

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Nro. 03/17**

### **OBRA: MEJORAMIENTO Y REVALORACIÓN DE PASAJE "GALERIA"**

**UBICACIÓN:** CALLE PASO NRO 547 – LARREA NRO 556 - C.A.B.A.

#### **1. GENERALIDADES**

La obra refiere a todas las tareas necesarios para llevar a cabo para el tratamiento de fachadas correspondientes con el pasaje "Galería" del citado edificio, cuya data de construcción corresponde al año 1923. Consisten las mismas en realizar la mínima intervención, con el fin de revalorizar y recuperar la composición estilística del edificio.

Es importante destacar que se deberá priorizar las medidas de seguridad, del edificio propiamente dicho, de las personas que realizan actividades y /o transitan, debiendo programar las protecciones y tareas necesarias a fin de no perjudicar e interferir en el normal funcionamiento del edificio.

Abarca la provisión de materiales, equipos y mano de obra especializada.

Comprenden todos los trabajos necesarios a tal fin, que aunque no estén expresamente especificados, serán imprescindibles para que en la obra se cumplan las exigencias.

El Contratista declarara conocer y aceptar, comprometiéndose a dar estricto cumplimiento a los reglamentos nacionales, municipales, de seguridad, etc, vigentes como asimismo a sus similares de todos los entes de Servicios Públicos Nacionales y Privados, como así también de los reglamentos técnicos que sean de aplicación, que si bien no se transcriben, forman parte de esta Memoria Descriptiva.

#### **2. NORMAS, REGLAMENTOS Y PLIEGOS QUE REGIRÁN PARA LA OBRA**

- a. Los trabajos deberán cumplir, en cuanto a ejecución y materiales, además de lo establecido en esta Memoria Descriptiva y en los planos correspondientes, con los reglamentos cuyas normas regirán para la ejecución de los mismos. Se remite a la interpretación de los mismos para aclaración de dudas y/o insuficiencias de la Memoria Descriptiva que pudieran originarse en la aplicación de la documentación técnica, de proyectos o las normas de ejecución propiamente dichas. Si las exigencias de las normas y reglamentaciones citadas obligaran a realizar trabajos no previstos en las memorias y planos, el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, a efectos de salvar las dificultades que se presentaren, ya que posteriormente, no se aceptarán excusas por omisiones o ignorancia de reglamentaciones vigentes que pudieran incidir sobre la oportuna habilitación de los trabajos.

Los Reglamentos cuyas disposiciones se prescriben como complementarias son:

De ejecución: Pliego tipo de Especificaciones Técnicas (Cláusulas Particulares) de la Dirección Nacional de Arquitectura

Edilicias: Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Planeamiento Urbano.

Instalaciones Eléctricas: Reglamento para Instalaciones Eléctricas de la Ciudad de Buenos Aires y Asociación Argentina de Electrónica Compañía Proveedoradora de Energía Eléctrica (EDESUR S.A. – EDENOR S.A.) Asociación Electrotécnica Argentina.

Instalaciones de Corrientes Débiles: Telefonía – Empresa

TELECOM/TELEFONICA de ARGENTINA – Empresa de Servicio de Video Cable.

Ley Nacional N° 19.587/72 "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y Decretos

Reglamentarios N° 351/79 y 911/96.

- Ley Nacional N° 24.557/95 "Riesgos de Trabajo".
- IRAM: Instituto de Racionalización Argentino de materiales.
- AEA: Asociación Electrotécnica Argentina.
- ENRE: Ente Nacional Regulador de la Electricidad.

### **3. PLANOS QUE REGIRÁN PARA LA OBRA**

- |    |  |         |
|----|--|---------|
| a. | Plano gral. Áreas afectadas de galería | Nro. 1. |
| b. | Plano PB Demolición                    | Nro.2.  |
| c. | Corte vista                            | Nro. 3. |
| d. | Plano Sector Ascensor "A"              | Nro 4.  |
| e. | Plano Sector Ascensor "B"              | Nro 5.  |
| f. | Planilla de carpintería                | Nro 6.  |

### **4. VISITA A OBRA POR PARTE DEL CONTRATISTA**

- a. El Contratista, antes de formular la oferta, deberá constituirse en el lugar de los trabajos a efectos de compenetrarse debidamente de las obras que se licitan, de lunes a viernes de 08:00 a 12:00 Hs.

Queda completamente en claro que **no se reconocerán demasías por falta de conocimiento de las obras** a ejecutar, ya que se entiende que la empresa que cotiza tiene un conocimiento cabal y total de los trabajos a realizar, aunque ellos no estuvieren indicados en la documentación de obra, pero que sean necesarios para la perfecta terminación de la misma.

El oferente, con la presentación de la oferta, deberá adjuntar la constancia de visita a obra.

### **5. PLAZO DE OBRA**

- a. El Plazo Total de Obra será de **TREINTA (30) días corridos**, a partir del Acta de iniciación de la obra firmada por la Subgerencia de Obras y Registro de Bienes Inmuebles y Automotor – IOSFA.

### **6. DOCUMENTACION A PRESENTAR POR EL OFERENTE.**

- a. Certificado de Capacidad de Contratación Anual
- b. Deberá presentar con la oferta el Documento otorgado por el Registro Nacional de Constructores de obras públicas (Decreto Nro 1254/90 del 10/07/90), Decreto Nro 1724/93 Art (s) 3, 24, 25, 26 del 23/08/93 y concordantes. Se debe presentar original o copia debidamente certificado ante escribano público y si fuera de extraña jurisdicción, deberá encontrarse debidamente legalizada por el respectivo Colegio de Escribano.
- c. La constancia de la visita al edificio donde se realizarán los trabajos (Apéndice 1 a la MD).
- d. Capacidad Técnica: Los Proponentes deberán cumplir con los siguientes requisitos:  
Entre las obras consignadas como antecedente deberá presentar al menos una obra que posea naturaleza a lo solicitado, con concepto bueno o superior.  
Nómina y descripción de trabajos de arquitectura cuya antigüedad no sea mayor a diez (10) años, siendo el Proponente su ejecutor o contratista principal, con constancia expedida por el ente contratante, que incluya la certificación mensual, consignando mes y año, con montos expresados en pesos, monto total final del contrato, fecha de la recepción provisoria, plazo de ejecución y concepto que mereció. La firma del Contador Publico Nacional deberá estar certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas en el cual se hallare inscripto.

