



Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional  
Ley 24.855

“AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD”

---

**PLIEGO DE**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**DE OBJETO Y ALCANCE DE OBRA**

**LICITACIÓN PRIVADA**  
**N° 1 - 2024**

**“OFICINA 304 3° PISO – SALA DE ESPERA Y REUNIÓN 6° PISO”**

**FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**REGIONAL**

---

Leandro N. Alem 1074, Piso 6° - (1001) Buenos Aires  
Tel. (011) 4315-8878 – Fax (011) 4313-8411  
[www.fffir.gob.ar](http://www.fffir.gob.ar)



## C. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### REQUERIMIENTO PARA PUESTA EN VALOR, REPARACIÓN Y/O REFACCIÓN DE OFICINAS F.F.F.I.R.

#### 1.- SOLICITUD DE LA OBRA

- **Objetivo:** El objetivo de la presente contratación persigue salvaguardar en buen estado la infraestructura edilicia y garantizar el correcto funcionamiento de sus instalaciones a fin de garantizar los niveles de seguridad y protección de las personas, bienes y medio ambiente involucrados en cada uno de los niveles, y así posibilitar el normal desarrollo de las actividades al personal del Organismo.

- **Superficie del proyecto:** 3er piso 12,32 m<sup>2</sup>; 6to piso 60,38 m<sup>2</sup>. Total: 72,70 m<sup>2</sup>

- **Ubicación de la Obra:** Avenida Leandro Niceforo Alem 1074, C1001AAS - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- **Plazo de ejecución:** 60 días desde el perfeccionamiento del contrato.

#### 2.- TAREAS A DESARROLLAR

Se considerará puesta en valor, reparación o refacción menor necesario o demandado, que surja como consecuencia de daños generados por el desgaste del uso propio del inmueble, como así adaptar su funcionalidad a los nuevos requerimientos.

Se incluyen en este contrato todas las demoliciones, las instalaciones eléctricas, aberturas y carpintería de aluminio, provisión y colocación de alfombra, mobiliario, cortinas, equipamiento, trabajos de pintura y trabajos con materiales de construcción en seco, alcances de tareas acotadas de termo mecánica y toda otra tarea necesaria, aunque no estuviera mencionada en las presentes especificaciones técnicas, para adecuar los espacios para su uso tal como se detalla a continuación.

Los tipos y cantidades de materiales a utilizar, como así también líneas, marcas y modelos serán determinados por la Inspección de Obra designada por el F.F.F.I.R.

#### 3.- IMPREVISTOS Y/O REPLANTEO DE OBRA

De surgir algún replanteo y/o imprevisto de obra se hará en la forma, el término y las condiciones que establezca la Inspección de Obra en el transcurso de la ejecución del contrato, la Inspección indicará el precio oficial, al que se le aplicará el % en más o en menos o aceptación del mismo, que se hubiere ofertado/adjudicado oportunamente, y se incluirá dicha tarea al precario.

#### 4.- PLAN DE TRABAJO

La Contratista presentará un Plan de Trabajos, detallando el listado de tareas a realizar con la conformación del equipo de trabajo para cada una de ellas. Sobre la base del Plan de Trabajo se ejecutará el control de la ejecución de obra.

#### 5.- HORARIO DE TRABAJO

Las obras se efectuarán previo permiso, en días laborables durante horarios de 07:00 hs a 20:00 hs (el edificio se encuentra abierto los días hábiles de 6:00 a 20:00 hs. y sábados de 07:00 hs a 11:00 hs.) siempre que las mismas no entorpezcan, ni afecten la labor normal de la oficina.



El adjudicatario de la obra elaborará un Plan de Acción, (previo consenso con las autoridades de EL FONDO), antes del inicio de los trabajos. Dicho plan puede sufrir cambios a evaluar, por contingencias del trabajo diario, como así también por requerimientos operativos de EL FONDO para esa jornada.

Se recuerda que no está prevista ninguna parada de actividades de EL FONDO y demás copropietarios del edificio, salvo fines de semana y horario nocturno, donde se deberá coordinar previamente el plan de acción.

Se hace hincapié en todos estos puntos, a la hora de cotizar, a fin de evitar lucros cesantes o penalidades que afecten negativamente los intereses de EL FONDO y del contratista en particular.

