

Fotografía: J. Mayer H. Arquitectos

J MAYER ARCHITECTS 2008

**Vivir Urbano**  
La Revista de la Construcción de San Luis



REVISTA BIMESTRAL DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA

# Vivir

AÑO 1 — EDICIÓN 5 — OCTUBRE 2011

# Urbano

LA REVISTA DE LA CONSTRUCCIÓN DE SAN LUIS



**COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DE SAN LUIS**

**...si va a refaccionar,  
ampliar o construir,  
consulte con un Arquitecto.**

**COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SAN LUIS**

Mitre 434 - San Luis - Tel: 02652-423943 / 423286

E-mail: [colegiodesl@gmail.com](mailto:colegiodesl@gmail.com) / [caslsup@gmail.com](mailto:caslsup@gmail.com)

[www.carqsanluis.org.ar](http://www.carqsanluis.org.ar)

**ENTIDAD ADHERIDA A FADEA**

**25**  
*Aniversario*



# EDITORIAL

## Un problema de todos

Solemos ser vehementes a la hora de defender nuestros intereses particulares. Velar por ellos, encenderse y apasionarse en su resguardo es una condición natural del hombre y por supuesto, no sometemos a esta actitud a ningún tipo de valoración.

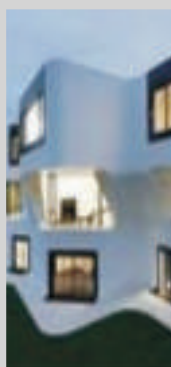
Sin embargo, vivir en sociedad, nos lleva a atravesar los límites del individualismo y acordar una convivencia entre nuestros intereses y aquellos que son comunes a todos. Y es aquí donde comienzan los inconvenientes. Si el problema es de todos termina no siendo de nadie.

Asumir que el cuidado del medio ambiente es un compromiso de todos, más que un

hecho revelador, debería ser una actitud a adoptar rápidamente y sin complejo alguno, nos va la vida y la de nuestros descendientes en ello. En la nota de Medio – Ambiente de la presente edición, más allá de la descripción del problema y apuntar algunas medidas que se están adoptando para disminuir la generación de desechos (basura), la licenciada Paula Fiol, enumera una serie de medidas que debiéramos tomar de cara a tan acuciante dilema.

Nuestro comportamiento en la vida cotidiana, en la rutina diaria demuestra la falta de empeño al momento de colaborar, desde nuestro lugar, a atenuar al menos algunos de los efectos de la contaminación a los que mansamente nos subordinamos.

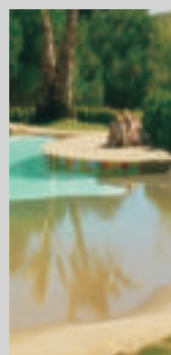
Pretender que los organismos oficiales sean los únicos responsables de nuestra calidad de vida es, sin ánimo de ser apocalípticos, suicida; también está en nuestras manos cuidar y mejorar el medio en el que vivimos y que seguramente queremos dejar en condiciones de ser vivido por las próximas generaciones.



**04** CASA SEGURA  
DUPLICASA

**06** LA JOAQUINA

**08** COLEGIO INGENIEROS



**10** SUEÑOS DE ARENA

**12** CONTEXTO Y VARIABLES

**13** COLEGIO ARQUITECTOS

**14** HORMIGÓN CELULAR

## SUMARIO

**15** PRECIOS CONSTRUCCIÓN

**16** GUÍA CONSTRUCCIÓN

**18** AG / ARQUITECTOS

**20** RESIDUOS URBANOS

**22** COUNTRIES Y LEGALIDAD

**24** CLIMATIZACIÓN

**25** ALUMINIO Y CRISTALES

**26** INVERSIÓN INMOBILIARIA



**DIRECCIÓN:** Elio Toschi  
San Luis TE 432501  
**FOTOGRAFÍA:** A. Lorda

**REDACCIÓN:** Vivir Urbano Pje. Buen Pastor 545  
**DISEÑO WEB:** [www.baltazarzarai.com.ar](http://www.baltazarzarai.com.ar)  
**PUBLICIDAD:** [ventas@vivirurbano.com.ar](mailto:ventas@vivirurbano.com.ar)

**Nº5**

Propiedad intelectual en trámite. Los precios, ofertas y el contenido de los avisos consignados en esta publicación, son responsabilidad exclusiva de los anunciantes. Las opiniones vertidas en esta edición son de exclusiva responsabilidad de quienes las formulen.

## KWK PROMES

**Arquitecto:** Robert Konieczny

**Ubicación:** Varsovia, Polonia

**Colaboradores:** Lukasz Zadrzynski- Marcin Jojko

**Diseño Interior:** Magdalena Radałowicz – Zadrzynska

**Ingeniería estructural:** Grzegorz Komraus – Aleksandra Patach

**Área del sitio:** 2500m<sup>2</sup>

**Superficie cubierta:** 566,51m<sup>2</sup>

**Volumen:** 1719m<sup>3</sup>

**Construcción:** 2005-2009

DOS CONCEPTOS - UN SOLO RESULTADO:  
LA CREATIVIDAD



"El elemento esencial para nuestros clientes fue la adquisición de la sensación de máxima seguridad", expresan los proyectistas del estudio KWK Promes.

La realización del proyecto requirió soluciones técnicamente complejas. En el frente, dos paredes deslizantes de 2.20m de altura con 22 y 15 metros de longitud cada una, interactúan para abrir o cerrar la casa al entorno urbano. Persianas de gran tamaño de aluminio anodizado color blanco, paneles móviles de hormigón en las ventanas y un puente levadizo completan el mecanismo de una casa que se repliega sobre sí misma. Motores electrónicos controlan todos los elementos móviles del sólido paralelepípedo.



## LA CASA SEGURA VARSOVIA POLONIA

Los paneles pivotantes de acero ligero están rellenos de lana mineral logrando una perfecta aislación cuando la casa es cerrada.

El acristalamiento permite adquirir energía en invierno o evitar el calor del sol durante el verano.

La energía del edificio es obtenida mayormente de fuentes renovables, sistemas solares apoyados con calefacción de gas y ventilación mecánica con recuperación de calor. Por la noche cuando la casa se cierra la capa exterior permite acumular la energía obtenida durante el día.

La casa se despierta cada mañana y se cierra después del anochecer. Una rutina que se asemeja a los procesos que ocurren en la naturaleza, un ciclo de vida diurno y nocturno.

Una pieza arquitectónica de elite, una maravilla de la domótica de la mano de un artista que logra articular la perfecta integración del medio ambiente natural con el mundo artificial.



Por: Gloria A. Carvajal gloria@vivirurbano.com.ar

**E**l estudio de Arquitectos J.Mayer H. centra sus obras en la intersección de la arquitectura, la comunicación y las nuevas tecnologías, utilizando nuevos materiales y creando una estricta relación entre el cuerpo humano y la naturaleza para una nueva producción del espacio.

**Dupli Casa** es una casa privada en el valle del Neckar, cerca del oeste de la ciudad alemana de Ludwigsburg, al norte de Stuttgart. El sitio tiene unas vistas de gran calidad arquitectónica.

Minimalismo enfatizado, con espacios abiertos y opciones de un mobiliario sencillo y limitado. Los suelos son de madera oscura barnizada, en contraste con las paredes blancas.

## DUPLI CASA LUDWIGSBURG - ALEMANIA

La casa parece girar en direcciones múltiples donde los voladizos del piso superior exageran la forma líquida de la terraza exterior que se extiende hacia fuera en el paisaje. La envolvente del edificio ofrece una sofisticada relación interior-exterior y las formas fluidas de la estructura y el cristal del suelo al techo, miran a través de jardines prolijamente cuidados.

El centro de la casa es perforado por un lucernario grande, creando un vacío interno que forma un eje central de las zonas de estar.

Un esquema peculiar e inusual. Una declaración deliberadamente audaz que combina las formas blancas de la modernidad con la geometría de la expresión de la era digital.



### J. Mayer H. Arquitectos

**Equipo:** Jürgen Mayer H., Schmidthals Georg, Thorsten Blatter, Simon Takasaki, Andre Santer, Sebastián Finckh

**Proyecto:** 2005-2007 Finalización: 2008

**Arquitecto en el sitio:**

Uli Wiesler

**Ingeniero Estructural:**

Dieter Kubasch



**Ubicación:** Villa MRMM, cerca de Ludwigsburg, Alemania

**Área del sitio:** 6.900 m<sup>2</sup> **Área del edificio:** 569 m<sup>2</sup>

**Superficie total:** 1.190 m<sup>2</sup> **Número de plantas:** 3 (tres)

**Altura del edificio:** 12,20 m

**Estructura:** hormigón, ladrillo, techo: madera

**Material exterior:** aislamiento mineral, yeso, vidrio

**Material interior:** paneles de madera, yeso, suelos de parquet

**Fotógrafo:** David Franck, Claude-Dornier-Straße, Alemania





NATURALEZA Y ARQUITECTURA  
SE HICIERON UN GUIÑO Y DEJARON SUS  
CONTROVERSIAS DE LADO.