## 7. INSPECCIÓN DE OBRA

- a. Las inspecciones de obra serán periódicas, la Subgerencia de Obras y Reg. de Bs Inmuebles y Aut. designará un Director de Obra.

## 8. EJECUCION DE LOS TRABAJOS

### a. Trabajos a realizar

**Detalle de las tareas necesarias para llevar a cabo dicha reforma:**

#### 1) Planta Baja

##### a) Pasaje Galería y Cúpula

- Colocación de andamios tubulares con sus defensas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.
- Retiro de aire acondicionado (autocontenidos), y reemplazo por nuevo equipo split frío/calor.
- Retiro de conductos, cañerías, revestimientos, machimbres, picaportes, y/o cualquier elemento sin uso.
- Demolición y retiro de revoques flojos, deteriorados y/o de trabajos anteriores.
- Retiro, resguardo y relocalización de imágenes religiosas, repisas, y placas.
- Tratamiento de fisuras y/o grietas, completamiento de vanos y nichos generados por el retiro de equipos de climatización.
- Consolidación de ornamentación por medio de sellado o anclajes.
- Limpieza general de fachadas y cielorrasos.
- Reparación de revoques, molduras y cornisas en sectores demolidos.
- Sellado, cambio y completamiento de chapas por policarbonato en lucarnas y/o cúpula.
- Completamiento de carpinterías metálicas faltantes, según plano Nro 6.
- Pintura en paramentos, cielorrasos y carpinterías.

##### b) Sector ascensor "A"

- Retiro de revestimiento, cielorrasos, instalaciones, artefactos de iluminación, puerta.
- Demolición de mampostería según plano nro 4.
- Provisión y colocación de cielorraso de roca de yeso.
- Provisión y colocación de revestimiento en reemplazo del existente.
- Provisión y colocación de instalación y artefactos de iluminación.
- Pintura de carpinterías.

##### c) Sector ascensor "B"

- Retiro de revestimiento, cielorrasos, instalaciones, artefactos de iluminación, puerta, reja.
- Provisión y colocación de cielorraso de roca de yeso.
- Provisión y colocación de revestimiento en reemplazo del existente.
- Provisión y colocación de instalación y artefactos de iluminación.

Los niveles de terminación abarcaran: paredes, cielorrasos, carpinterías, cúpulas, lucarnas, remodelación de accesos a ascensores.

La construcción estará en un todo de acuerdo con las especificaciones técnicas que se detallan en la presente Memoria Descriptiva. Se deja constancia que los niveles de terminación mencionados en la presente memoria, son los mínimos exigidos. Cualquier modificación al proyecto original, que a juicio del oferente, mejore la calidad de la misma, deberá ser presentada en la oferta, quedando a criterio del IOSFA, su aceptación. En caso de no aceptarse la modificación, se exigirá el cumplimiento del nivel exigido o similar a éste.

**b. Condiciones Generales:**

- 1) Los trabajos a realizar son todos los necesarios para la reparación de las áreas afectadas, como así también para la unificación del lenguaje arquitectónico.
- 2) Los niveles de terminación serán: Retiro de machimbres, imágenes religiosas, repisas, placas, aires acondicionados. Limpieza de paramentos, picaportes, reparación de paredes, cielorraso y pisos. Completamientos de chapas transparentes en lucarnas. Pintura de todo el pasaje "Galería". Remodelación de sectores de acceso a los ascensores.  
Se deja constancia que los niveles de terminación mencionados en la presente memoria, son los mínimos exigidos. Cualquier modificación al proyecto original, que a juicio del oferente, mejore la calidad de la misma, deberá ser presentada en la oferta, quedando a criterio de la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores, su aceptación. En caso de no aceptarse la modificación, se exigirá el cumplimiento del nivel exigido o similar a éste.
- 3) Se aplicará pintura al látex en paredes y en las carpinterías esmalte semimate colores a definir por la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores.
- 4) La remodelación estará en un todo de acuerdo con las detalladas en la presente MEMORIA DESCRIPTIVA.
- 5) Todos los materiales a utilizarse serán nuevos, de primera calidad, de marcas reconocidas en el mercado y aprobados por las normas correspondientes.
- 6) Cuando en la presente memoria descriptiva, se citen las marcas de los materiales, se tendrá en cuenta que la calidad exigida será de marcas acreditadas en el mercado de calidad similar o superior a la especificada.
- 7) Deberán presentarse para su aprobación las muestras de materiales a utilizar que requiera especialmente la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, requisito sin el cual no podrán ingresar los mismos a los recintos de trabajo.
- 8) Los trabajos deberán ser ejecutados por personal de reconocida competencia. El Contratista deberá realizar todos aquellos trabajos y proveer elementos que, aunque no se detallan o indiquen en la documentación, sean necesarios para la correcta terminación.
- 9) Se deberá solucionar cualquier deterioro producido como consecuencia de los trabajos indicados y mantener la limpieza.
- 10) Los materiales y artefactos que se retiren y se encuentren en condiciones de reutilización, se ubicarán donde la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, lo disponga.
- 11) El resto de los materiales, producto de la demolición, se retirarán de la obra en contenedores, a cargo del adjudicatario.

