: juego mezclador con transferencia.

Accesorios: Serán de embutir. Baño: DOS (2) jaboneras (1 con agarradera en zona de ducha), un (1) toallero, percha, UN (1)1 porta cepillos dentales, UN (1) portarollo con palo extensible. Lavadero: UNA (1) jabonera (15x15).

Se preverá la colocación de UNA (1) rejilla de ventilación sobre el muro exterior, con ubicación cercana al cielorraso en local baño.

Materiales: Alimentación: en caso de red de agua potable, se realizará conexión domiciliaria que incluye caño de polietileno negro de ½" pulgada de diámetro caja brasero de hierro fundido con llave de paso de bronce de ½" y caja de hierro fundido con medidor de agua. Tanque de reserva aprobado de asbesto cemento aprobado por O.S.N. de 850 litros de capacidad incluidos todos los accesorios y colector completo, de \varnothing 1 ¼" con llave exclusiva y válvula de limpieza. El colector de bajada y la doble salida de distribución estarán protegidos con aislación térmica, de 1" de espesor.

Base Tanque Reserva: irá apoyada sobre la carga de muro lateral exterior y encuentro con línea de cumbrera, elevación del muro sanitario.

En la zona bajo tanque, se reforzará la estructura de techo para evitar hundimiento de cubierta de chapa.

Distribución: Bajada unificada \varnothing 1 ¼" pulgada, con llave de corte tipo esférica.

Doble salida de distribución para agua fría y termotanque, de \varnothing ¾" pulgada de diámetro en polipropileno con accesorios del mismo material y juntas selladas por termofusión ó aplicación de sellador especial, fabricado según Normas IRAM N° 13.479 y 13.473. Se proveerá el ingreso de la cañería a la vivienda sobre el muro exterior por debajo del nivel de techo, dejando expuesta al exterior el menor tramo posible. Las llaves de corte en cañerías de distribución se ubicarán a una altura accesible sobre muro exterior de la vivienda. Las cañerías de agua caliente se envolverán cuidadosamente con papel corrugado (u otro material blando aprobado) para permitir la libre dilatación o movimiento de las cañerías.

Se colocarán terminales de bronce, donde se instalen canillas o flexibles para conexión de artefactos.

En ningún caso se permitirá cañería bajo piso.

Desagües cloacales: La base cloacal se ejecutará con cañerías de P.V.C de 3,2 mm. de espesor aprobadas por el Ente Prestatario, con pendientes adecuadas y ventilaciones de \varnothing 60 mm., de diámetro para la C.I, con una altura de 2,50 mts., fijados a muro divisorio, mediante abrazaderas - ubicado según plano en eje medianero- la cámara de inspección será premoldeada o ejecutada in situ, de 0,60 mts. X 0,60 mts., y con una profundidad adecuada para permitir que la pendiente de las cañerías internas sea entre el 2% y 3% desde la cámara más alta en el interior, hasta la C.I. Los cojinetes, formados con material de contrapiso, serán revestidos cuidadosamente con alisado impermeable. La cámara séptica será de 1.500 litros de capacidad útil y será rectangular o circular, de mampostería de ladrillo común de 0,30 m., fijada con mortero de cemento y arena 1:4 y revestida interiormente con alisado de cemento y arena 1:3 con agregado de hidrófugo; podrá ser premoldeada de igual capacidad. La tapa será de hormigón armado con hierros de 6 mm., de diámetro cada 25 cm., en ambas direcciones, la que convendrá dividir en dos partes para su más fácil manejo cuando se efectúe la limpieza. El tirante líquido será de 1,00 m., como mínimo desde el nivel de entrada. El fondo será de losa de hormigón armado con malla de acero de 4,2 mm. cada 20 cm. y espesor 0,10 m., con pendiente.

IMPORTANTE: Se deberán respetar las limitaciones impuestas por:

1) Tapada mínima 0,40 m. desde N.P.T aplicada a partir de la cañería proveniente de la cámara más alta.

2) Pendiente necesaria para escurrimiento de las descargas de las P.P.A, e inodoro hasta C.I, C.S y P.A.