#### **6.- PLAZO DE GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE OBRA**

El plazo de garantía de la obra se estipula en SEIS (6) meses a partir de la fecha de Recepción Provisoria de Obra. El contratista deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a las reparaciones necesarias que deban realizarse y acudir sin demoras a todas las llamadas que se le formulen por toda irregularidad que se detecte en el trabajo encomendado.

Por ende, hasta la Recepción Definitiva de Obra, los trabajos y el reparo de los desperfectos quedarán exclusivamente a su cargo.

#### **7.- ACTA DE RECEPCIÓN PROVISORIA Y DEFINITIVA**

Se efectuará una única Recepción Provisoria de las tareas realizadas, aun cuando para su ejecución hubieran regido plazos parciales.

Se labrará la pertinente Acta de Recepción Provisoria, la cual deberá estar suscripta por el Representante de la Contratista y la Inspección de Obra de EL FONDO.

Una vez transcurridos los 6 meses se suscribirá el Acta de Recepción Definitiva y se procederá a la devolución de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, deducida las multas, de existir éstas.

#### **8.- SISTEMA DE MEDICIÓN Y PAGO DE LA OBRA**

La contratación de la obra se efectuará a través del sistema de “AJUSTE ALZADO”. Al cotizar el Oferente se compromete a ejecutar por ese precio, todas las tareas inherentes al trabajo encomendado, que aun cuando no estén explícitamente declaradas, sean necesarias para la óptima conclusión técnica y estética de la Obra.

El precio total estipulado en el contrato será invariable y no sujeto a ajustes de ningún tipo.

El Plazo de certificación será semanal según avance de obra. Se abonará por trabajo totalmente terminado, se labrará para tal fin un acta de medición y certificación la cual estará rubricada por el representante técnico de la Empresa y la Inspección de Obra designada por EL FONDO.

El pago se realizará de acuerdo al Art. 18 del Pliego de Condiciones Particulares.



## 9.- ANTICIPO POR ACOPIO DE MATERIALES

El Contratista tendrá derecho a solicitar acopio de materiales dentro de los DIEZ (10) días de suscripta la Orden de Compra, el cual no podrá ser superior al TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35,0%) del monto total de obra ofertado siendo este garantizado con una Póliza de Caución.

El porcentaje correspondiente al acopio será descontado, de cada certificado proporcionalmente al avance de obra.

El Contratista será responsable de proveer en caso de ser necesarios, todos aquellos materiales, no incluidos en esta especificación y que sean necesarios para la ejecución de las tareas o su mejoramiento.

Al finalizar cada jornada de trabajo el sector debe quedar limpio y operable.

El contratista es responsable en toda la obra del montaje, desmontaje, corrimiento de apliques y materiales a fin lograr los espacios.

## 10.- FONDO DE REPARO

Del importe de los certificados, se deducirá el CINCO POR CIENTO (5,0%) que se retendrá hasta la recepción definitiva como garantía de la ejecución de la obra o fondo de reparos. El fondo de garantía puede ser constituido por dinero en efectivo o por póliza de caución. En caso de ser afectado este fondo al pago de multas o devoluciones que por cualquier concepto debiera efectuar el Contratista, corresponderá al mismo reponer la suma afectada en el plazo de CINCO (5) días hábiles, bajo apercibimiento de rescisión del contrato.

El fondo de reparos, o los saldos que hubiera de estos, le serán devueltos al Contratista después de aprobada la recepción definitiva de las obras y una vez satisfechas las indemnizaciones por daños y perjuicios o cualquier otra deuda que corra por su cuenta y que surja de la liquidación final.

## 11.- LIBROS DE USO OBLIGATORIO EN OBRA

En la obra se llevarán los siguientes libros:

- Libro de Órdenes de Servicio
- Libro de Notas de Pedidos

Los libros serán provistos por el Contratista y estarán foliados por triplicado. No se reconocerán otras órdenes o comunicaciones que las efectuadas con las formalidades.

