

MEMORIA DESCRIPTIVA Nro 09/17

OBRA: MEDIANERA LARREA

UBICACIÓN: LARREA 540 – SEDE CENTRAL – C.A.B.A.

1. GENERALIDADES

- a. La citada obra se refiere a la reparación de medianera. 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 declara 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.

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.
- Seguros
- ART.

3. PLANOS QUE REGIRÁN PARA LA OBRA

- a. Plano Planta Edificio N° 2 – sector a intervenir-

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. EJECUCION DE LOS TRABAJOS

a. Trabajos a realizar

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

- ✓ Armado de estructura metálica compuesta por andamios tubulares.
- ✓ Contención de los desprendimientos materiales
- ✓ Colocación de mecanismos para movimiento de materiales
- ✓ Picado de medianería
- ✓ Quitar todo el revoque de la medianera
- ✓ Remover material en el mal estado
- ✓ Retiro y limpieza de escombros del lugar al volquete
- ✓ Aplicación de imprimación cementicia con agregado ligante
- ✓ Revoque del sector con material tipo 3 en 1 (aislamiento hidrófugo + revoque grueso + revoque fino con terminación al fratasado)
- ✓ Pintura con revestimientos elastoméricos impermeabilizantes.
- ✓ Limpieza
- ✓ Final de obra

b. Condiciones Generales:

- 1) Los trabajos a realizar son todos los necesarios para la reparación de la medianera. Los niveles de terminación serán: Armado de estructura metálica compuesta por andamios tubulares, contención de los desprendimientos materiales, Colocación de mecanismos para movimiento de materiales, picado de medianería, quitar todo el revoque de la medianera, remover material en el mal estado, retiro y limpieza de escombros del lugar al volquete, aplicación de imprimación cementicia con agregado ligante, Revoque del sector con material tipo 3 en 1 (aislamiento hidrófugo + revoque grueso + revoque fino con terminación al fratasado), Pintura con revestimientos elastoméricos impermeabilizantes, Limpieza, Final de obra.

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.
- 2) La remodelación estará en un todo de acuerdo con las detalladas en la presente MEMORIA DESCRIPTIVA.
 - 3) Todos los materiales a utilizarse serán nuevos, de primera calidad, de marcas reconocidas en el mercado y aprobados por las normas correspondientes.
 - 4) 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.
 - 5) 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.
 - 6) El Contratista suministrará los instrumentos necesarios para las distintas mediciones y comprobaciones que requiera la Subgerencia de Obra y Reg. de Bs Inm y Automotores, durante el desarrollo de las Obras.
 - 7) Los trabajos deberán ser ejecutados por personal de reconocida competencia. El Contratista deberá realizar todos aquellos trabajos y proveer elementos que, aunque no se detallen o indiquen en la documentación, sean necesarios para la correcta terminación.
 - 8) Se deberá solucionar cualquier deterioro producido como consecuencia de los trabajos indicados y mantener la limpieza.
 - 9) 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.
 - 10) 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. Asimismo, el volquete, estará a cargo del Contratista.

II. 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.

III. 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.

mediante el empleo de mantas de polietileno, lonas, o tableros fenólicos de un espesor suficiente para garantizar la integridad de aquellos.

Las carretillas o zorras 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.

2) **Eliminación de maleza y organismos vegetales**

Se trata de la remoción de plantas, hongos y líquenes existentes en muros, si se Detectaran estos se procederá a la eliminación de los mismos.

Es imprescindible la eliminación de malezas que han crecido alterando algunos elementos de la obra (cornisas, cubiertas, muros, etc.) ya que la presencia de especies vegetales precipita el proceso de destrucción y filtraciones constantes. En todos los casos deberá evitarse arrancar estos vegetales, ya que en general sus raíces tenderán a arrastrar aquellas partes de la obra sobre las que se han fijado. El tratamiento se realizará con herbicidas de acción total.

En todos los casos se seguirán las instrucciones de fábrica, tanto para determinar la forma de aplicación como para las diluciones más convenientes. El rociado se hará, dos veces cada quince días, con pulverizador de mano a gatillo o con bomba del tipo jardinería. Es necesario garantizar la adecuada absorción del producto por parte de los vegetales tratados. Para ello deben evitarse aplicaciones cuando existan amenazas de lluvia. Si esto ocurriera dentro de las seis horas de realizada la aplicación, esta se inutilizará por lo que será necesario repetir el tratamiento.

El personal involucrado en esta tarea deberá contar con el entrenamiento previo y el equipo de protección requerido (guantes de goma, mascarillas, antiparras, etc.). La Dirección de Obra asesorará y vigilará el proceso de aplicación.

Esta tarea es prioritaria, requiere un tiempo de acción del producto sobre las raíces, por tanto se recomienda especialmente comenzar las tareas en los sectores detectados. En todos los casos, debe considerarse el tiempo que estos productos requieren para hacer efecto, programando de este modo, el momento más oportuno del tratamiento. El corte y retiro de los vegetales secos, se deberá realizar conjuntamente con la consolidación de los elementos afectados. Para el corte se utilizan herramientas adecuadas (sierras, tijeras, etc.) y no se admitirá que sean arrancadas. El material de desecho será retirado del sitio y bajo ninguna circunstancia se admitirá que sean quemados dentro del edificio o en sectores próximos

3) **Demoliciones**

Se procederá a la demolición de todo el revoque existente en la medianera, abarcando la misma una superficie de 600m². Se llegará hasta mampostería, conformada de ladrillo.