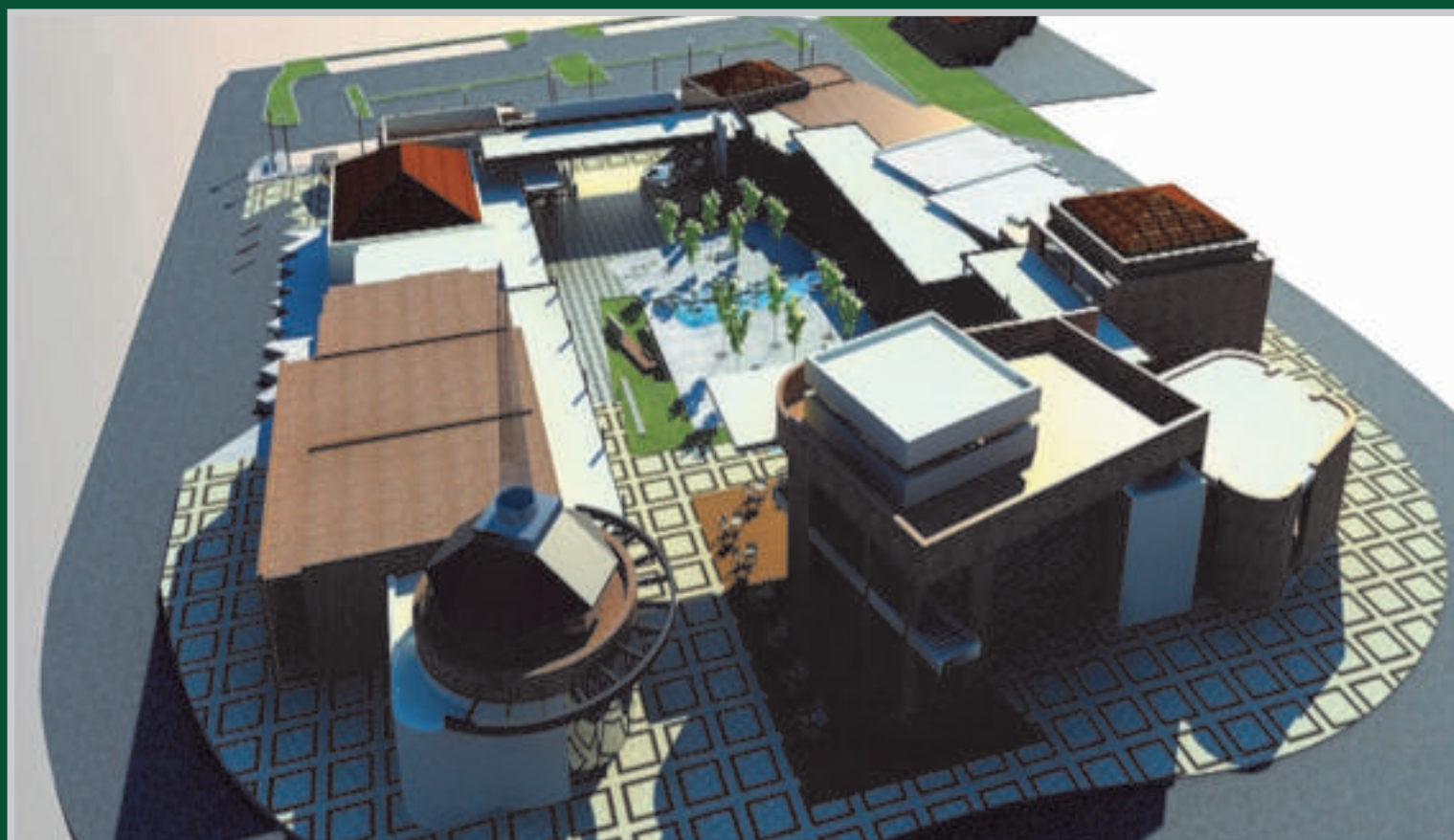
LA JOAQUINA NO PIERDE CONSISTENCIA  
POR HACERLE UN GESTO A LA NATURALEZA  
SINO QUE CONVOCA  
A LA CONVIVENCIA ARMÓNICA.

**OBRAS SAN LUIS**

Por: [susana@virurbano.com.ar](mailto:susana@virurbano.com.ar)

# UNA MIRADA DIFERENTE...

NUEVA FORMA DE CONJUGAR LO NUEVO Y EL RESPETO POR EL ENTORNO







Posicionar a Juana Koslay como un destino turístico-comercial, es algo que estaba faltando y La Joaquina viene a llenar ese vacío. La propuesta incluye un centro comercial y 47 lotes destinados a un barrio privado, ambos proyectados en el mismo predio.

El centro comercial fue concebido sin pomposidad. No es el gran shopping impersonal y enorme sino por el contrario, un lugar conforme a la escala humana y a la imagen residencial de la ciudad que lo alberga.

Ubicación privilegiada, tanto por la accesibilidad como por las visuales, jerarquizan el complejo.

Los pórticos de ingreso nos invitan a entrar y materializan la comunicación con la calle.

Es fácil de percibir que las cubiertas de los techos de La Joaquina dialogarán con las pendientes de las sierras.

El centro está proyectado como secuencias de espacios públicos alrededor de la plaza que, junto con galerías y corredores semicubiertos favorecen conexiones visuales entre todas las áreas del centro comercial y nos proponen posibles escenarios al aire libre, que convocan al encuentro y permiten disfrutar con tranquilidad del paisaje serrano. Colaboran los solados, trabajados en formas geométricas que brindan dinamismo y rompen la monotonía. Las circulaciones son la clave para que el visitante descubra y disfrute cada rincón.

Los materiales naturales a utilizar, como el ladrillo, acero y vidrio, con sus diversas texturas y colores otorgan la expresión formal del centro.

El centro comercial seguramente se conformará en un nodo generador de nuevas actividades comerciales que influirán sin duda en la vida social de Juana Koslay.

# NUEVO CONCEPTO





Dra. Carla Monelli - Debate Villa de Merlo



CHARLA - DEBATE  
RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

DRA. CARLA MONDELLI



El pasado viernes 23/9, se realizó en la localidad de la Villa de Merlo el ciclo de charlas - debates donde la Dra. Carla Mondelli, asesora legal del Colegio, disertó sobre la Responsabilidad Civil del Constructor, del Representante Técnico y del Director de Obra, la Responsabilidad Laboral, Aportes y Contribuciones y la Responsabilidad Impositiva.

Con una nutrida concurrencia, que nos obligó a buscar un salón de mayor capacidad, estuvo presente la Presidenta del Consejo Deliberante de la Villa, Sra. Norma Mansilla, el Consejal Arq. Roberto Otalvares, el Secretario de Planeamiento Arq. Guillermo Pese, el Secretario de Planeamiento de Carpintería MMO David Nunes, y más de 60 personas entre Colegiados y estudiantes del último año de la carrera de MMO que se cursa en esa localidad.

Durante más de dos horas y media se intercambiaron opiniones y se discutió en ambiente de total respeto, logrando de esta manera permitirnos crecer como profesionales y acercarnos entre colegas.

COMPRA DE INMUEBLE EN  
VILLA DE MERLO

Se realizó la compra de un inmueble en la Villa de Merlo ubicada en calle Las Toscas con una superficie de 1.200m<sup>2</sup> de terreno que cuenta con una edificación que se acondicionará para que funcione como nueva sede de la Delegación.

Próximamente nos mudaremos a este inmueble propio, muy próximo a la rotonda de acceso a la Villa, donde los colegiados tendrán parqueización, parrillero y estacionamiento.

**Felicitaciones a los Colegas de Merlo que se ocuparon como nadie para lograrlo!!!!**

De esta manera invertimos el dinero que ingresa por sus aportes.

Calle Las Toscas — superficie 1.200m<sup>2</sup>



El día viernes 23/09 se inició, en nuestra Sede de calle San Martín el **CURSO DE AUTOCAD 2010** gratuito para los Colegiados.



Se dicta los Viernes de 20hs - 21.30hs y los Sábados de 9 - 10.30hs. Finaliza el sábado 15/10/2011, Cumpliendo una carga horaria de 24 horas - Asisten 42 personas a dicho curso, capacidad máxima.- Dado el éxito obtenido, nos encontramos en trámites para dictarlo también en Villa Mercedes y Merlo.



**Ya se encuentran abiertas las inscripciones para un segundo curso y esperamos sus comentarios para poder mejorarlo.** TE: (02652) 423953/431364 - colingenierias@cinytec.org.ar

MAS BENEFICIOS PARA NUESTROS COLEGIADOS

**CONVENIO CON MARTIN AUTOS - CONCESIONARIA FORD**

El 1º de septiembre de 2011 se firmó el convenio con beneficios exclusivos para los colegiados.

**CONVENIO CON EL GOLF CLUB DE VA. MERCEDES**

Con una cuota mensual por grupo familiar exclusiva para los Colegiados Habilitados.

**CONVENIO CON EL CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO ESTANCIA GRANDE.**

Con una cuota por grupo familiar y mensual exclusiva para nuestros Colegiados.





HORMIGONERA

Puntana



# 10 años concretando soluciones



En la fotografía vemos gran parte de la gente de **HORMIGONERA PUNTANA** que se reunió el pasado 25 de junio para festejar sus 10 años en el mercado y, especialmente para homenajear al Ing. **Oswaldo Belzunce**, fundador de la empresa, quien en esos días se estaba retirando de la firma para emprender un nuevo proyecto personal. Todo el personal de la empresa expresó su más sincero agradecimiento por todo lo que el Ingeniero aportó, no solo técnica y profesionalmente, sino desde los valores, la honestidad, la transparencia en todos sus actos durante su gestión a cargo de la Gerencia de la Hormigonera Puntana.