Dada la importancia de respetar las cotas y pendientes indicadas, se deberá mantener un rígido control de la nivelación de las cotas necesarias en el ingreso y desagües de cámaras y artefactos, mediante el uso de aparato nivel de antejo.

DESAGÜES CLOACALES A RED: En caso de existir red de desagües cloacales, desde la cámara de inspección se realizará la conexión domiciliaria a dicha red, de acuerdo a las prescripciones reglamentarias correspondientes, utilizándose materiales aprobados por el Ente Prestatario.

OBSERVACIONES: se coordinará la ayuda de gremios. El amure, la fijación de cañerías, cajas, llaves, la envoltura por mezclas agresivas, la dilatación, la intemperie, los niveles, el replanteo de artefactos, cuadro de ducha, tapones.

Se ejecutarán los desagües cloacales de la siguiente manera:

1) En caso de red, conectar a la misma.

2) En caso de pozo absorbente, se construirá cámara de inspección y cámara séptica con conexión de 3 m. a pozo. Se ventilará la cámara de inspección y el pozo absorbente con caño de PVC de 0.60 m. de diámetro, hacia la medianera o pared más cercana, procurando que las mismas ventilen a los cuatro vientos.

Se verificará el funcionamiento de la instalación sanitaria completa, incluido pozo absorbente.-

DESAGÜES PLUVIALES: Se ejecutará Desagüe Pluvial con cañería de PVC \varnothing 100, alto impacto, hasta línea de cordón, según plano, con dos (2) BDA 20 x 20 con rejilla de hierro.

11. 21. PINTURAS: a) Muros: Los muros interiores revocados a la cal, recibirán las manos necesarias de imprimación y de pintura a la cal, para lograr una buena terminación. En caso de usarse otros materiales, se pintarán dichos muros con látex para interiores.

b) Cielorrasos: Tanto en locales secos como en cocina, se tratarán con sellador y dos manos de barniz. En local baño llevará una mano de imprimación y dos manos de látex acrílico. En caso de losa cerámica el cielorraso se pintará a la cal.

c) Carpintería: Las partes metálicas se arenarán hasta eliminar totalmente la protección de fábrica, luego se pintarán con dos manos de antióxido y dos manos de esmalte sintético brillante. Las partes de madera se liján y tratarán con sellador, e igualmente recibirán dos manos de esmalte sintético o barniz.

OBSERVACIONES: Se atenderá especialmente la preparación de las superficies, los tiempos y condiciones de secado.

11.22. VIDRIOS: En ventanas corredizas con postigos serán dobles traslúcidos de 3 mm. (V2). En ventiluz de cocina (V3) y ventiluz de baño (V4), se colocará tipo martelé de 3 mm. de espesor.

En puerta de cocina (P2) serán triples de 4 mm., traslúcidos.

11.23. CERCOS: Entre pilar de medidor de energía eléctrica y la vivienda.

Su terminación será similar al que contiene la entrada de agua y su altura será de 0.30 m. sobre el NPTI. Cimientos de Hº ídem vivienda - Capa aisladora tipo cajón que sirve de zócalo, de arrime de tierra sin ascensión de humedad. Macizo, de no menos de 0,20 m. de espesor terminado con revoques y texturado símil viviendas y zócalo pintado. El pilar que contiene la entrada de agua, se ubicará junto al nicho de gas natural, según plano. Los vértices del lote y encuentros de vereda de acceso con vereda municipal, se marcarán mediante mojón de 0,10 x 0,10 x 0,20 m. de alto, con una base de hormigón de 0,25 x 0,25 x 0,15 m. de alto.

11.24. MESADA: Será de granito reconstituido de 1,38 m. de largo libre y 0,60 m. de ancho, con un espesor no menor de 40 mm. y sus patas y banquinas se retraerán 8 cm., de la proyección del borde de la mesada. Llevará zócalos en el frente y laterales.-

La banquina, tendrá terminación de alisado de cemento, con 10 cm. de altura sobre nivel de piso terminado.

11.25. CARTEL DE OBRA: En cada una de las obras financiadas por esta operatoria se colocará un cartel cuya dimensión y demás características se detallan en el anexo. Dicho cartel deberá estar colocado antes del segundo desembolso, caso contrario éste no se efectivizará.