**c. Condiciones Particulares:**

1) **Trabajos Preliminares.**

a) **Responsabilidad por los elementos de la obra**

El Contratista será responsable de los elementos que se encuentren en la obra al momento del inicio de las tareas. Por lo expresado, deberá hacerse cargo de

roturas, faltantes o pérdidas, estando a su exclusivo cargo la reposición de los elementos en cuestión, independientemente de las multas que por tales hechos pudieran caberle.

**b) Demoliciones y apuntalamientos**

**I. Generalidades**

Cabe destacar que las demoliciones se deberán realizar con los cuidados necesarios y tomando las precauciones pertinentes a fin de no dañar los elementos originales que se encuentren alrededor de la zona a intervenir.

Los trabajos de demolición comprenderán, la demolición propiamente dicha, la remoción de los materiales y escombros provenientes de la misma y el retiro fuera de la obra de los materiales desechables hasta su destino final, según indique la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores,. A fin de evitar inconvenientes estará obligado a efectuar la limpieza constante de escombros u otros elementos.

**II. De las instalaciones que se afecten**

No se pondrán fuera de uso conexiones de electricidad, teléfono, u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se regulara en cada caso, debiendo darse el aviso que corresponde previamente a la entidad prestataria del servicio afectado, solicitando los correspondientes retiros de conexiones e instalaciones que fueran necesarios.

**III. Medidas de seguridad**

El Contratista asumirá la total responsabilidad durante la realización de la obra, tomando todas las precauciones necesarias para la correcta realización de los trabajos, estando a su cargo los apuntalamientos, vallas y defensas imprescindibles, siendo de su exclusiva responsabilidad los daños que se pudieran ocasionar en construcciones linderas, locales interiores del edificio o personas ajenas a la obra. Del mismo modo, si tuviese motivos para creer que alguna parte del edificio se hallare en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, debiendo ésta inspeccionar la misma y disponer lo que corresponda. Queda terminantemente prohibido producir demoliciones parciales de revoques, o el empleo de métodos que pudieran producir molestias a terceros, o personas que ocupan los locales y/o pudieran poner en peligro la conservación del edificio.

El Contratista deberá tomar las medidas de protección necesarias que a juicio de la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio o recinto adyacente a la misma, que por las características de la demolición se vieran afectados.

Si la demolición ofrece peligro a personas se procederá a evitarla, empleando los recursos técnicos aconsejables.

**IV. Ejecución de las demoliciones**

Los revoques que deban demolerse no deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se derrumba. La demolición se hará por partes. Cuando se ejecuten demoliciones, se tomarán los recaudos necesarios para la absoluta estabilidad e integridad y que no constituyan un peligro para las personas que intervienen en la obra, ni a terceros.

**c) Toma de agua y desagües**

- I. La toma de agua para construcción será indicada por el proveedor en un todo de acuerdo con la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores. Estará a cargo del Contratista la instalación de todos los dispositivos necesarios para llevar el agua a pie de obra y/o hasta los distintos puntos de

intervención (mangueras, alargues, picos, canillas, enchufes, bombas, etc.). El dispositivo que se utilice para llevar el agua desde la toma hasta la obra propiamente dicha, deberá estar ejecutado con cañerías de diámetro adecuado, aislada y protegida y deberá realizarse con terminaciones prolijas. El Contratista será responsable del mantenimiento y seguridad de dicha instalación durante el transcurso de la obra, así como de los gastos que éstas conllevan. Al finalizar la misma, deberá retrotraerse la situación a la inicial, sin que esto implique costos adicionales.

## **II. Alimentación eléctrica e iluminación**

Los tendidos provisionales de cables y demás elementos que conformen la instalación de alimentación eléctrica provisional de la obra será realizada por personal idóneo de la Contratista y respetará las normas de seguridad vigentes para el caso.

El sistema provisional deberá prever el corte de suministro de energía eléctrica de todas las áreas de la obra al finalizar cada jornada de trabajo.

El Contratista será responsable del mantenimiento y seguridad de las instalaciones así como de los gastos que éstas acarreen.

### **d) Protección del entorno**

Antes de dar comienzo a cualquier trabajo se protegerán los elementos que puedan ser dañados por el polvo o por golpes. Las protecciones serán sobrepuestas pero aseguradas mediante el empleo de elementos de fijación no agresivos (cintas adhesivas, cuerdas, etc.), de modo de evitar su caída o desplazamiento.

Cuando sólo se requiera protecciones contra el polvo, será suficiente usar mantas de polietileno o Tyvek.

Cuando se requiera, los pisos se protegerán convenientemente del polvo, mediante el empleo de mantas de polietileno, lonas, o tableros fenólicos de un espesor suficiente para garantizar la integridad de aquellos.

Las carretillas para el transporte de material, tendrán ruedas de goma, al igual que toda maquinaria o equipo que deba ser desplazado sobre ellos. En caso contrario se construirán tarimas o pasarelas de madera, apoyadas en muelles constituidos por bolsas de arena previamente niveladas.

### **e) Andamios**

#### **Condiciones operativas de obra**

Se deberá proveer y colocar las defensas necesarias para seguridad del personal empleado, peatones y vía pública, comprendiendo la ejecución de mamparas, pantallas, vallas, apuntalamientos, etc. y cualquier otro elemento exigido por la normativa, o que la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores juzgue oportuno para lograr un adecuado margen de seguridad.

#### **Armado**

Se deberán proveer y colocar andamios tubulares, incluso defensas, pantallas y recubrimiento con tela media sombra, de acuerdo a las reglamentaciones exigidas por las ART respecto a la seguridad en el trabajo, necesarias para la seguridad del personal empleado, peatones y vía pública.