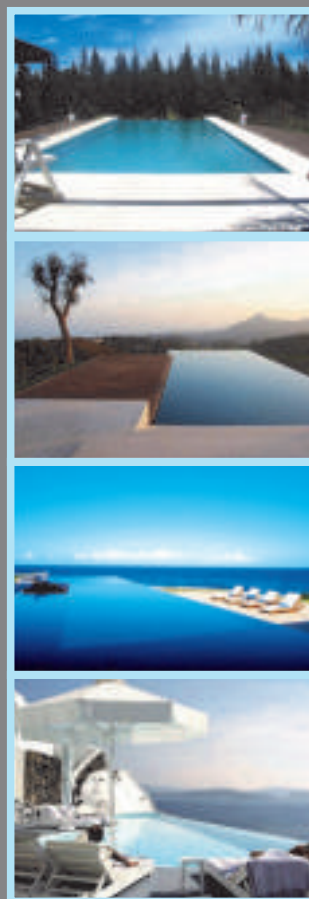
[www.hormigonerapuntana.com.ar](http://www.hormigonerapuntana.com.ar)





**LO NUEVO**

Por Gloria A. Carvajal [glofi@vivirubano.com.ar](mailto:glofi@vivirubano.com.ar)



## BORDE INFINITO

También llamado Desborde Finlandés ó Espejo Rasante, es la nueva tendencia en piscinas del mundo. El agua que desborda y se pierde en el vacío genera sensación de continuidad y visuales reconfortantes.

Se construye un borde bajo sobre el que desliza una delgada lámina de agua que, además de lograr un efecto visual espectacular, genera un movimiento de cascada que arrastra toda suciedad rasante hasta el sistema de filtrado. Esto evita la precipitación de cualquier material, una virtud del sistema, que colabora en mantener un agua de mejor calidad y brillo, minimizando el uso del barre fondo. Se puede incorporar en uno o todos los bordes de la piscina, implementarse en geometrías diversas, en piletas nuevas o existentes. Claro que los costos de construcción y equipamiento son sensiblemente mayores a la de una piscina tradicional, pero a la hora del placer, su inversión retorna en belleza y satisfacción.



## SUEÑOS DE ARENA

Fuente: Piscinas de Arena® S.A <http://www.piscinasdearena.com>

Diseños que se asemejen a una playa de arena, cascadas rocosas o riberas transparentes, son algunos de los paisajes que se pueden recrear teniendo como único límite su imaginación.

El acabado de arena es un compuesto de alta resistencia a la intemperie, antideslizante, fácil de limpiar y agradable al tacto. Reviste a la base de hormigón impermeabilizado, dando una exquisita terminación de apariencia natural y profundo impacto visual.

Otra de las características técnicas del producto, patentado por una empresa española especialista en piscinas, es su durabilidad, su bajo coeficiente de acumulación térmica, flexibilidad y la diversidad de tonalidades de acabado.





# PLAQUEN AMOBLAMIENTOS

Ayacucho 476 TE: 02652-423591/15508866/26

## UN SOLO DISEÑO: EL TUYO

Amoblamiento Exclusivos diseño digital en 3D



Con más de dieciocho años de presencia en el mercado de San Luis, Plaquen Amoblamientos plantea una opción distinta al momento de proyectar el mobiliario de ambientes diversos.

Conceptos modernos combinan técnicas de diseño digital en 3D, constructivas y de montaje dinámico en obra, con el uso de materiales actuales de probada calidad y altas prestaciones.



**"Esto nos permite llevar a la práctica los más diversos proyectos. Sabemos que seriedad y eficiencia en el trabajo son condiciones fundamentales al momento de elegir con quien desarrollar sus proyectos",** nos dice Miriam Bagnis, mientras trabaja arduamente en un nuevo diseño.

La empresa cuenta con un show room donde, además de mostrar sus exclusivas creaciones, se puede encontrar la solución más adecuada para cada necesidad.



La excelencia en asesoramiento, el trabajo personalizado, la responsabilidad y la dedicación son los valores que los llevaron a posicionarse como líderes en amoblamientos para viviendas, oficinas y comercios.

Elegidos por las empresas y los profesionales más exigentes de nuestra Provincia, cada uno de sus trabajos garantiza la calidad y excelencia que se logra cuando se combina talento y responsabilidad.



**PERSPECTIVA** ( )  
CREACIONES FOTOGRAFICAS

- \* Filmación y Video
- \* Fotografía
- \* Foto/Estudio

(Presupuestos sin cargo)

Contactos:  
tel: 02652-15726969  
02652-15874038  
perspectivafotos@yahoo.com

Perspectiva Creaciones Fotograficas

### ARQUITECTURA DISEÑO - OBRAS

SUSANA CARVAJAL  
arquitecta c.a.s.l.221

MANANTIAL ESQUINA HUARPES - JUANA KOSLAY - SAN LUIS  
TE. 459-361 Cel: 2652 15316150 mail: susarc@gmail.com

milverges@gmail.com

DISEÑO GRÁFICO, EDITORIAL Y PUBLICITARIO

Cel: 2652 15402896

**constanza  
vergés**



# CONTEXTO Y VARIABLES

OMAR GUERRERO MARTILLERO PÚBLICO JUDICIAL

MERCADO INMOBILIARIO

## MERCADO INMOBILIARIO DE SAN LUIS

Nos pasa lo que ocurre en todo el país. Quienes desean invertir señalan que una de las mejores opciones es la alternativa inmobiliaria como resguardo del ahorro y el capital. En estos últimos cuatro años, el valor del metro cuadrado de construcción aumentó el 20,3% en pesos y el 12,4% en dólares, mientras que el rendimiento anual de plazos fijos rondó el 10,3% y la devaluación del tipo de cambio por año rozó el 7%.

En San Luis, evidenciamos un fuerte déficit habitacional en viviendas, departamentos de un dormitorio y monoambientes en el centro de la ciudad. Gran número de personas emigran hacia el centro motivados por la propaganda oficial y por la centralización de la mano de obra de centros comerciales y escolares

**VALORES DE MERCADO:** En los valores de mercado inmobiliario ya no sorprenden los aspectos negativos producidos por la inflación, acrecentados por la ausencia de crédito bancario accesible a la clase media. Con un país que ha crecido en los últimos años a una tasa sin precedentes, con reservas fiscales que constituyen un récord y con superávit operativo, es increíble que no exista el crédito hipotecario a tasa razonable.

En Córdoba, donde existen emprendimientos de mayor superficie, se ofrece financiación propia hasta en 10 años, (más de 2800 departamentos). Así también, el Banco de Córdoba ofrece líneas de créditos a 30 años con tasa fija al 7% anual.

**PRECIOS DE INMUEBLES:** En San Luis los precios son ele-

vados respecto de la media nacional. Los predios céntricos aptos para edificación en altura se cotizan en cientos de miles de dólares, lo que reduce la inversión privada a muy pocos emprendedores locales provenientes en su mayoría de empresas constructoras locales.

Las empresas con capitales no locales o internacionales apuestan, en general, a plazas como Córdoba y Buenos Aires, ya que en el peor de los casos, tienen igualdad de costos pero disponen de un nicho de mercado mucho más amplio. Los elevados precios en plaza son determinados por la falta de horizontes de inversión de los propietarios y la ausencia del Colegio de Martilleros de San Luis permite que un sin número de inmobiliarias no habilitadas por ley asesore en forma incorrecta a los propietarios e inversores, realizando tasaciones sobrevaluadas que distorsionan el mercado inmobiliario.

Dichas inmobiliarias potencian la falta de profesionalismo y cuentan con personal que no accede a cursos de capacitación que permitan ofrecer una tasación real de la propiedad. Esto se traduce en perjuicio tanto para los compradores como para los vendedores, extendiéndose a toda la industria de la construcción.



**Tekno**  
construcciones s.r.l.  
empresa constructora

AV. 25 de Mayo 470 Villa Mercedes San Luis Te: 02657 -435506



**DUNLOCH** **Superboard**

**S.I.C.S.**  
**Sistema Integral de**  
**Construcción en Seco**  
De Willam Pervieux

**Paredes- Cielorrasos**  
**Revestimientos**

Cel.: (02652-15404070)- Nextel: 561\*33  
Email: willy\_durlock@hotmail.com



**H** **HIERROMAT**  
La fuerza del acero

CAÑOS ESTRUCTURALES  
ALAMBRES  
CHAPA GALVANIZADA Y COLOR  
PERFILES ELECTRODOS  
HIERROS DE CONSTRUCCIÓN

Maipú 1355 Tel: (02652) 433798 (5700) SAN LUIS



**ANCOA S.R.L.**  
Construcciones en Acero Inoxidable

Avda 25 de Mayo 2002 Telefax: 02657-437341 Te: 02657-431007  
[5730] Villa Mercedes (S.L.) República Argentina  
e-mail: info@ancoasrl.com.ar





**El Consejo Superior del CASL** invita a los colegas a participar, en equipo o individualmente, de las **Olimpiadas Nacionales de Arquitectos 2011**, a realizarse en Villa Giardino, Córdoba entre los días 17 y 20 de noviembre.

Inscripciones y consultas:

Mesa de entrada del Colegio 0354 4241413 deportes@colegio-arquitectos.com.ar  
Hotel Luz y Fuerza Villa Giardino Córdoba te:03548-491048 491077/491256 / 491690

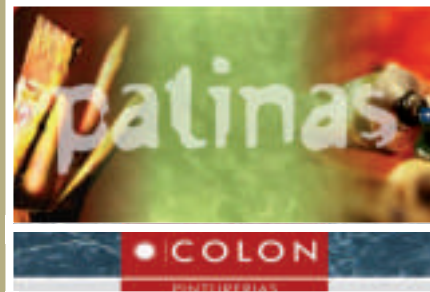
**Realizar reservas hoteleras en:**

reservasluzyfuerza@yahoo.com.ar o en recepcionluzyfuerza@yahoo.com.ar

### CICLO DE SEMINARIOS AUSPICIADOS POR PINTURERÍA COLÓN

Se realizaron, en la sede del Colegio, los seminarios gratuitos referidos a **Pátinas y Texturas**. Con modalidad de taller se trabajaron pátinas y falsos acabados como Mármol verde y mármol portoro, corteza I y corteza II, aplicables a diversas superficies. En esta oportunidad, la disertante fue la Sra. Patricia Vanuchi.