## 12.- FORMULARIO DE PEDIDO

**OBRA: FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL  
REFUNCIONALIZACIÓN OFICINA 304 - 3°PISO**



Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional  
Ley 24.855

“AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD”

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	% INCIDENCIA
1	Provisión y colocación de nuevo tabique de Durlock	7,75	m2			
2	Desmante y retiro de aire acondicionado central	1,00	gl			
3	Retiro de conductos de aire acondicionado existentes	1,00	gl			
4	Retiro de revestimiento de lana de vidrio existente en compartimiento	16,28	m2			
5	Colocación de film anti vandálico 3M	3,20	m2			
6	Colocación de piso de goma en el interior del compartimiento	12,32	m2			
7	Pintura de muros y cielorrasos en taller y compartimiento	64,10	m2			
8	Instalación eléctrica	1,00	gl			
9	Provisión y colocación de equipo de aire acondicionado de 2500 fr.	2,00	gl			
10	Provisión e instalación de cerradura en puerta de acceso a taller	1,00	gl			
11	Provisión de matafuegos de HCFC 123 triclase ABC	1,00	gl			
12	Limpieza periódica y final de obra	1,00	gl			
<b>TOTALES</b>						<b>100%</b>



PRESUPUESTO OFICIAL OBRA REFUNCIONALIZACIÓN OFICINA 304 - 3°PISO: PESOS CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 14.150.000)

**OBRA: FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL  
SALA DE ESPERA Y REUNIONES - 6°PISO**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	% INCIDENCIA
<b>1 RETIROS Y DESMONTES</b>						
1.1	Retiro de mobiliario de oficinas	1,00	GL			
1.2	Retiro de tabiques de aluminio	1,00	GL			
1.3	Retiro, provisión y colocación de Alfombra	42,00	m2			
1.4	Retiro de instalación eléctrica en puestos de trabajo y TV	8,00	UN			
1.5	Retiro de cable canal 100x50	22,00	ML			
<b>2 ABERTURAS DE ALUMINIO</b>						
2.1	Armado de tabiques de Aluminio con perfilería	1,00	GL			
<b>3 INSTALACION ELECTRICA</b>						
3.1	Provisión, instalación y puesta en servicio de tomacorrientes	1,00	GL			
3.2	Provisión, instalación y puesta en servicio de puestos de datos	1,00	GL			
3.3	Colocación de piso ducto hasta mesa de reuniones	1,00	GL			



## Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional

Ley 24.855

“AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD”

3.4	Provisión y colocación de equipos de iluminación panel led 60 x 60	1,00	GL			
<b>4 PINTURA</b>						
4.1	Pintura Látex en paredes interiores y cielorraso	125,00	m2			
<b>5 ZOCALOS</b>						
5.1	Provisión y colocación MDF 100mm pintado de blanco	22,00	ML			
<b>6 CIELORRASOS</b>						
6.1	Reparación en sectores de ubicación de art. de iluminación	1,00	GL			
<b>7 ALFOMBRAS</b>						
7.1	Provisión y colocación de alfombra	1,00	GL			
<b>8 CORTINAS</b>						
8.1	Provisión y colocación de cortinas	1,00	GL			
<b>9 MOBILIARIO</b>						
9.1	Sillones tipo Chesterfield a definir.	4,00	UN			
9.2	Sillas de primera calidad a definir	10,00	UN			
9.3	Mesa en sala de reunión	1,00	UN			
9.4	Mesa ratona	2,00	UN			
9.5	Elementos decorativos	1,00	GL			



10 VARIOS						
10.1	Limpieza periodica y final de obra. Incluye volquete	1,00	GL			
10.2	Refuerzo en tabique de Durlock para televisor	1,00	GL			
<b>TOTALES</b>						<b>100%</b>

**PRESUPUESTO OFICIAL OBRA SALA DE ESPERA Y REUNIONES - 6°PISO: PESOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 69.380.000)**

**REFUNCIONALIZACIÓN OFICINA 304 – 3 NIVEL**

Tareas a realizar:

1. Colocación de nuevo tabique de Durlock.

Se colocará un nuevo tabique de durlock de 3,10 x 2,50 a fin de dividir la oficina 304.

2. Desmonte y retiro de aire acondicionado central.

En el compartimiento donde se ubicará el Servidor y el Sistema NAS existe un equipo de aire acondicionado central en desuso. El mismo deberá ser desmontado y retirado, a fin de liberar el compartimiento. La tarea incluye el retiro completo de conducto y del equipo.

3. Retiro de conductos de aire acondicionado.

Se desarmará y retirará los conductos de aire acondicionado existente en el nuevo sector de la oficina 304, 301 y 303. La tarea incluye el retiro de todos los conductos y sus accesorios.

