

OFICINAS EDIFICIO COMEGA

ADECUACION DE PISO
OFICINAS DE ALQUILER TEMPORARIO
PISO 2º

BUENOS AIRES - ARGENTINA.

PROGRAMA DE NECESIDADES BASICAS.**OFICINAS GENERALES.**

- **SALA DE REUNIONES TIPO 1:**
 - o aproximadamente de 20,5 m2.
 - o Mesa para 14 personas
 - o Cantidad: 1

- **SALA DE REUNIONES TIPO 2:**
 - o aproximadamente de 11 m2.
 - o Mesa para 8 personas
 - o Cantidad: 2

- **DESPACHO TIPO 1 (1 persona)**
 - o aproximadamente de 12/14 m2.
 - o Cantidad: 2

- **DESPACHO TIPO 2 (2 personas)**
 - o aproximadamente de 12/14 m2.
 - o Cantidad: 7

- **DESPACHO TIPO 3 (3 personas)**
 - o aproximadamente de 15/19 m2.
 - o Cantidad: 7

- **RECEPCIÓN (2 personas)**
 - o Aproximadamente de 30 m2.
 - o Mueble de Recepcionista.
 - o Espera para tres personas

- **AREAS ANEXAS**
 - o Servicios Sanitarios
 - o Data Center. Superficie aproximada: 9.5 m2.
 - o Coffee. Superficie aproximada: 10 m2
 - o Copy Area.
 - o Lockers

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ITEMS DE OBRAS.
ESTIMACIÓN DE COSTOS.

- **TRABAJOS PRELIMINARES.**

- o Comprende los trabajos de Vallas; Cerramientos; Obrador General; Protecciones; Andamios y estructuras provisionales; Limpieza general; Programa de Seguridad e Higiene; Iluminación Provisional de Obras; Seguros, etc.

- **DEMOLICIONES Y DESARMES GENERALES.**

- o Picado y conformación de canalizaciones para Instalaciones. Comprende también los trabajos para la conformación de refuerzos de estructuras existentes. Trabajos varios de carga y acarreo de escombros, provisión de volquetes, etc.

- **ALBAÑILERÍA.**

- o Son las tareas y trabajos generales de arreglos de mamposterías existentes y construcción de las nuevas; revoques; contrapisos; colocaciones de revestimientos generales; ayuda de gremios en general.
- o Provisión y colocación.

- **CANALIZACIONES.**

- o Canalizaciones primarias de accesos de instalaciones a cada área, para el posterior tendido de las instalaciones de Energía y/o Cableado Estructurado en forma interna. Se emplearán las instalaciones centrales de pisoductos de 3 ó 4 vías (de marca Indico) y para las instalaciones aéreas se emplearán bandejas porta cables, las de marca Simet.

- **SOLADOS.**

- o Comprende la provisión y colocación de la alfombra general. Marca Meller Modelo Office II, bouclé Antrón de alto tránsito, con tratamiento de ignifugación.
- o En el caso del área de acceso general y área de recepción, comprende la provisión del piso de baldosas de porcelanato de 400 mm x 400 mm. Con sus zócalos correspondientes.

- **TABIQUERIA VIDRIADA.**

- o Comprende la provisión y colocación de las tabiquerías vidriadas de cierre de las oficinas privadas.
- o Corresponde a perfilera de aluminio anodizado natural y normalizado, con los paños de cristal, y sus correspondientes puertas con los herrajes completos.

- **TABIQUERIA DURLOCK.**

- o Comprende la provisión y colocación de las tabiquerías de placa de roca de yeso, con aislamiento de lana de vidrio pesada.

- **INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO.**

- o Refuerzos por áreas operativas y distribución de conductos desde los equipos centrales de aire acondicionado existentes, de acuerdo al nuevo lay out. Se tomaron en cuenta los tendidos internos y accesorios (difusores ,rejas ,etc.) de las áreas comunes y terminadas.