Deberán permitir un acceso fácil y seguro a cualquier parte de los sectores que serán intervenidos.

La estructura del andamiaje estará proyectada para soportar los esfuerzos a la que será sometida en el transcurso de los trabajos. Será exclusiva responsabilidad del Contratista la estabilidad de los andamios, su seguridad y limpieza, etc.

Los andamios a colocar en cada una de las fachadas deberán contar con escalera interna metálica desde el nivel de pantalla de protección inferior hasta la parte más alta del mismo. Deberá contar además en todo su desarrollo con una línea de vida (soga) y con todos los elementos necesarios para que el personal pueda sujetar los ganchos de sus arneses.

El piso operativo de los andamios será de tablonces de madera o de chapa doblada antideslizante. El ancho del piso será el exigido por las normas de seguridad vigentes, según las cuales se deberá colocar rodapié y la doble baranda en todos los niveles.

2) **Estructuras**

a) **Hierros estructurales**

Se realizará la demolición de mocheta existente, previo apuntalamiento con un perfil de hierro tipo **T** a modo de dintel, en vano correspondiente con el ascensor "A" según plano nro. 4.

3) **Limpieza de fachadas en pasaje "galería"**

***El sistema de limpieza tendrá la siguiente secuencia, en base a las pruebas efectuadas in situ, con la presencia de la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores.***

a. **Limpieza por método de vapor**

Antes de iniciar el procedimiento se realizará una limpieza con cepillos blandos de plástico para eliminar a seco el polvo, hollín superficial.

Una vez preparada la superficie se procederá a realizar una limpieza a vapor.

El tiempo de contacto se determinará según pruebas realizadas in situ y con la presencia de algún representante de la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores.

Una vez finalizado el tiempo de contacto se utilizarán cepillos de plástico blando para remover con mas facilidad la suciedad.

Debemos aclarar que este método no será utilizado para los premoldeados, los cuales serán tratados con otro sistema que describiremos a continuación.

El Contratista tomará las medidas del caso a efectos de evitar cualquier tipo de filtración al interior de los locales.

Bajo ningún concepto se admitirán sistemas agresivos de limpieza como el arenado.

b. **Limpieza por compresas**

Una vez realizada la limpieza descrita anteriormente se podrá apreciar el estado en el que se encuentra la superficie PINTADA. Seguramente encontraremos en las partes más resguardadas, suciedad más resistente que en el resto de la superficie. En este caso se realizarán compresas con pulpa de papel y una solución de Carbonato de Amonio. El tiempo de contacto se podrá establecer una vez realizadas las pruebas correspondientes y el enjuague será con agua limpia proyectada con nebulizadores manuales y cepillos blandos y esponja. Las pruebas realizadas deberán ser autorizadas por la Dirección de Obra.

**c. Limpieza mecánica**

En muchos casos, luego de haber realizado las operaciones de limpieza descrita en los puntos anteriores, quedan restos de costra negra resistente adherida a la superficie. Para estos casos se utilizará el método de limpieza mecánica con pistolas y máquinas de precisión, específicas para este tipo de trabajo. Es importante destacar la diferencia entre costra negra y pátina. La costra negra como lo dice su nombre es de color negro a causa del hollín que se adhiere. Debajo de esta capa negra normalmente encontramos una patina que se manifiesta de color ámbar / ocre, que es muy resistente, esta pátina no debe ser eliminada, ya que al ser muy resistente, se debería agredir en demasía al original, dejándolo con una superficie más débil y expuesta a la degradación. Se deja en claro que está prohibido utilizar como polvo abrasivo la arena. El material propuesto por la empresa deberá ser autorizado, luego de realizada la prueba correspondiente, por la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores, quien además deberá estar presente durante la realización de la misma. En caso de ser necesario realizar este tipo de limpieza, se exigirá a la empresa los elementos de seguridad y protección: Mascaras enteras con filtros incorporados, trajes tipo Tyvek, y guantes. Para las mascararas será necesario proteger el visor original con acetato cortados con la forma y la medida de la mascarará paras resguardar la visión del material original, los mismos se cambiarán según sea necesario para mantener la visión en el trabajo.

**4) Mampostería**

**a. Supresión de agregados y demoliciones**

Las demoliciones y/o extracciones y/o retiros de elementos en desuso necesarios para la ejecución de la obra, aun cuando no estén expresamente indicadas, estarán a cargo del Contratista. Se consideraran incluidos en su propuesta, no dando lugar a adicionales ni ampliaciones del plazo contractual.

Cuando se indique la demolición de elementos o partes de la fachada (revoques desprendidos, parches, etc.) se hará con el mayor de los cuidados, evitando alterar o destruir áreas próximas. Para ello se trabajara con herramientas de percusión manuales y livianas. Los revoques que retiraran empleando cinceles afilados, controlando el ángulo y la intensidad del golpe de modo de no dañar la superficie de los ladrillos ni el revoque del entorno. Para asegurar la integridad del revoque circundante, las áreas a demoler podrán limitarse mediante cortes efectuados con disco diamantado y amoladora.

Los escombros y demás desechos se embolsaran y retiraran del lugar conforme avancen las tareas. No se permitirá la acumulación de estos en lugares que no hayan sido expresamente habilitados para tal fin por la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores.

Cuando exista riesgo de fallas estructurales provocado por trabajos de demolición, la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores podrá pedir los apuntalamientos que considere necesarios. Del mismo modo, podrá solicitar la colocación de testigos para registrar las deformaciones o movimientos que puedan producirse como consecuencia de los trabajos en la zona afectada o su entorno.