**TÉCNICA: VITREAUX** el jueves 3 de Noviembre a las 18hs, se llevará a cabo el seminario sobre técnicas de vitreaux promocionando los siguientes productos: Tersplast revoque plástico Marfil Duna, Esmalte Ferro micáceo grafito, plata incaica, barniz marino y entonador universal.



COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DE SAN LUIS

# COLEGIO DE ARQUITECTOS SAN LUIS



Se invita a los matriculados a publicar en la revista **VIVIR URBANO** las obras realizadas.

Deberán enviar fotos y una pequeña memoria de la misma. Los trabajos se publicaran por orden de llegada y previa selección del Directorio.

(Pueden publicarse artículos, notas, fotografías y demás producciones de los arquitectos).

NOTA: Enviar formato JPG y texto WORD a:  
secreteticacarc@gmail.com

Regional Capital  
www.carqsanluis.org

### INVITACIÓN DE VIVIR URBANO

El día 8 de septiembre se realizó la charla técnica de la firma Klaukol.

La charla trató sobre las características y ventajas del **Revoque monocapa** (hidrófugo, grueso, fino, color y textura en un único producto), para aplicaciones de 7 a 15 mm. Participaron representando a la firma Klaukol, **Nestor Castillo** (asistente técnico comercial) y **Mario Keiman** (Jefe de formación técnica). Al finalizar la presentación se realizó una demostración in situ del mortero monocapa.



### DEMOSTRACIÓN IN SITU OFRECIDA POR LA FIRMA KLAUKOL

### COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SAN LUIS

LEY XIV-0378-2004 (5560 "R")

### ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

En cumplimiento del Art. 24, Cap. VI de la Ley XIV-0378-2004 (5560"R") , se convoca a Asamblea General Ordinaria para el día 29 de Octubre de 2011 a las 09 Hrs, en la sede de calle Mitre 434 de la Ciudad de San Luis.

En la misma se tratará el siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

- 1- Designación de tres asambleístas para la firma del Acta .
- 2- Lectura y Consideración de la Memoria Anual, ejercicio 01/07/2010 al 30/06/2011.
- 3- Lectura y Aprobación del Balance General, ejercicio 01/07/2010 al 30/06/2011.
- 4- Lectura y Aprobación del Presupuesto de Gastos y Recursos para el ejercicio 01/07/2011 al 30/06/2012.
- 5- Determinación del valor monetario del Derecho de Matrícula y Habilitación Anual para 2012.
- 6- Lectura y aprobación del informe de la Comisión Especial de Honorarios en funciones.
- 7- Presentación del Proyecto de Venta de Inmueble en Merlo SL, según inc. G del art. 19 de la Ley CASL

La Asamblea se integrará por todos los Arquitectos matriculados y habilitados por el Colegio de Arquitectos de San Luis para el ejercicio de la profesión a la fecha de esta convocatoria a Asamblea.

Los Asambleístas podrán hacerse representar por el poder Especial otorgado a otro Asambleísta que participe (Art 22 Ley XIV-0378-2004(5560"R")). Estableciéndose como máximo 3 Poderes por Matriculado participante.

Sirva este llamado como 2º convocatoria en caso de no reunirse el quórum previsto por la Ley XIV-0378-2004(5560 "R") (Art 25).

San Luis, 26 de Septiembre de 2011

ARQ. MANUEL SHORTEDE  
Presidente Consejo Superior

ARQ. VERONICA MARRACO  
Vice-Presidente Consejo Superior



# ¿UN ADIÓS AL HORMIGÓN TRADICIONAL?

CONSTRUYENDO

Por: susana@vivoturbano.com.ar



El arquitecto Jorge Garavaglia Jofré, muestra detalladamente, la construcción de una vivienda utilizando hormigón celular

El hormigón celular es una nueva alternativa que brinda rapidez, abaratamiento de costos y la limpieza de obra de los sistemas en seco sin perder la flexibilidad de la construcción tradicional.

fabricados bajo estricto control de calidad, en este tipo de hormigón se elaboran distintas piezas como por ejemplo ladrillos "U", dinteles, escaleras, morteros, etc. Se incluyen también las losas de hormigón pretensado, elementos pre moldeados e industrializados. Aptas para la construcción de cualquier tipo de techo y entrepisos horizontales o inclinados, no re-

quieran capa de compresión ni apuntalamiento.

La mampostería, en piezas de dimensiones exactas permiten ejecutar muros portantes (interiores y exteriores) y tabiques divisorios de cerramiento. Esta exactitud permite una fácil colocación utilizando una delgada capa de mortero, ahorrando tiempo, dinero y sin requerir mano de obra altamente especializada.

Es de destacar la excelente aislación térmica de las piezas fabricadas con este tipo de hormigón como así también el nivel de terminación de las piezas que permiten disminuir el espesor de los revoques.



1- Llenado de cimientos



2- Mampostería de fundación



3- Unión mampostería con H. celular



4- Detalle muros elevación



5- Mampostería de hormigón celular



6- Mampostería de hormigón celular



7- Revoques sobre bloques



8- Terminaciones





# PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

PRECIOS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE-MERLO SAN LUIS DE 133.34M2.  
Incluyen material, mano de obra y equipos de alquiler. Precios sin IVA.

**PRECIO POR M2:\$ 3.028,28**

## COSTO DE OBRA OCTUBRE 2011

OBRA:	Unid.	Cant.	M. Obra	Material	Parcial	TOTAL	Incid. %
<b>1 Trabajos Preliminares</b>							
Limpieza de Terreno y Replanteo	gl				1500	\$ 1,500.00	0.64
<b>2 Estructura de HA</b>							
Zapata Corrida	m3	10	700	520	1220	\$ 12,200.00	5.18
Vigas y Columnas de Encadenado	m3	25	700	500	1200	\$ 30,000.00	12.74
Losas de Viguetas de HA	m3	2.5	180	480	660	\$ 1,650.00	0.70
<b>3 Mampostería</b>							
De Fundaciones en Ladrillo Quemado	m2	24	55	70	125	\$ 3,000.00	1.27
Muros Ext. de Lad Cerámico Hueco de 18 cm	m2	120	65	85	150	\$ 18,000.00	7.64
Mauros Interiores de Lad Cerámico Hueco de 12 cm	m2	60	45	65	110	\$ 6,600.00	2.80
<b>4 Capa Aisladora</b>							
Horizontal y Vertical Envolvente de 2cm esp.	m2	30	18	25	43	\$ 1,290.00	0.55
<b>5 Contrapisos</b>							
Sobre Terreno Natural de 10 cm	m2	125	35	38	73	\$ 9,125.00	3.87
<b>6 Cubierta de Techos</b>							
Estructura de Madera a la Vista	m2	80	65	75	140	\$ 11,200.00	4.76
Machimbre de 1/2 x 4	m2	90	20	25	45	\$ 4,050.00	1.72
Aislación Termo hidrófuga Membrana	m2	80	10	12	22	\$ 1,760.00	0.75
Cubierta de Teja Cerámica Natural Francesa	m2	80	20	45	65	\$ 5,200.00	2.21
<b>7 Revoques</b>							
Grueso y Finos en Interiores a la Cal	m2	240	65	35	100	\$ 24,000.00	10.19
Grueso Fratasado en Exteriores	m2	120	50	22	72	\$ 8,640.00	3.67
<b>8 Pisos</b>							
Alisado en Exteriores en Concreto	m2	45	45	45	90	\$ 4,050.00	1.72
Cerámica Esmaltada en Interiores	m2	80	55	65	120	\$ 9,600.00	4.08
<b>9 Zócalos</b>							
De madera de Pino laminado de 1/2 x 7cm	ml	40	20	18	38	\$ 1,520.00	0.65
<b>10 Revestimientos</b>							
Cerámica Esmaltada en Baños y Cocina	m2	25	55	65	120	\$ 3,000.00	1.27
<b>11 Pinturas</b>							
Látex en Interiores	m2	240	15	12	27	\$ 6,480.00	2.75
Impermeabilizante en techos	m2	30	18	15	33	\$ 990.00	0.42
Impregnante para Madera	m2	80	16	18	34	\$ 2,720.00	1.15
<b>12 Instalación de Gas</b>							
Instalación de Cocina y Termotanques con Caños de Gas Fusión	gl		1500	2500	4000	\$ 4,000.00	1.70
<b>13 Instalación Sanitaria</b>							
Agua Fría y Caliente por Termofusión	gl		4200	6500	10700	\$ 10,700.00	4.54
Cloacas y Desagües PVC Reforzado							
Tanque de Reserva de 1,100 lt							
Pozo Absorbente y Cámaras							
<b>14 Umbrales</b>							
De Cemento Alisado	gl		800	300	1100	\$ 1,100.00	0.47
<b>15 Instalación Eléctrica</b>							
Caño Corrugado y Cajas	gl		5500	3500	9000	\$ 9,000.00	3.82
Cableado, Llaves Termomagnéticas							
Disyuntor							
<b>16 Carpinterías</b>							
Puertas Principales de Madera Dura en 3'	gl		2800	18600	21400	\$ 21,400.00	9.09
Puertas Interiores Placa de Madera y Marco de Chapa 18							
Aberturas de Aluminio Blanco R1 Reforzada							
Vidrios de 4 a 6 mm							
<b>17 Limpieza de Obra</b>							
Limpieza General de Sobrantes de Obra	gl		3500	1800	5300	\$ 5,300.00	2.25
Contenedores y Tierra Negra							
<b>TOTAL</b>						\$ 218,075.00	
<b>Honorarios Profesionales</b>	8%					\$ 17,446.00	7.41
<b>TOTAL FINAL</b>						\$ 235,521.00	100.00