4. Retiro de revestimiento de lana de vidrio existente en compartimiento donde se ubicarán los equipos.

5. Colocación de film anti vandálico 3M

En el interior del compartimiento donde se ubicarán los equipos, se colocará en las ventanas que dan hacia la calle Reconquista un film anti vandálico 3M color a definir.

6. Colocación de piso de goma.

Se retirará el piso de madera existente, para realizar una carpeta cementicia nivelada y se colocará un nuevo piso de goma tipo moneda de 3 mm de espesor, antideslizante de alto tránsito, pegado con el correspondiente adhesivo de contacto. La tarea incluye el retiro de escombros.

7. Pintura.



Pintura total de muros, cielorraso y compartimiento. Se realizarán las reparaciones necesarias con enduido y posteriormente aplicar dos o tres manos de pintura látex para interior. La tarea incluye la pintura del cerramiento, puerta, puerta de acceso al taller y nuevo tabique de durlock.

8. Instalación eléctrica.

Se realizará un nuevo tendido eléctrico desde el tablero principal del tercer piso hacia el compartimiento donde se ubicarán los nuevos equipos. Dicha tarea deberá incluir un interruptor termomagnético de 20 A en el tablero, un conductor sintenax de sección a definir y interruptor switch trifásico automático en el compartimiento. Se proveerá e instalará dentro del compartimiento un artefacto de iluminación tipo plafón estando de 2x10 w para tubos led con su llave para accionar el mismo. Se instalarán 5 tomas corriente, los mismos deben soportar la conexión de una zapatilla prolongador, que se encuentra adosada al rack que será reubicado. Debajo del cajón de armado superior en medianera, se colocará un artefacto de iluminación led, para alumbrar la mesa en la cual se reparan los equipos. Se reemplazarán los plafones instalados en el cielorraso del taller por artefactos de iluminación led.

El encendido de las luminarias debe ser por sector, distribuido de la siguiente manera:

Taller: Instalación de llave de encendido para artefacto de iluminación led del techo y llave de encendido para artefacto de iluminación led del cajón armado superior en medianera.

Centro de Cómputos: Instalación de llave para artefacto de iluminación led en techo.

9. Equipo de Aire acondicionado.

Provisión e instalación de dos equipos de aire acondicionado solo frio de 2500 frigorías en el interior del compartimiento, configurados para operar de manera alternada, de modo que, si uno de ellos presenta algún inconveniente, el otro se active automáticamente, garantizando un funcionamiento continuo las 24 horas del día.

10. Provisión e instalación de cerradura en puerta de acceso a taller.

11. Provisión de matafuegos de HCFC 123 triclase ABC.

12. Limpieza periódica y final de obra.

**SALA DE ESPERA Y REUNIONES – 6 NIVEL**

Tareas a realizar:

1. Retiros y desmontes.

Se deberá realizar el retiro del mobiliario existente de las oficinas, desarme de la tabiquería de aluminio, desmonte de la alfombra, retiro de instalación eléctrica en puestos de trabajo y TV existente y retiro de cablecanal de 100 x 50 perimetral

2. Aberturas de aluminio.

Armado de tabiques de aluminio con perfilera.



3. Instalación eléctrica.

Se realizará un nuevo tendido eléctrico para la provisión, instalación y puesta en servicio de tomacorrientes y puestos de datos, colocación de piso ducto hasta mesa de reuniones, provisión y colocación de equipos de iluminación panel led de 60x60 según posición de mobiliarios.

4. Pintura.

Pintura total de muros y cielorraso. Se realizarán las reparaciones necesarias con enduido y posteriormente se aplicarán dos o tres manos de pintura látex para interiores.

5. Zócalos.

Provisión y colocación de zócalos de MDF 100 mm perimetrales con terminación pintura color blanco.

6. Cielorrasos.

Se realizará el corte y reparación del cielorraso en los sectores de ubicación de artefactos de iluminación.

7. Alfombra.

Provisión y colocación de Alfombra, en toda su superficie. Especificaciones a definir según muestra.

8. Cortinas.

Provisión y colocación de cortinas tipo Black y Screen según sector exterior (ventanas) o interior (carpintería de aluminio). Las medidas son orientativas.

Black out y Screen 2,60 x 1,40 mts.

Screen 2,55 x 2,43 mts.

Screen 2,11 x 2,43 mts.