El Contratista ejecutara las reparaciones en mampostería, aislaciones y revoques, etc. que resulten afectados a consecuencia de estos trabajos.



Toda destrucción o alteración indebida, que se produzca como consecuencia de las tareas de demolición será corregida por el Contratista bajo su exclusivo cargo. Esto no lo eximirá de los apercibimientos o multas que pudieran caberle.

**b. Reposición de mampostería faltante**

Se trata de la reposición de los elementos de mampostería que se han perdido por demoliciones parciales realizadas con anterioridad, por ej.: para colocar equipos empotrados de acondicionamiento de aire. En todos los casos, se deberán respetar las formas y dimensiones de las partes originales que correspondan. Por su parte, las soluciones a aplicar dependerán del tamaño de los faltantes.

Cuando se trate de sectores pequeños, en la integración se empleará un mortero calcáreo de contenido y proporciones similares al existente en el lugar de que se trate. Los materiales serán de primera calidad y la arena a emplearse será del tamaño requerido, debiendo estar limpia y libre de impurezas. La adición de una mínima parte de productos químicos que actúen como promotores de adherencia y mejoradores de la resistencia del material debería ser autorizada expresamente por el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores. Las mezclas preparadas se emplearán en forma inmediata. Bajo ningún concepto se admitirá la utilización de morteros sobrantes de días anteriores.

Huecos de mayor tamaño, pero que aun no permitan el uso de mampuestos completos, serán rellenados con un mortero similar al citado, pero adicionando las escallas o cascotes de ladrillos nuevos, limpios y libres de impurezas, que se requieran para completarlos. Cuando el hueco sea profundo, la operación se realizará en capas, aplicando cada una de ellas a medida que fragüe la anterior.

Los faltantes mayores (huecos pasantes, etc.) serán perfilados de modo de recuperar las trabas de origen. Se los completará con ladrillos enteros, de forma tal de asegurar la continuidad del paramento y las hiladas, así como la cohesión de la masa. Como se citó anteriormente, el mortero de asiento tendrá una composición similar al primigenio.

Los ladrillos nuevos que se utilicen en la reposición deberán tener el mismo tamaño de los originales existentes en el sector a intervenir. Las superficies a unir se mojarán adecuadamente, de modo de permitir un correcto anclaje entre los materiales nuevos y los originales subsistentes.

Eventualmente el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores podrá autorizar el anclaje de la mampostería nueva con la existente mediante el empleo de pernos metálicos. En este último caso, la cantidad y la dimensión de los pernos estarán en relación a las necesidades de cada caso en particular. Todas las soluciones constructivas serán propuestas por el Representante Técnico del Contratista a la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores, la que deberá aprobarlas expresamente.

**b. Reposición de Juntas de ladrillos**

En los casos en que por disgregación del mortero o cualquier otra causa, se haya perdido parte de las juntas entre ladrillos, se procederá a su reposición. El mortero de reposición será de tipo calcáreo, de contenido similar al del original que se encuentre en el área a intervenir.

Tendrá características tixotrópicas y se aplicara con espátulas de madera, por capas, respetando las etapas correspondientes con el fin de lograr su correcta consolidación. Las superficies serán previamente humedecidas, aplicando agua limpia, mediante el empleo de un aspersor. Una vez fraguada y seca esta primer capa, se completara el tomado de juntas con un mortero similar, dejando estas con un rehundido de aproximadamente 5 mm. Respecto al paramento del ladrillo, para facilitar el anclaje del revoque.

De no lograrse una buena tixotropía en la mezcla, se reforzará el contenido con un promotor de adherencia. Se empleara para ello una dispersión de emulsión acrílica (Primal AC33 de Rohm y Haas o equivalente) en agua al diez por ciento (10%). La densidad se regulara variando exclusivamente el contenido de agua. Bajo ningún concepto la Dirección de Obra admitirá la utilización de morteros sobrantes de días anteriores. El llenado de las juntas se hará cuidadosamente, para evitar provocar daños o alteraciones en el entorno, por acción mecánica o derrames de material.

En aquellas juntas en que el mortero se presenta disgregado se deberá escariar cuidadosamente la superficie expuesta mediante la utilización de espátulas de madera. Se prevé que deberá removerse el material de junta hasta una profundidad media de 2,5 cm. A contar del paramento de los ladrillos que forman el muro. Cuando la disgregación del material supere esta profundidad, se procurara la completa eliminación de los sectores de juntas afectados, salvo indicación en contrario de la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores.

## 5) **Revoques**

### **a. Generalidades**

El tratamiento a realizar constará de un relevamiento, posterior a la limpieza. Una vez detectadas las áreas afectadas por humedad, suciedad, descascaramiento, condensaciones, etc., se deberá limpiar toda la superficie, recomponer los revoques y tratar a la misma ídem existente. Las patologías que generen dichas particularidades deberán ser corregidas en su origen.

### **b. Consolidación de revoques**

De acuerdo al estado de la superficie del revoque se hará una consolidación del mismo con el procedimiento tanto en saturación de agua de cal (cal aérea disuelta en agua potable y tamizada), como consolidantes de naturaleza mixta, productos silíceos, que son compatibles con los componentes inorgánicos de los morteros.

La el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores aprobara o rechazara los trabajos realizados y en caso necesario pedirá su repetición. Previo comienzo, indicara un área de aproximadamente 1m<sup>2</sup>, donde se hará el ensayo correspondiente. Solo cuando se haya comprobado la efectividad del resultado podrá continuarse con el resto de los revoques.