<b>Arquitectos</b>			
Boffa Lorena	Suipacha 218	Villa Mercedes	
Carvajal Susana	Manantial y Huarpes	Juana Koslay	02652-459361
Daglio Nancy	Nivoli 1322 Malvinas Argentinas	San Luis	02652-438809
D'Agosto Carolina	San Juan 242 Dpto. 5	Villa Mercedes	
Estudio Barrera Arquitectura	Chumamaya Country Club	Merlo	02656-475325
Estudio Parenti Atencia	Av. Del Sol 151 Loc 3	Merlo	02656-474426
Pereyra Guillermo		Villa Mercedes	02657-435335
Barrionuevo José	Av. Del Sol 151 Loc 3	Merlo	02656-476148
Laborda Mario	América 1662	San Luis	02652-459942
Morales Federico	Edison 249	Villa Mercedes	02657-429065
Galindez y Paredes	Suipacha 452	Villa Mercedes	02657-424315
Oró Panini	San Martín 864 Gal Sananes LOC 3	San Luis	02652-15641247
Pacheco Diego Fernández		San Luis	02652-15336191
Menéndez Ricardo		San Luis	02652-439752
Saglietto Layla	Tomas Jofre (E) 236	San Luis	
Sinapsis estudio	Rivadavia 663	San Luis	02652-430140
Tessi Arquitectura	El Caldén 890	Juana Koslay	02657-424616
Urbis	Los Puquios Mza 222 Casa2	San Luis	02652-473155
<b>Ingenieros</b>			
Arregui Juan Carlos	MZ 29 Casa 11 B° Loyola	San Luis	02652-15378360
<b>Técnicos y Especialistas</b>			
García Mouro Carlos A.	Técnico Constructor	San Fco del Monte de Oro	02651-426555
Lafarga Silvia	Jardines y Paisajes		02652-15301357
Navarro Jorge	Gasista y Electricista matriculado		02652-15519840
<b>Cámaras</b>			
Cámara empresarial de la Provincia de San Luis	Junín 728	San Luis	02652-440501
Cámara Empresarial de PYMES	Av. Lafinur 424.	San Luis	02652-453594
<b>Colegios Profesionales</b>			
Colegio de Abogados y Procuradores de San Luis	Colon y 9 de Julio	San Luis	02652-425260
Colegio de Arquitectos de San Luis	Mitre 434	San Luis	02652-423943
Colegio de Contadores de San Luis	Mitre825	San Luis	02652-422170/42198
Colegio de Escribanos San Luis	Rivadavia 374	San Luis	02652-425680
Colegio de Ingenieros y Técnicos San Luis	San Martín 431	San Luis	02652-423953
<b>Consultoras</b>			
Alfa Marketing Consultora	San Martín 844	San Luis	

# LA GUÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

<b>Aberturas</b>			
Aluplac	Ruta 5, N° 730	Merlo	02656-472270
Bressano Miguel			02652-459901
Pahud	Ruta 3 KM 305/Güemes 1124	San Luis	02652-456295
Ranelagh	Poeta Agüero y Ruta 5	MERLO	02656-475494
<b>Amoblamiento</b>			
Plaquen Amoblamiento	Ayacucho 476	San Luis	02652-423591
<b>Aceros</b>			
Ancoa SRL Acero inoxidable	25 de Mayo 2002	Villa Mercedes	02657-431007
<b>Aires Acondicionado</b>			
Agua Nueva	Coronel Mercau 745	Merlo	02656-474332
Ciroc SRL	Colectora Panamericana Km29	Buenos Aires	011-4726-9288
Trane	Junín 632	San Luis	02652-432177
<b>Ascensores y elevadores</b>			
Ascensores Cevic	Rio Cuarto 2240	Buenos Aires	011-4302-2451
<b>Bloques de Hormigón</b>			
Alubry	Ex Ruta 7 Acceso Juana Koslay	San Luis	02652-459800
<b>Computación e Informática</b>			
Logatec S.R.L.	Colon 963	San Luis	02652-447507
<b>Cortinas</b>			
Evelyn	Belgrano esq. Hipólito Irigoyen	San Luis	02652-496019
<b>Construcción en Seco</b>			
William Pervieux		San Luis	02652-15404070
<b>Electricidad</b>			
L Y B	Av. Lafinur y Junín	San Luis	02652-444740
Corpus	España 871	San Luis	02652-420680



## INMOBILIARIA Y CONSULTORÍA

### MARTILLEROS PÚBLICOS Y JUDICIALES

Las Heras 1090—Te: (02652) 431836 – San Luis Cel.15416160  
Nextel 145° 4228 mail: omguerrero@yahoo.com.ar



# ANUNCIE EN LA GUÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

guía@vivirurbano.com.ar

## Empresas Constructoras

El Presente S.R.L.	Estrada 154 B San Martin	San Luis	
Miranda Mario Alfredo	B 544 Viviendas Mza J Casa 2	San Luis	02652-457250
MRT Construcciones	Lavalle 545	San Luis	
Obrador SRL	Lavalle 412	San Luis	02652-422067
P.C.I.	9 de Julio 1008 5º B	San Luis	02652-447429
Rovella Carranza	SANTA FE 121 SUR	San Luis	02652-426300
Technoequip I+D	Constitución 773	San Luis	
Tekno Construcciones SRL	Av. 25 de Mayo 470	Villa Mercedes	02657-435506

## Hormigón elaborado

Hormigonera Puntana	Calle 4 y 104 Pque Ind. Sur	San Luis	02652-444900
---------------------	-----------------------------	----------	--------------

## Hierros

Coraza Hierros	Av. Ejercito de los Andes 1228	San Luis	02652-433071
Hierromat	Maipú 1355	San Luis	02652-433798

## Hoteles

Amerian San Luis Park Hotel	Boulevard Las Cañadas 9010	La Punta	02652-530800
Casablanca	Av. Del Sol 50	Merlo	02656-475084
Hotel Aiello	Av. Illia 431	San Luis	02652-425609
Quintana Hotel	Av. Illia 546	San Luis	02652-438400
Sierras Hotel	Las Calandrias 100	Juana Koslay -Las Chacras	02652-490014
Vista Suites & Spa	Av. Pte. Illia 526	San Luis	02652-446380

## Inmobiliarias

Arq. Alberto Atencia	Av. del Sol 151 LOC 2	Merlo	02652-15364449
CHG García Inmobiliaria	Belgrano 855 LOC 2	San Luis	02652-422592
Falco Inmobiliaria	Presbitero Becerra 430	Merlo	02656-475102
Karttem	Colon 647	San Luis	02652-424950
María Eugenia Alaniz	Janzon 20	Merlo	02656-474201
Milenio Propiedades	Illia 144	San Luis	02652-427430
Milenio Propiedades	Illia 144	San Luis	02652-427430
Oasis	Las Heras 873	San Luis	02652424182
Okey Bienes Raíces	Tobar García Fte a la Plaza	La Punta	02652-473199
Trinidad	Bolívar 1399	San Luis	02652-445034

## Maderas

Don Zenón	Av. Lafinur 126	San Luis	02652-432776
-----------	-----------------	----------	--------------

## Matafuegos

La Casa del Oxigeno	Sucre 1966	San Luis	02652-425212
---------------------	------------	----------	--------------

## Materiales y Corralones

Alovero García	Ruta 5 y Cuesta del tren 5881	Merlo	02652-473754
Cantera Tortugas	Ruta 5 y Los Espinillos	Merlo	02656-472666
Corralón San Luis	AV. Centenario y ruta 147	San Luis	02652-438950
Easy	25 de Mayo y Perón	San Luis	02652-451501
Mosaicos D'Aquino	Chacabuco 1031	San Luis	02652-422724
Sanitarios del Oeste	Ruta 1 100	Merlo	02656-476812
Tortugas Construcciones	Ruta 5 y Los Espinillos	Merlo	02656-474110
Tracchia Vial	Sagitario y Júpiter	Merlo	02656-474822

## Metalúrgicas

San Luis Metalúrgica	Av. Italia 1938	San Luis	02652-432304
----------------------	-----------------	----------	--------------

## Mueblerías/Interiores

Ensueño	Pringles 729	San Luis	02652-446579
Equipamientos Ezequiel	España 1356	San Luis	02652429001
L+M	Belgrano e Irigoyen	San Luis	2652-496019
Los sueños de Juan	Ruta 20 Y Fátima	San Luis	02652-224400
Mueblería Mil Estantes		Villa Mercedes	02657-15507384
Nativa Muebles	Ejercito de los Andes 1327	San Luis	2652-428188
Plaquen Amoblamiento	Ayacucho 476	San Luis	02652-423591
Pueblo Encanto encanto	Ruta 20 KM 10,5	San Luis	02652-376445
Riveiro	Colon y Artigas	San Luis	02652-432900

## Pinturerías

Arco Iris	Av. del Sol y Poeta Conti	Merlo	02656-476232
Colorshop	Julio A. Roca 75 Este	San Luis	02652-447070
Genpin	Av. Lafinur 1012	San Luis	02652-440433
Pintolindo	Julio A. Roca 863	San Luis	02652-426165
Pinturerías Colon	Avenida Mitre 1192	Villa Mercedes	02657-437373

## Sanitarios

Sanitarios del Oeste	Ruta 1 100	Merlo	02656-476812
Valentini Sanitarios	República del Líbano 71	San Luis	2652420090

## Seguros

Paone	Av. España 1122	San Luis	02652-426672
-------	-----------------	----------	--------------



www.casaloft.obrador.com.ar

e-mail: casaloft@obrador.com.ar  
Lavalle 412 - Tel.: 02652 - 422067



- Únicas en cumplir las normas de Acondicionamiento Térmico.
- Solidez y Terminaciones PREMIUM (sistema SOLID WALL)
- Óptimos Tiempos de construcción en cualquier lugar.
- Financiación propia.