- **INSTALACIÓN ELECTRICA.**

- o Comprende la tareas de Instalación Eléctrica de Energía General(Tablero General y Seccional) con sus correspondientes canalizaciones ,cañerías y cableados
- o Comprende la tareas de Instalación Eléctrica de Iluminación (Tablero General y Seccional) con sus correspondientes canalizaciones, cañerías y cableados. También la colocación de artefactos de iluminación.
- o Comprende la tareas de Instalación de Cableado Estructurado (Tablero de energía dedicada) con sus correspondientes canalizaciones ,cañerías y cableados de UTP categoría 5e –para Voz y Datos- . Como así también los periscopios correspondientes.

- **CIELORRASOS GENERALES.**

- o Comprende las tareas de instalación de Cielorrasos generales en las áreas de funciones operativas generales. La construcción será de placas desmontables y con perfilería de fijación y sujeción .En ciertas áreas se prevee la colocación de cielorrasos de placa continua (placas de marca Durlock). También está incluido en este rubro la realización de todos los cajones para ocultar el pasaje de conductos de distribución de aire acondicionado.

- **ILUMINACIÓN GENERAL.**

- o Son las bocas de iluminación general y sus correspondientes artefactos de iluminación.
- o Los artefactos considerados son :
 - Spot de lámpara dicróica de 50watt/12 volt .Marca Lumenac. Para iluminación en los Halls; Servicios Sanitarios y Accesos.
 - Spot de embutir de lámpara tipo Dulux 2 x 26 watt. Marca Lumenac, modelo Energy 226 V L, con vidrio serigrafiado o esmerilado. Para iluminación en los Halls; Servicios Sanitarios y Accesos.
 - Artefacto de embutir, de 600 x 600 mm., marca Lumenac, con lámparas dulux 3 x 36 y con louver parabólico doble deflector.

- **PINTURA GENERAL**

- o Son las tareas de preparación y pintura de las superficies; en lo que respecta interior del piso.

- o Las áreas, se entregarán en forma completa y terminada, con pintura de látex satinado en paredes y cielorraso en látex. Marca Alba ó similar.

OBRAS EN NÚCLEOS SANITARIOS

- o Desmonte y retiro de revestimientos, artefactos sanitarios y tabiquería divisoria interna existentes.
- o Provisión y colocación de nuevos revestimientos y artefactos sanitarios.
- o Tabiquería divisoria de sistema sanitario, con perfilera de aluminio y placas en melamina .
- o Provisión y colocación de nuevos artefactos de iluminación.
- o Espejos

- **PLANILLA DE ESTIMACIONES GENERALES.**

- o Se desarrollaron los análisis de las obras y trabajos descriptos, en base a los croquis preliminares, y por ende los mismos son estimados y aproximados.
- o Con el avance de definiciones de proyecto y con revisiones ó verificaciones in situ, se podrán ajustar los ítems descriptos.

- o **ESTIMACIÓN OBRAS EDIFICIO COMEGA**

- o **OBRAS DE ADECUACIONES GENERALES.**

- Estimación sobre Superficies Existentes Standard: \$ 484.412
- Estimación sobre Superficies Existentes Opcion "máxima": \$ 552.453
- Relación "standard" : 1076.51\$/ M2
- Relación "maxima" : 1227.67\$/ M2
- Obras en núcleos sanitarios: 1400/1700 \$/m2. Total 56000/68000 \$/m2

NOTA:

- Los valores son en Pesos.
- Los valores no incluyen el IVA.-
- Los valores no incluyen, las tasas municipales, los derechos de construcción, y los tramites municipales y/o de servicios (gestorías)

- **NOTAS GENERALES.**

- o Las estimaciones precedentes contemplan los trabajos y tareas necesarios, a fin de adecuar el edificio existente y llevarlo a condiciones operativas generales.
- o Se deberán tener en cuenta – en forma anexa – las tareas, trabajos y/o elementos internos, que son necesarios para su implementación y funcionamiento interior, como ser el Equipamiento.
- o Igualmente, en forma adicional se tendrán que verificar los siguientes ítems, para las distintas áreas internas:
 - Instalaciones de Seguridad.
 - Equipamiento de Puestos de Trabajo.
 - Equipamiento Especial
 - Acceso de Redes-Fibra óptica.
 - Accesos de Servicios varios (Energía Eléctrica / Agua / Telefonía Normal)