Screen 1,08 x 2,43 mts.

Screen 0,8 x 2,43 mts

9. Mobiliario.

Provisión y colocación de mobiliario a definir. Listado orientativo:

4 sillones tipo Chesterfield

10 sillas

1 mesa de reuniones



2 mesas ratonas

Elementos decorativos

10. Varios.

Se colocarán los refuerzos necesarios en tabique de Durlock para el posicionado de pantalla o TV de gran tamaño.

Limpieza periódica y final de obra.

**NOTAS:**

a. La planilla adjunta deberá ser completada sin modificaciones, cualquier propuesta u observación deberá ser adjuntada en un apartado.

b. El Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional es agente de retención, la facturación deberá incluir el IVA (Factura B / Monotributo).



## CERTIFICADO DE VISTA DE OBRA

**OBRA:**

**REFACCIÓN PISO 3° y 6°**

**FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL**

**ALEM 1074 – CABA**

**EMPRESA:** \_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE:** \_\_\_\_\_

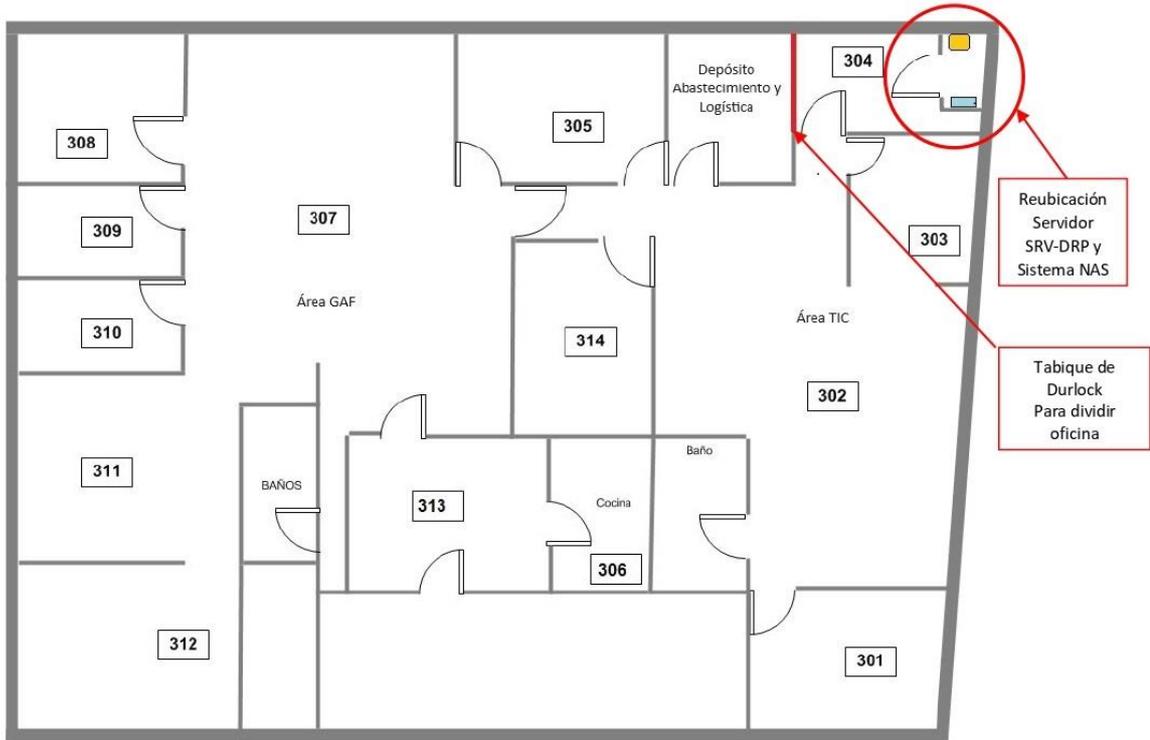
**FECHA:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_**18**