Obrador

www.casaloft.obrador.com.ar

e-mail: casaloft@obrador.com.ar  
Lavalle 412 - Tel.: 02652 - 422067





OBRAS MERLO

por: susana@vivirurbano.com.ar

**AG** arq  
alvarez • gurruchaga • arquitectos

Arq. Rodrigo Alvarez  
Arq. Paz Gurruchaga

# LA DIMENSIÓN CREATIVA



AG FORTUNATO



AG WINE



AG CASA CL



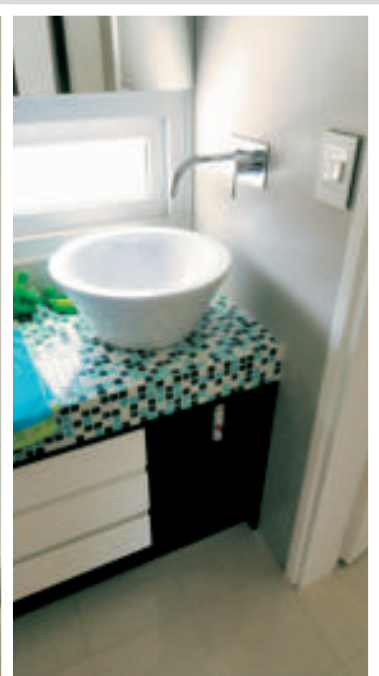




AG MASTRO

Con una propuesta arquitectónica abundante, variada y de excelencia, los arquitectos nos brindan una preocupación especial por la estética sin dejar de ser flexibles en los diseños. Sin limitarse a las modas, proyectan para cada cliente, un diseño particular que lo identifique.

Los interiores se caracterizan por una importante amplitud espacial y de iluminación que, acompañados por el diseño del equipamiento interior, van generando una liviandad un tanto minimalista. Predominan enormes paños vidriados que favorecen la relación con el entorno y permiten la iluminación generosa de los ambientes cumpliendo la premisa de articular los espacios exteriores con el interior de la vivienda y generar espacios de encuentro gratificantes para el usuario. Los materiales se emplean logrando potenciar la expresión de las texturas y colores. Solo debemos mirar las fotos...hablan por si mismas.





Nuestras actividades cotidianas generan distintos tipos de residuos, objetos que ya dejaron de prestarnos utilidad.

Actualmente, los residuos constituyen un problema, principalmente en zonas urbanas donde el aumento de población y el consumo han provocado un importante aumento en la cantidad de desechos que se generan.

El inadecuado manejo de dichos residuos (basurales a cielo abierto, incineración, vertederos ineficientes) provoca impactos ambientales como lo son problemas de salud de la población, impacto paisajístico, contaminación de aguas, suelo y aire, plagas, olores, conflictos sociales y políticos, etc.

Residuo domiciliario son aquellos elementos, objetos o sustancias que como consecuencia de los procesos de consumo y desarrollo de actividades humanas, son desechados y/o abandonados. (Ley Nacional Nº 5.916/2004). Entre sus objetivos, esta ley plantea la promoción, la valorización de los residuos, la minimización de la cantidad derivada a disposición final y reducción de los impactos negativos que éstos producen al ambiente.

Esta norma resulta aplicable en todo el territorio nacional, de modo tal que sus exigencias deberían ser garantizadas por las provincias en su legislación y políticas. Si bien la ley no establece como disminuir la generación de residuos, las jurisdicciones locales se encuentran ampliamente facultadas para prever un marco normativo adecuado a este cometido.

La ley Provincial Nº IX-0749-2010, Plan Maestro Ambiental / Tratado de Paz entre Progreso y Medio Ambiente establece objetivos y metas para promover la gestión integral y sustentable de los residuos sólidos urbanos (RSU).

**"En la Pcia. de San Luis la calidad del manejo de Residuos Sólidos Urbanos es, en términos generales, deficiente. Actualmente, son llevados a basurales a cielo abierto sin protección de aguas freáticas, recuperación de lixiviados ni sistemas de tratamiento, salvo en los casos puntuales de las ciudades de San Luis -que tiene un Centro de Disposición Final (CDF)- y de Tilisarao -que cuenta con una Planta de RSU. Además de los basurales municipales, existen numerosos basurales clandestinos, muchas veces generados como consecuencia de una recolección insatisfactoria".**

Por otra parte, podemos observar la gran cantidad de basura arrojada, lo que demuestra **falta de educación y conciencia ambiental de la población.**

Un método adecuado para la gestión de residuos es la **GIRSU**. Se trata de un sistema de manejo basado en el Desarrollo Sostenible. Tiene como objetivo la reducción de los residuos enviados a disposición final. Ello deriva en la preservación de la salud humana mejorando la calidad de vida de la población, como así también el cuidado del ambiente y la conservación de los recursos naturales.

La **GIRSU** se resume a un ciclo que comienza con su generación y acumulación temporal, continuando con su recolección, transporte y transferencia y termina con tratamiento o disposición final.

## RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS



# LO URBANO

Por: [susana@vivirurbano.com.ar](mailto:susana@vivirurbano.com.ar)

**Mientras no se implementen estas políticas de GIRSU, son varias las acciones que podemos llevar a cabo como ciudadanos.**

**Reciclar es importante, sin embargo el mejor residuo, el que tiene menor impacto ambiental, es el que no se genera.**

Esto debe ir de la mano de la sanción de legislación adecuada, campañas de concientización de actores involucrados, la promoción del uso racional y la disminución de los envoltorios/envases, el reciclado y la reutilización, la prohibición de basurales, monitoreos de la gestión de residuos, planificación de la logística de recolección y del transporte, etc.

Un instrumento para estimular la disminución de la generación de residuos es diferenciar la tasa que se cobra por la recolección de residuos en función de la cantidad de RSU generados, aplicando de esta manera el principio de **"quien contamina, paga"**.

A su vez pueden aplicarse incentivos positivos a empresas que fabriquen y/o comercialicen productos que puedan ser reutilizados o reciclados o brinden servicios que colaboren con el cuidado del medio ambiente.

Mientras no se implementen estas políticas de **GIRSU**, son varias las acciones que podemos llevar a cabo como ciudadanos.



- Adquiera productos en envases de gran capacidad y reutilizables. Evite los envases de un solo uso.
- Lleve sus propias bolsas a la compra.
- Trate de no comprar productos con envoltorios superfluos.
- Opte, preferentemente, por adquirir productos sueltos.
- Evite utilizar, artículos desechables como pañuelos de papel, rollos de cocina, vasos y platos de cartón, cubiertos de plástico, etc.
- Si tiene jardín, recicle la materia orgánica en compost.
- Si tiene animales utilice las sobras para alimentarlos.
- Conserve los alimentos en recipientes duraderos.
- No abuse del papel de aluminio.
- Piense bien la utilidad de los pequeños electrodomésticos, muchos de ellos no son realmente necesarios.
- Evite utensilios y juguetes que funcionan a pilas o utilice pilas recargables o pilas verdes no contaminantes.
- Al utilizar papel para escribir o imprimir, utilice ambos lados.
- Reutilice las bolsas de plástico que le den en el supermercado para guardar la basura.
- No tire los tarros de cristal. Resultan muy útiles para guardar cualquier elemento.
- Si existiera un SGIRS separe los materiales que componen la basura según indiquen las autoridades.



Los residuos no son un problema ajeno, nosotros somos quienes los generamos. Es importante que además de reclamar a las autoridades la implementación de políticas de gestión adecuadas, tomemos conciencia de las consecuencias de nuestras actividades y nos hagamos cargo.



**PAULA SERENA FIOL**  
**LIC. en ANÁLISIS AMBIENTAL**  
 M.P. Impacto Ambiental Nro.14  
 02652 15 391046



**Mario Jorge Pestchanker**  
**Arquitecto**

Junín 1252 –Te:157 70 987  
 Ciudad de San Luis  
[arquipestchanker@aret.com.ar](mailto:arquipestchanker@aret.com.ar)

**AG** **arq**  
 alvarez • gurruchaga • arquitectos

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA**



**Arq. Rodrigo Alvarez / Mat: CASL 813**  
**Arqta. Paz Gurruchaga / Mat: CASL 814**

cel (02652) 15 503 644 / 15 560 184  
[alvarezgurruchaga@gmail.com](mailto:alvarezgurruchaga@gmail.com)  
 Av. Del SOL 220 - Loc. 4



**A** bordar la temática de los Barrios Cerrados, country o club de campo y su problemática legal se torna complejo por su naturaleza mixta. Coordinar intereses contrapuestos donde está comprometido el interés privado y el orden público, afectación de servicios públicos brindados en un ámbito privado o con restricciones al contralor, aplicación selectiva de normativas de construcción, funciones de inspección relevadas por funcionarios públicos pero de aplicación estrictamente privada, seguridad interna (privada) pero que en caso de delito deben actuar funcionarios del estado, (Policía pública) son solamente algunos de los problemas a solucionar cuando se enfrenta un emprendimiento de esta calidad, máxime cuando se tiende a otorgar categoría y mejoramiento de las condiciones de vida de los adquirentes de unidades habitacionales. Los tribunales han declarado que "la característica principal de los clubes de campo es que dentro de un espacio delimitado, coexisten parcelas de vivienda de propiedad individual y bienes y servicios comunes para uso y beneficio de aquellas parcelas. El "country" club o club de campo es un todo y una unidad con límites precisos en el que los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual y que por lo tanto aquellos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de lotes de propiedad individual" (CNCiv., Sala A, 2/6/89).

Vale decir que esta forma de propiedad tiene ciertas notas cercanas o familiares con el régimen de propiedad horizontal (edificios), pues habrá partes comunes como las vías de acceso o los servicios comunes de vigilancia y mantenimiento y partes propias como las parcelas o edificaciones particulares.

Se ha pretendido legislarlo de manera especial dadas sus características e incluso en el proyecto de reforma del Código Civil se propuso expresamente, configurarlo como un nuevo derecho real autónomo, estructurado en forma similar a la propiedad horizontal pero no fue aprobado.