### **c. Revoques interiores a la cal a rehacer**

En todas las reposiciones de revoques en el interior, tanto en paramentos completos o parciales de paños replanteados en secciones determinadas; los materiales a emplear en la elaboración de los revoques de reposición serán de primera calidad, de marca y procedencia reconocida. La arena deberá estar limpia, seca y libre de impurezas. Los morteros y demás materiales a emplear deberán prepararse en el lugar, en recipientes adecuados. Los sobrantes serán descartados al finalizar cada jornada de trabajo, no pudiéndose reutilizar al día siguiente.

En todos los casos para la reposición de los revoques faltantes se usaran mezclas calcáreas. Se las aplicaran sobre los paramentos de los muros mediante azotado, de modo de permitir su penetración en las juntas, evitando la formación de vacíos.

La proporción del mortero de cal y arena podrá variarse de 1:2 a 1:3 tanto para los revoques gruesos como para los finos. El agua de amase se usara como reguladora de la densidad y contendrá un 20% de dispersión acrílica (tacurú, plavicon o equivalente).

Para la ejecución de los revoques finos, se usara arena fina de río o arena rubia. Como agregado para mejorar la resistencia, se admitirá la utilización de cemento (blanco) a razón de un máximo de un puñado por balde. El mortero a emplear para la ejecución de los revoques finos será mas denso y se lo terminara al fieltro, rodillado y/o con rehundidos perimetrales, según sea la superficie a tratar.

En todos los casos se verificara la perfecta continuidad de las superficies terminadas. Las posibles fallas originales originales, o las que puedan haberse producido como consecuencia de modificaciones en el tiempo de los paramentos existentes con los desplomes, con los cuales deben continuarse estos revoques a rehacer. Estos podrán corregirse en la medida que no alteren la continuidad del dibujo del muro en su claridad geométrica.

Las operaciones aquí detalladas se efectuaran hasta las líneas de corte, propias del paño a tratar.

**c. Revoques de Yeso sobre muros**

En los casos de deterioro de revoque de yeso luego de su retiro, se procederá a ejecutar el enlucido de yeso, de acuerdo a las reglas del arte y respetando los plomo y escuadras que fijen las molduras y o cornisas reparadas. El acabado final será perfectamente liso sin manchas ni retoques aparentes, debiendo los de yeso presentar un color blanco uniforme. Las superficies planas no podrán presentar un color blanco uniforme. Las superficies planas no podrán presentar alabeos, bombeos o depresiones; las curvas serán también perfectamente regulares, debiendo resultar de la intersección de las distintas superficies, aristas rectilíneas o curvas irreprochables.

**d. Consolidación de Pre-moldeados**

Se consolidarán aquellas fisuras que podamos encontrar en las decoraciones (premoldeados). Según el caso se utilizará resina acrílica tipo primal, epoxi doble componente tipo Sikadur 52 inyección y epoxi doble componente tipo Sikadur 31 o equivalente. En caso de haber desmontado el pre-moldeado debido a su delicado estado de degradación, se realizará el pegado de las partes antes de reintegrarlo en el sitio correspondiente, la técnica a aplicar se realizará según el peso, tamaño y lugar donde se encuentre cada parte. Se controlará el anclaje de todos los pre-moldeados de las fachadas, en caso de encontrar alguna pieza en peligro de desprendimiento se procederá según el caso. O se retira el premoldeado totalmente del soporte para su consolidación y reparación del anclaje o se reasegurará el anclaje in situ.

**e. Consolidación de micro-fisuras**

Se sellarán todas las fisuras en las cuales sea posible introducir el material similar – piedra de reposición, que deberá ser de granulometría más fina para facilitar esta tarea. No se deben utilizar materiales que sean de distinta naturaleza al original ya que estos pueden crear diferentes tensiones desprendiéndose del material original en poco tiempo.

**f. Consolidación de huecos en la mampostería**

Se deberán controlar por percusión (con herramientas de madera) los sillares de la mampostería para comprobar la buena adherencia del material grueso a su soporte. En caso de descubrir huecos se inyectará el material similar al original más líquido, para llenar los mismos y consolidarlos nuevamente al soporte. Este material se inyectará en caso de sillares y mampostería donde no encontremos hierros cerca de la superficie.

**g. Integración de material grueso y enlucido**

La reposición del material grueso se realizará con mezcla similar al original, con las proporciones que no puedan producir puntos de tensión con las partes originales que tiene a su lado. La reposición del enlucido (Similar-piedra), se aplicará humedeciendo bien la superficie (grueso) con agua y un puente de adherencia acordado y autorizado por la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores, y luego se procederá al alisado del mismo con frataz de madera. El aspecto de la terminación definitiva del enlucido se deberá ajustar según el aspecto de los sillares originales próximos.

**6) Elementos ornamentales**

**a. Restitución general de ornamentación**

En aquellos casos que fuese necesario la restitución de ornatos completos faltantes, deberá elegirse una de las piezas existentes que será tomada como modelo para la elaboración de los moldes correspondientes, a partir del cual se ejecutaran las piezas de reposición.

Si faltan secciones de elementos ornamentales, estas partes serán construidas a nuevo siguiendo las mismas indicaciones que para los elementos faltantes completos.

Los anclajes y sus ejes serán repuestos según lo investigado en sus antecedentes o en su ausencia lo que las buenas prácticas indiquen. Si se deben reponer elementos metálicos se utilizarán materiales inoxidables.

**b. Aplicación de puente de adherencia en la superficie existente**

Una vez finalizada la tarea de lavado y sellado de fisuras y microfisuras se procederá a la aplicación, en superficie, de un puente de adherencia del tipo "sikalatex" o equivalente, debiendo "El Contratista" avisar a la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores previamente a su colocación

**c. Fijaciones**

Se deberá asegurar la inexistencia de humedad debido a la ubicación de los elementos ornamentales.