\_\_\_\_\_  
**FIRMA DEL CONTRATISTA**

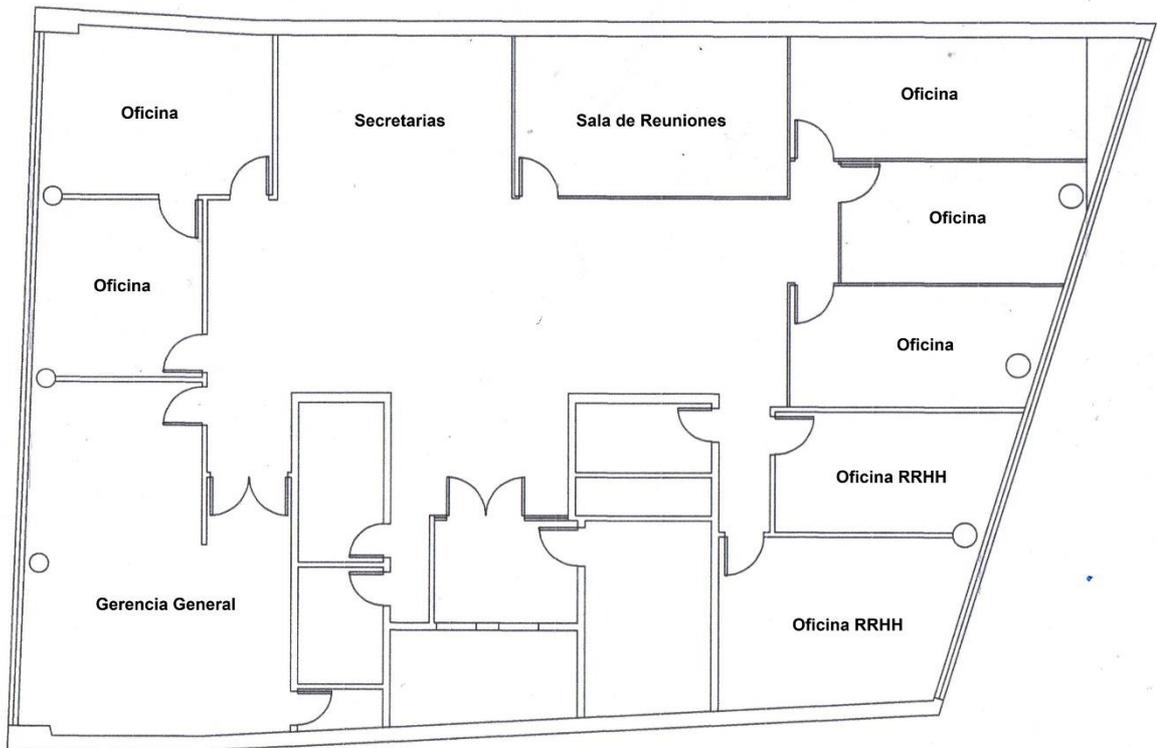
\_\_\_\_\_  
**FIRMA FFFIR**



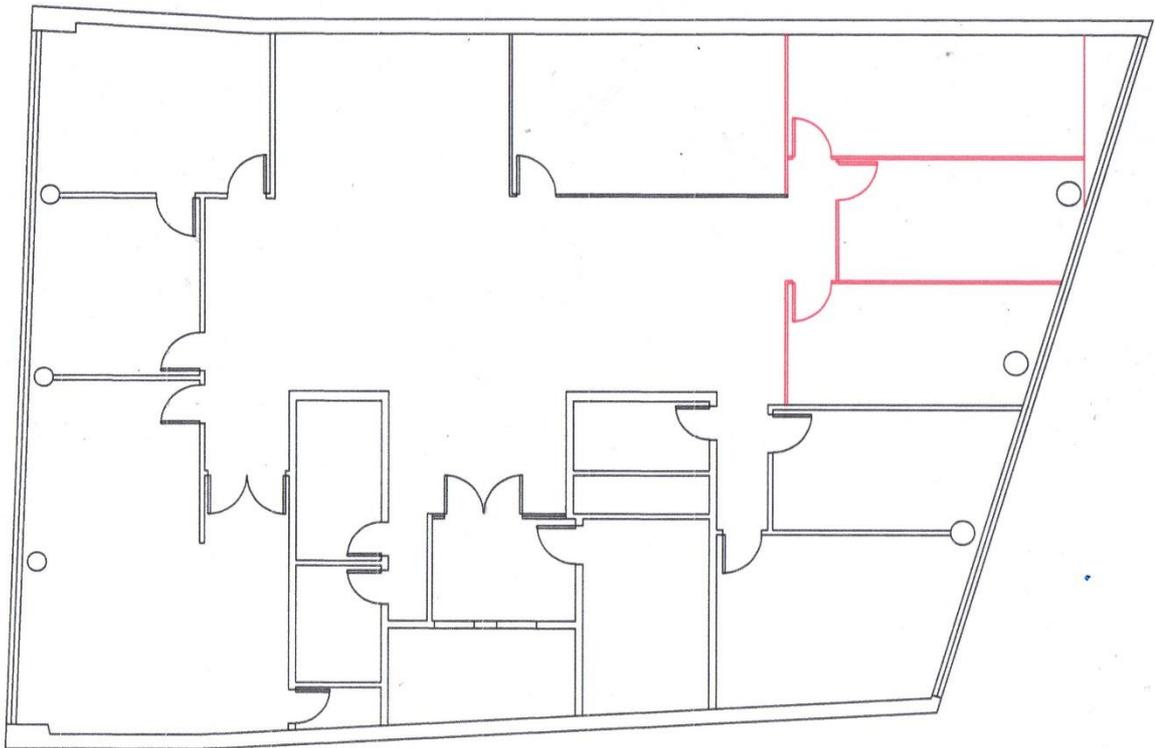
## ESQUEMAS Y PLANOS DE OBRA



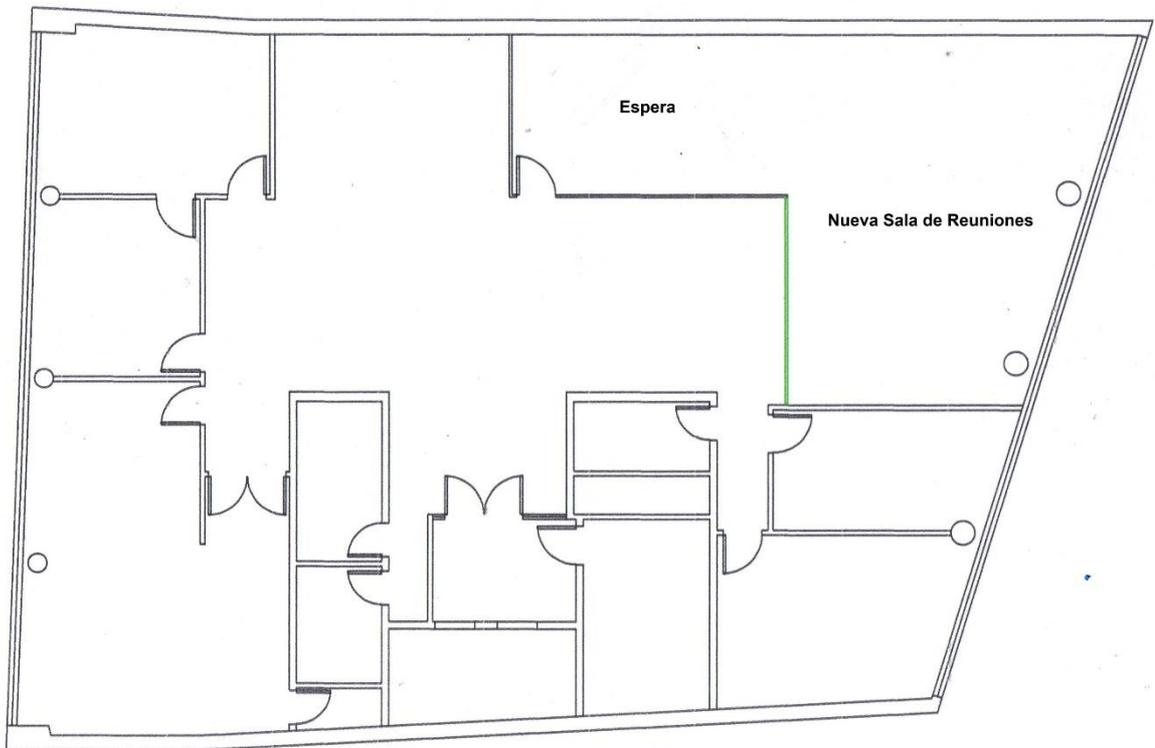
**Piso N° 3**



**Piso N° 6 - Estado actual**



**Piso N° 6 - Tabiques a retirar**



**Piso N° 6 - Tabique a colocar**



Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional Ley 24.855  
"AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Pliego Espec. Técnicas de Obra, Objeto y Alcance - Obra 3° y 6° piso

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.