Ante el vacío legal de otorgarle al country una naturaleza jurídica determinada, distintos sectores de la sociedad, promocionan su existencia conjuntamente con los barrios privados y se encuentran en esta figura verdaderos emprendimientos inmobiliarios, con el plus de gestionar "una empresa de servicios dedicada a la administración del club de campo"; otra parte de la sociedad parece vincularlo solamente a un "proyecto de urbanización" y por tanto le hacen aplicable las leyes de urbanización dentro del ámbito provincial o municipal, dictándose decretos al respecto (por ej. en la provincia de Buenos Aires, el decreto 9404/86).

También le resultan aplicables las normas sobre el dominio fiduciario y hasta la figura de "asociación civil" se utiliza para organizar e imponer ciertas normas de convivencia entre los propietarios; o quizá sólo la forma de asociación se la apliquen al "club entendido como el lugar de recreación" y no a las viviendas y a otros

## BARRIOS PRIVADOS Y COUNTRIES UN VACÍO LEGAL LLENO DE EXPECTATIVAS.

bienes comunes.

Y todas estas cosas a la vez para encuadrar una sola figura jurídica... En definitiva, demasiadas leyes para una sola figura jurídica que no resuelve el derecho de propiedad.

Si bien encontramos en el club de campo algunas de las figuras que se intentan aplicarles, no es en sí misma ninguna. Pues si bien, "la empresa dedicada a la administración" podrá ser muy eficaz prestando servicios al club de campo y al barrio privado, le faltarán facultades, derechos y obligaciones que sí en cambio tiene un administrador de consorcio, tenga figura de empresa o no.

Para los dueños de las parcelas, en caso de tener que demandar a un tercero como "el club de campo" o "barrio privado", no tendrá a mano la figura de la administración del consorcio.

Para la misma empresa prestataria de servicios, le será difícil reclamarle "al club" una contraprestación por faltarle al club personería. Claro que para dar solución a la personería también le han aplicado la forma de "asociación" y si es una asociación ¿para qué necesitaría contratar una administración externa, si una asociación tiene sus directores, a lo sumo

podría contratar empleados; y si sigo intentando encuadrar al country en una forma legal, tarde o temprano nos encontramos con una dificultad legislativa a solucionar en el caso práctico.

Desde ya, todas estas situaciones tienen remedio legal, puede encontrarse una solución adecuada a cada caso concreto. Pero aún encontrando el remedio para llenar el vacío legal en las normas de derecho común, y aún encontrando figuras análogas para suplantar el vacío, sin lugar a dudas la particularidad de la figura del club de campo y su problemática, requieren una legislación específica propia, aunque más no sea incluir su figura en la ley de propiedad horizontal, (con las ampliaciones particulares necesarias). Esta solución daría seguridad jurídica y evitaría el desgaste doctrinario y judicial propiciando una necesaria economía en las relaciones jurídicas. En fin, la regulación normativa de este tipo de emprendimientos es compleja pero no imposible, se deben adecuar a las necesidades y legislaciones de cada municipio, que son los entes que se ven involucrados de forma directa en la provisión de los servicios básicos (agua, electricidad, cloacas, limpieza externa, etc.), tienen a su cargo las regulaciones ambientales, códigos de edificación y otorgan las factibilidades de servicios y ubicación de los loteos. El tema es extenso y tiene aristas diversas por lo cual, tratarlo en un solo artículo sería irresponsable.

Propongo subdividirlo en etapas, sirviendo la presente de simple enunciación de la problemática a analizar al momento de encarar un emprendimiento inmobiliario de la magnitud de un Country, club de campo o Barrio privado.

TEMAS LEGALES

Por: DR. DELFIN CHAVEZ





**OBRAS - PROYECTOS - AMBIENTACIONES - PARQUIZACIONES - RELEVAMIENTOS  
PLOTEO DE PLANOS - IMPRESIONES DE GRAN FORMATO**

Galería Sananes local 3—San Martín 874—TE:  
0265215545996//15641247  
Email [jparqasos@yahoo.com.ar](mailto:jparqasos@yahoo.com.ar)/[jpploteo@yahoo.com.ar](mailto:jpploteo@yahoo.com.ar)



arqu. Jorge Garavaglia Jofre



**PROYECTO - DIRECCION  
LLAVE EN MANO**  
tel 478739 - cel 02652-15617281  
[latesiss@hotmail.com](mailto:latesiss@hotmail.com)



Estudio Jurídico  
Chávez Asociados

**Dr. Delfín Antonio Chávez**  
Abogado

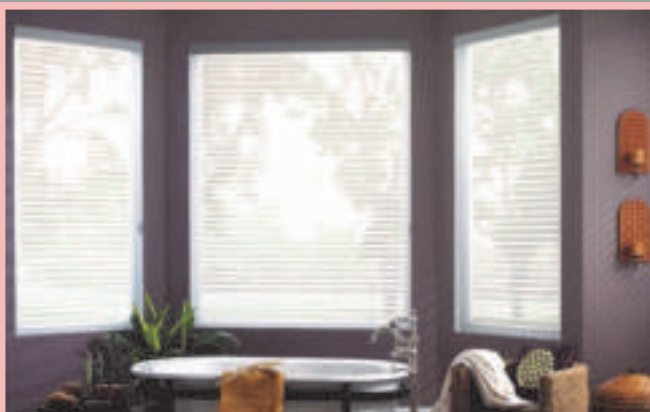
Sarmiento 1774 - 5700 San Luis—Te:02652- 427050  
email: [estudiochavez@yahoo.com.ar](mailto:estudiochavez@yahoo.com.ar)

Alta prestación en aberturas



LÍDERES EN EL MERCADO

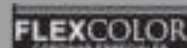
Ruta Provincial N° 3 km. 0,305 — Tel/Fax: (02652) 456295 - (5700) San Luis  
Hipercerámico — Av. Acceso Norte Km.6,5 — Te: (0261) 4373000 — Mendoza



*Evelyn*  
Home & Deco

**CORTINAS DE FLEXCOLOR**  
CONFECCIÓN DE CORTINAS EN TELAS ,CUBRECAMAS  
ALMOHADONES ,FUNDAS DE SILLONES. PAPELES,  
ALFOMBRAS ,SILLONES, PISO FLOTANTE .SOMMIERS Y COLCHONES  
trabajos a medida en toda la Provincia

Belgrano esq. Hipólito Irigoyen - San Luis Tel. 02652-496019/15244680 email: [evelynb@hotmail.com](mailto:evelynb@hotmail.com)







CLIMATIZADOR EVAPORATIVO

CLIMATIZADOR EVAPORATIVO

CLIMATIZADOR EVAPORATIVO

En verano, con temperaturas superiores a los 30 grados, desarrollar actividades comerciales e industriales en ambientes sin climatizar, se torna casi imposible.

Para dar solución a este problema la empresa CIROCO S.R.L. ha desarrollado el **CLIMATIZADOR EVAPORATIVO**.

**A diferencia** de los sistema de aire acondicionado que recirculan y resecan constantemente el aire interior, el climatizador evaporativo trabaja con un 100% de renovación de aire proveniente del exterior y mantiene valores más elevados de humedad ambiental.

Existen múltiples estudios que demuestran que cuando las temperaturas superan en el ambiente los 30°C, la productividad del personal y la pérdida de precisión en procesos de calidad disminuye significativamente. La calidad del aire se ve notablemente afectada provocando ausentismo del personal, interrupciones en el proceso de producción y accidentes laborales por encontrarse en un ambiente sumamente incómodo. Al contar con un sistema de climatizadores evaporativos es posible controlar la temperatura y la calidad del aire en valores confortables para el personal, lo que se traduce en:

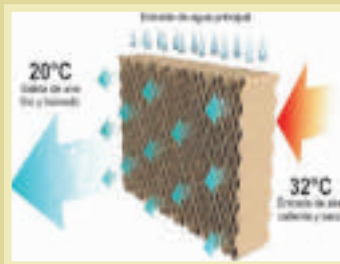
- Aumento de productividad del personal
- Mejorar las condiciones ambientales laborales, de seguridad e higiene.
- Control de temperatura en procesos industriales.
- Evitar interrupciones y accidentes en las plantas de producción.

Para enfriar y humedecer el aire a través del proceso natural de evaporación de agua que absorbe calor.

**Comparado a un sistema de aire acondicionado convencional ahorra un 75% de energía eléctrica y un 50% en el costo inicial de inversión.**

**Principales aplicaciones:**

- Centros comerciales
- Centros educativos
- Supermercados
- Gimnasios
- Carpas para eventos sociales
- Salones de exhibición
- Restaurantes
- Lugares bailables
- Salones de juego



En fábricas donde existen temperaturas muy elevadas, olores muy fuertes, humos de procesos, tales como:

- Fábricas textiles
- Imprentas
- Curtiembres
- Fábricas de zapatos
- Fábrica de plásticos
- Industrias metalúrgicas
- Plantas químicas

El enfriamiento evaporativo se utiliza para enfriar y humedecer el aire a través del proceso natural de evaporación de agua que absorbe calor.

¿Alguna vez se ha preguntado por qué al lado del mar el aire es mas fresco? Se debe a que el aire caliente se dirige sobre el agua causando que parte de ésta se evapore y absorba calor del aire. Los equipos de enfriamiento evaporativo trabajan con este principio.

**CLIMATIZADOR EVAPORATIVO**

Termodinámicamente el principio es un proceso adiabático a entalpía constante, donde disminuye el calor que percibimos (calor sensible) y aumenta el calor que no percibimos (calor latente), el cual se desaloja al exterior por ventilación y como resultado obtenemos un ambiente agradable que ofrece bienestar y confort.