En caso de molduras o cornisas muy deterioradas se reconstituirá lo afectado por desprendimientos o agrietamientos, respetando la sección y definición de la existente.

Si evidencian grietas anchas que indican desplazamientos importantes de material, será necesario estabilizar el hierro antes de sellar, para ello habrá que retirar el premoldeado y estabilizar la armadura. Si la fisura no desplazó el material de recubrimiento, simplemente se sellará la abertura con mortero tixotrópico.

**7) Revestimientos pétreos**

**a. Zócalos**

Se deberá realizar un pulido al agua muy suave y superficial a fin de eliminar la suciedad. El mismo servirá también para regularizar las superficies e imperfecciones y/o pequeñas oquedades que pudieran existir.

- b. Repisa de mármol blanco** (apoyo de imágenes religiosas)  
Se insertara estante flotante de mármol blanco carrará, con insertos metálicos de acero inoxidable. Cantidad 2.

**8) Cielorrasos** (placa de roca de yeso junta tomada)

**a. Generalidades**

• **Construcción en seco**

En el sector de acceso a ascensor, según plano nro 4, se ejecutaran los cielorrasos de placas de yeso tipo Durlock o similar calidad de acuerdo a indicaciones del fabricante. La estructura estará formada por perfiles metálicos en chapa galvanizada (0,56mm), soleras y montantes, de medida 35mm x 70 mm, colocados en forma horizontal y vertical respectivamente, vinculados entre sí mediante tornillos auto perforantes y tomados a los techos mediante tacos de fijación y tornillos. El espesor de placas a utilizar será de 12.5 mm.

La terminación se efectuara a **junta tomada** con cinta y masilla especial en las uniones de placas y en las improntas dejadas por los tornillos autorroscantes, quedando aptas para el proceso de acabado y posterior pintado.

**9) Cúpula y lucarnas**

En cuanto a las tareas a desarrollar en la cúpula, las mismas forman parte de las tareas generales a desarrollar en toda la fachada interna de la galería, contemplando además tareas de limpieza de las partes metálicas, Completamiento y verificación de sellado de chapas transparentes de policarbonato, como así también su limpieza.

Con respecto a su interior se deberá hacer hincapié en la impermeabilización previa, de las entradas de agua que posee actualmente para poder continuar los trabajos.

**10) Carpinterías**

**a. Metálicas**

Las carpinterías se adaptaran según lo detallado en plano nro 6, de acuerdo al siguiente detalle:

Se completaran las carpinterías faltantes de medio punto (nivel entrepiso), chapa DWG N° 18. con sistema de apertura brazo de empuje, según plano. Cantidad Tres (3).

En los locales de planta baja, se agregaran ventiluces, según plano.

**11) Pinturas**

**a. Generalidades**

Los trabajos de pintura se ejecutaran de acuerdo a las reglas del arte. Todas las superficies de aplicación se limpiaran prolijamente y se prepararan en forma conveniente antes de recibir las sucesivas manos de pintura. Se tomaran todas las precauciones indispensables a fin de preservar la obra de polvo, etc. Será condición indispensable para la aceptación de los trabajos que tengan un acabado perfecto, no admitiéndose manchas en los pisos y paredes y otros elementos de la obra. Bajo ningún concepto se permitirá el uso de productos que no sean de primera calidad y de marcas reconocidas en el mercado.

En el caso de existir deberán ser eliminadas partes flojas, sustancias grasas, suciedades, manchas, etc. Se lijaran las superficies con papel de lija de grano fino y se limpiaran las superficies con cepillo de cerda.

Se aplicara enduido plástico al agua de primera calidad para eliminar las imperfecciones.

Se aplicaran dos o tres manos de pintura según sea necesario para una perfecta terminación.

**b. Pintura para muros interiores (Pasaje Galería)**

Se utilizara pintura látex con mica marca Tarquini o calidad similar equivalente, color a determinar por la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores. Con terminación revestimiento Neo Paris de Tarquini en dos manos.

**c. Pintura para placas de roca de yeso (cielorrasos)**

Se aplicarán dos manos de primera marca tipo Loxon o calidad similar color blanco.

**d. Pintura en superficies metálicas (carpinterías)**

Las superficies a pintar, deberán lijarse ligeramente, retirando todas las partes flojas con cepillo blando y pasarles trapo embebido en aguarras. Se eliminaran las partes defectuosas reparando las partes faltantes o corroídas por el oxido.

Como fondo se aplicaran en capas delgadas, fondo de convertidor de oxido sintético de cromato de zinc de primera calidad. Si hubiese que masillar, se hará antes de esta operación masilla al aguarrás en capas delgadas, procediendo posteriormente a lijar convenientemente las superficies. Estas superficies serán pintadas como mínimo con tres manos de esmalte sintético de primera calidad semimate marca tipo Alba o similar. El color será determinado por la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores.

**12) Instalaciones eléctricas interiores**

**a. Descripción general de la instalación**

La instalación eléctrica comprenderá el retiro de la existente, ramal alimentador al tablero, la nueva instalación y provisión de artefactos de iluminación.

Se realizara la instalación eléctrica de alumbrado, tomacorrientes en los accesos a ascensores. Se realizara bajo cielorraso embutido y a la vista.

Las instalaciones eléctricas a ejecutar son las siguientes.

Instalación eléctrica de alumbrado y tomas.

Provisión y colocación de artefactos de iluminación.

Asimismo, previo a la iniciación de los trabajos, el contratista deberá presentar para su Visación (VB) por la el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores, los planos, dimensionamiento y cortes de las instalaciones, los cuales deberán ajustarse a la documentación presentada a la oferta.