**UNA SOLUCIÓN ECOLÓGICA**

La climatización evaporativa no utiliza gases refrigerantes CFC's y sólo necesita agua, que además se devuelve a la atmósfera en forma de vapor.

La climatización evaporativa es altamente competitiva tanto en costes de capital y adquisición como en costes de explotación y mantenimiento.

**CONFORT AMBIENTAL**

La unidad evaporativa es instalada fuera del ambiente y funciona tomando el 100% de aire exterior, no existe recirculación del aire ambiental sino una constante inyección de aire fresco y limpio. Esto elimina los malos olores, humos y oxigena los ambientes.

**FORMAS DE INSTALACIÓN**

Puede ser instalado en el techo (con un difusor de aire de salidas múltiples dentro del ambiente), o en una pared exterior (con un difusor de aire lateral).

**CARACTERÍSTICAS SOBRESALIENTES DEL EQUIPO**

1. Estructura fabricada íntegramente en material plástico resistente al U.V.
2. Excelente diseñado que asegura el mejor efecto de enfriamiento.
3. El panel evaporante posee un índice elevado de rendimiento y vida útil.
4. Motor con carcasa de aluminio, blindado, alto nivel de protección, a prueba de agua.
5. Las exclusivas aspas del ventilador producen un gran flujo de aire y aceptable nivel sonoro.
6. Los paneles son fáciles de desmontar y limpiar, asegurando un simple mantenimiento.
7. El distribuidor de agua, de estilo abierto y auto - limpiante, suministra agua al panel de forma uniforme.
8. Panel de control para fácil manejo de las funciones del climatizador.
9. Certificado de Seguridad eléctrica otorgado por BVQI.



CALEFACCION & VENTILACION  
USO COMERCIAL, INDUSTRIAL, AGRICOLA

Fabrica: CIROCO S.R.L.

Showroom: Colectora Panamericana Km 29, El Talar, CP1618, Buenos Aires, Argentina  
Tel: +54 11 4726 9288 // e-mail: info@ciroc.com.ar // Web site: www.ciroc.com.ar

Comercializa y distribuye en San Luis

**MIGUEL ESCARDÓ** Gerente General

Junín 653 (5700) San Luis Tel.(02652)432177 - (02652) 15-66-8963

climatizacionbariloche@gmail.com

CLIMATIZACIÓN BARILOCHE

**TRANE**

AIRE ACONDICIONADO



Pahud, líder en colocación y distribución de vidrios y fabricación de aberturas de aluminio y PVC, comenzó sus actividades en San Luis como representante en la región de Cuyo de Vidrios Hurlingham S.A. EN 1991.

En el año 1998 incursiona en la fabricación de ciertas líneas de aberturas de alta prestación hasta llegar a la elaboración de fachadas especiales.

En la actualidad, ya afianzados como los únicos distribuidores de vidrio de la Provincia, la empresa cuenta con el nivel más alto de certificación en carpintería de aluminio por parte de ALUAR, única empresa productora de aluminio primario de Argentina.

Fotografía: Alejandro Loida

## UN MODELO LOCAL CON PROYECCIÓN REGIONAL



En la actualidad, ya afianzados como los únicos distribuidores de vidrio de la Provincia, la empresa cuenta con el nivel más alto de certificación en carpintería de aluminio por parte de ALUAR, única empresa productora de aluminio primario de Argentina.

Orientados a la construcción de fachadas especiales, Pahud fue la empresa que colocó el primer sistema antisísmico de piel de vidrio del país, diseñado por Aluar, en San Juan y está terminando el segundo edificio que lleva esta sistema (Palacio de Justicia) en San Martín- Mendoza.

De amplia trayectoria y una fuerte expansión en toda la región, cuenta con más de cincuenta trabajadores distribuidos en su planta de San Luis y sucursales en: Mendoza, San Juan y La Pampa.

"Trabajar con aluminio y vidrio demanda un alto grado de especialización y como no hay una especialidad en escuelas técnicas al respecto, somos formadores de nuestro personal en este oficio" nos comenta Fernando Pahud, gerente de la firma, quien además agregó "respetamos la forma de fabricación y colocación que las normas imponen, usamos perfiles y accesorios originales y trabajamos en todas las medidas, incluyendo las standars, cuestiones que, según creo, son nuestra mayor fortaleza."

Una iniciativa importante, que marca el crecimiento sostenido y el compromiso con la excelencia de Pahud es la pronta apertura del show room de 180m2, en ruta Provincial 3 km 0305- San Luis, en donde realizará la promoción y venta de sus productos y servicios.







La construcción del complejo comercial La Joaquina, un pretencioso proyecto inmobiliario que, sin dudas, cambiará la fisonomía de Juana Koslay, es una alternativa de progreso tangible en una ciudad que todavía, después de 22 años de su creación, no cuenta con emprendimientos privados de esta magnitud. Para conocer detalles de la propuesta, VIVIR URBANO, entrevistó al Sr. Rubén Bradozza, gerente de la mutual El Club, encargada de la comercialización de los locales.



**EL CLUB**

AHORROS / PRESTAMOS  
PROTECCIÓN MUTUAL

Pringles 817 Tel. 02652 - 429712 San Luis



## Complejo Comercial La Joaquina

# ACERCARSE AL FUTURO

### ¿Qué aspectos se consideraron al momento de hacer esta inversión en JK?

No hay muchas alternativas de inversión. Juana Koslay es una ciudad que fue creada no hace muchos años, con un destino netamente residencial. Nosotros creemos que la ciudad de San Luis es una ciudad que adolece de servicios, como por ejemplo las cloacas y creemos que el futuro está en las afueras, como está pasando en otros lugares del país. Yo personalmente vivo en la zona en donde está La Joaquina, un emplazamiento ideal, con acceso por las dos rutas. Creo que la idea es sumamente interesante ya que no hay muchos barrios privados o countries en San Luis y aun más interesante es la alternativa de un centro comercial.

### ¿Han evaluado el impacto urbano que causan estos emplazamientos?

Respecto de Juana Koslay, creemos que es una ciudad que no está definida, no tiene un centro y creo que este proyecto puede llegar a ser un hito. Esto va a ser un espacio importante que cambiará la imagen y el funcionamiento de la ciudad.

### ¿Cómo es el proyecto exactamente?

Creo que el proyecto es atractivo, el predio hoy tiene el espacio para 47 lotes y el centro comercial. Se está iniciando el movimiento de tierra para el centro comercial y la venta de terrenos para el barrio privado. Los propietarios han hecho contac-

tos con varias cadenas de supermercados y está previsto en el diseño el espacio para instalar uno. No se ha previsto un patio de comidas pero si locales comerciales, dos o tres confiterías y otro salón de gran tamaño para restaurante.

### ¿Cuál es el mecanismo de venta de los locales?

No se piensa en vender los locales, por ahora los propietarios desean alquilar todo el complejo.

### ¿Cuál es la participación de la Inmobiliaria El Club en este emprendimiento?

Nosotros sólo comercializamos este emprendimiento, no somos inversionistas. Nuestra empresa, que va a cumplir 8 años, la comenzamos dos personas, que en la actualidad somos los gerentes, ahora ya tenemos una sucursal en Villa Mercedes, hemos diversificado las actividades, esto es una mutual, que cuenta con servicios sociales, pago fácil, seguros y por supuesto el área inmobiliaria. Al finalizar, Bradozza agregó " Respecto de la Joaquina estamos haciendo punta en algo que es necesario en la zona, que va a cambiar la imagen de JK, es el puntapié inicial que nadie había dado, el equipo profesional es altamente calificado y la suma de todas estas razones es lo que nos convenció a dar el paso."

# COLEGIO DE INGENIEROS Y TÉCNICOS DE LA INGENIERÍA DE SAN LUIS



[www.cinytec.org.ar](http://www.cinytec.org.ar)

**“LA GARANTÍA DE SU OBRA SÓLO PUEDE BRINDÁRSELA UN  
CONSTRUCTOR HABILITADO O EMPRESA CONSTRUCTORA CON  
REPRESENTANTE TÉCNICO HABILITADO”**

## DELEGACIONES

**San Martín 431  
D5700BQI - San Luis Capital  
(02652) 423953 - 431364  
[colingenieriasl@cinytec.org.ar](mailto:colingenieriasl@cinytec.org.ar)**

**Padre Tissera N35, 1 PISO  
Merlo, SL  
(02656)474286  
[colingmerlo@hotmail.com](mailto:colingmerlo@hotmail.com)**

**Tucumán 25  
D5732IBA - Villa Mercedes, SL  
(02657) 423759  
[cinytecvm@cinytec.org.ar](mailto:cinytecvm@cinytec.org.ar)**





# ALUBRY

20 años al servicio de la construcción

## » BLOQUES LISOS Y SPLIT

El bloque liso es el material ideal para todo tipo de construcción.

Además contamos con bloques split, una nueva solución arquitectónica, cuya terminación le da un bello efecto natural similar a la piedra.



**Alubry San Luis S.A.** Ex Ruta 7 Acceso a Juana Koslay (5701) • Juana Koslay • San Luis  
Tel: (02652) 459800 • e-mail: [alubry@alubrysanluis.com.ar](mailto:alubry@alubrysanluis.com.ar)  
[www.alubrysanluis.com.ar](http://www.alubrysanluis.com.ar)

¿Ideas para amoblar o renovar tu casa?

**NOSOTROS TE AYUDAMOS  
Y LO DISEÑAMOS CON VOS**

  
**PLAQUEN**  
**AMOBLAMIENTOS**

Ayacucho 476

San Luis - TE: 02652-423591 / 508866/26

email: [plaquenamoblamiento@hotmail.com](mailto:plaquenamoblamiento@hotmail.com) [facebook.com/plaquen.amoblamiento](https://www.facebook.com/plaquen.amoblamiento)