En los planos solicitados se indicara la ubicación de las tomas de alimentación, tablero, trazado de cañerías y conductores, distribución de centros y brazos de luz, tomacorrientes, llaves, et., y además los elementos inherentes a las instalaciones, con especial indicación de diámetros, secciones y cantidad de conductores, potencias y características importantes de los mismos. Asimismo deberá adjuntarse Memoria descriptiva de las instalaciones y planos de tablero.

A la terminación de los trabajos se presentaran los planos conforme a obra utilizando los signos y colores convencionales, siendo estos planos requisito indispensable para la recepción Provisoria de la Obra.

Las canalizaciones de luz se ejecutaran por cañerías independientes.

**b. Conductores**

Serán de cobre electrolítico con aislamiento no propagante de la llama, con un coeficiente de conductibilidad del 98% construido bajo normas IRAM.

Las uniones o empalmes de las líneas nunca deberán quedar dentro de las cañerías, sino que se practicaran en las cajas de salida, inspección y derivación.

Las uniones se ejecutaran por entrelazamiento reforzado, y llevaran una capa de cinta aisladora tipo plástica, que restituya el nivel de aislación original del conductor.

En todos los casos, los conductores se colocan con colores codificados (Normas IRAM) a lo largo de toda la obra, para su mejor individualización o para permitir una rápida inspección o control de la instalación.

Se respetaran las siguientes secciones mínimas:

Líneas seccionales.....	2,5 mm
Derivación y retorno a los interruptores de efecto.....	1,5 mm
Línea de tomas .....	2,5 mm
Líneas especiales (aires acondic.).....	4 mm

**c. Artefactos de iluminación**

En los sectores de ascensores, se proveerán y colocaran artefactos de embutir y aplicar de tecnología led marca tipo Tagliani o calidad similar, línea slim para embutir en cielorraso de roca de yeso, según plano Nro. 4 y 6.

**d. Artefactos de iluminación**

En los sectores de ascensores, se proveerán y colocaran artefactos de embutir.

**e. Se entiende por llaves de efecto, a las de 1,2 y 3 puntos, de 1 punto y toma simple y combinación simple.**

Serán del tipo de embutir de la mejor calidad. El mecanismo, que se accionara a tecla, deberá ser de corte rápido, con contactos de plata sólidos y garantizados para intensidades inferiores de 5 amperios, de marca "Cambre" línea Siglo XXII o similar.

Las partes metálicas serán de bronce o cobre reforzado, siendo los contactos elásticos.

Las tapas para llaves de efecto, serán de baquelita de diseño estándar de buena calidad y color a determinar oportunamente por la .....

Las llaves de efecto se colocaran perfectamente aseguradas con tornillos a sus respectivas cajas, conectando los conductores en forma prolija dejándolas de un largo que permita su revisión cómoda.

Los tomacorrientes estarán acondicionados para admitir cargas de hasta 10 amperios en 220 voltios, siendo las partes metálicas de bronce o cobre reforzado y el contacto elástico.

**13) Aire acondicionado**

**a. Retiro y colocación de equipos**

Se deberán retirar los equipos acondicionadores auto contenidos ubicados en Sector central de la galería, en mampostería y abertura. Procediéndose a cerrar el hueco de la mampostería según indicaciones punto 4.2, o completando las carpinterías vidriada según corresponda.

Los equipos ubicados en el centro del Pasaje "Galería" será reemplazado por equipo split marca tipo surrey o calidad similar frío calor de 3500 frig.Cant 2.

**14) Herrajes**

**a. Retiro y colocación de picaportes de accesos a oficinas**

Se proveerán y colocaran picaportes marca tipo Sidañez línea contemporánea, material aluminio, acabado en color negro, incluyendo espiga, rosetas y bocallaves.

**15) Vidrios**

**a. Generalidades**

Se reemplazarán los vidrios dañados, pintados o faltantes las ventanas existentes.

Nuevas aberturas (nivel entrepiso).

Completamiento de ventiluces (nivel planta baja) ubicados según plano nro 6.

**Cristal laminado 3+3 mm**

Serán cristales laminado incoloro transparente de 3+3 mm de espesor serán perfectamente planos, sin alabeos, manchas u otros defectos, copiando el formato del marco existente.

La Subgerencia de Obra y Reg. de Bs. Inm. y Automotores tendrá derecho a rechazar y hacer retirar los vidrios que no cumplan con estos requisitos.

En cuanto a diámetros, defectos, fallas, métodos de ensayo, cumplirán con las normas IRAM. Los vidrios y cristales, etc., que deban colocarse responderán a las características establecidas, considerando que los espesores estipulados son los mínimos que deberán adoptarse salvo indicación en contrario.

El recorte de los vidrios será hecho de modo que sus lados tengan de 2 a 3 mm menos que el armazón que deba recibirlos. El sellado de los cristales se hará con sellador de caucho silicona cuidando luego de su aplicación limpiar los sobrantes de material.

Al quitar el contra vidrio de su respectiva estructura, se cuidara de no dañarlo, poniendo especial atención a volverlos a su lugar.

No se permitirá la colocación de vidrio alguno, antes de que las estructuras, tanto metálicas, como de madera, hayan recibido la primera mano de pintura.

**16) Revestimientos**

**a. Generalidades**

Se aplicara un revestimiento marca MASISA, tipo tablero 3mm concreto metropolitano, en los paramentos correspondientes con ascensores, según plano nro. 4 y 6.

**17) Varios**

**Son todos los trabajos y/o imprevistos que no se encuentran especificados en la presente memoria descriptiva y en el presupuesto que sean necesarios para la correcta terminación de los mismos.**

**9. AGREGADOS:**

**a.** Apéndice 1 a la Memoria Descriptiva – Certificado de visita

**b.** Apéndice 2 a la Memoria Descriptiva – Aspectos relacionados con el control y ejecución de la obra.