Metodología

El Contratista deberá construir un andamio perimetral seguro que será aprobado por la Dirección de Obra antes de iniciar los trabajos. El mismo deberá tener una altura de trabajo tal, que permita acceder a los sectores a demoler sin riesgo para los operarios. Este andamio deberá estar firmemente arriostrado y / o flechado, deberá tener barandas reglamentarias y rodapié. Los operarios que trabajen a más de 2 metros de altura deberán usar arnés de seguridad y estar enganchados mediante cola de amarre a un punto fijo. Se evitará la circulación bajo las zonas de

demolición para lo cual se tomarán las medidas de seguridad que requiera la Dirección de Obra.

Se comenzará la demolición por las zonas superiores para luego ir descendiendo hacia las inferiores. Previo a la demolición se deberá apuntalar completamente cada elemento estructural y sus linderos que puedan ver afectada su seguridad por la pérdida de continuidad, además de los apuntalamientos que fueran necesarios para lograr las condiciones de seguridad en la ejecución de los trabajos

Queda terminantemente prohibido volcar elementos estructurales enteros o fragmentados para su posterior demolición en el suelo. Deberán reducirse a trozos pequeños cuyo peso no supere los 10Kgs. en el lugar que ocupan en la estructura y luego trasladar los escombros evitando el amontonamiento de los mismos.

Retiro de escombros El Contratista deberá retirar fuera del Instituto todos los escombros, hierros, etc. producidos por la demolición, dejando la obra totalmente limpia y libre de polvos. Previo a su movilización o cargado los escombros deberán ser humedecidos a fin de evitar la generación de polvos que contaminen el aire.

El retiro de escombros y restos de obra deberá ser periódico para evitar su acumulación en el predio. La empresa adjudicataria de las obras deberá prever que las vibraciones que produzcan los medios de carga y retiro de escombros, no afecten la obra, sus muros, estructuras y los edificios vecinos

4) Tratamiento de grietas y fisuras en mamposterías.

Un vez ya picados y eliminados todos los revoque y revestimiento, se verificara el estado de los muros existentes en relación a la posibilidad de que existan grietas y fisuras. Esta intervención en muros, tiene como objetivo restablecer la continuidad y cohesión de los muros (existentes y uniones con los nuevos), mediante la eliminación las fisuras y grietas. A los efectos de esta especificación se entiende por fisura a la separación entre labios de la mampostería que va de 1 a 3 mm, si se supera esta última medida se puede hablar de grieta. Para el sellado de grietas, en primer término se deberá retirar el material flojo existente en los bordes, con cinceles livianos o ganchos metálicos. Debe cuidarse de no golpear ni arrastrar partes del material que puedan estar firmes, tanto para el caso del ladrillo como del mortero de asiento. Posteriormente se procederá a limpiar la grieta con soplete de aire o brochas de fibra vegetal y a lavar el interior con agua limpia, que servirá además para humedecer sus paramentos, en los casos que sea necesario, para facilitar la adherencia del nuevo material.

El sellado de grietas y fisuras se realizará según el siguiente procedimiento: a) En fisuras de revoque, se procederá a la apertura con cincel metálico hasta 1 cm de profundidad, limpiando los restos de polvillo y escombros resultante. En la limpieza podrá utilizarse aire a presión, insistiendo hasta lograr la completa eliminación del polvo. (sacado del párrafo siguiente) b) Imprimación en los labios de la abertura, con un producto del tipo "Primer" (Sika-primer o similar, por medio de un pincel adecuado, cuidando que toda la superficie a tratar esté completamente impregnada. c) Relleno de la abertura con selladores de poliuretano de un componente tipo Sika-flex 1A o similar, de características elásticas, flexible e impermeable de alta densidad. Dicho sellador ocupará la mitad de la profundidad de la grieta o fisura. d) Aplicación de mortero de acuerdo al acabado superficial que se requiera para el sector. Dicho mortero no contendrá cemento y será aplicado sobre el sellador elástico.

Asimismo, se contemplará la necesidad de realizar el tratamiento en tramos cortos. Este trabajo se hará con el máximo de cuidado para no dañar elementos cercanos al área de trabajo. No se podrá alterar el procedimiento ni los materiales sin la

intervención de la Dirección, quien autorizará la realización de trabajos y el mortero a usar en función del resultado de los ensayos previos exigidos.

Cuando se estime que las fisuras y/o grietas puedan estar indicando problemas estructurales que pudieran comprometer la estabilidad del edificio, la Dirección indicará su monitoreo. Este se llevará a cabo mediante la colocación de los testigos que juzgue más adecuados, en función del tipo de elemento de que se trate y de la información que se desee obtener.

Cuando existan grietas sobre las que se constate un compromiso estructural, se procederá al "cosido con llaves", refuerzos estructurales transversales a la línea de quiebre y consistentes en varillas de acero inoxidable de 8 mm de sección cada 0,25 mts. fijadas con mortero de concreto y mejorador de adherencia y plasticidad tipo Sikalátex 91 o similar.

5) Revoques

a) **Revoque grueso o Jaharro:**

En la totalidad de la medianera se aplicará el revoque grueso o jaharro. A fin de conseguir superficies planas y alabeadas se procederá a ejecutarlo por fajas a menos de 1,00 m de distancia entre sí, entre la que extenderá el mortero de 15mm de espesor debiendo eliminarse todas las imperfecciones y deficiencias de las paredes de ladrillos. El jaharro se terminará con peine grueso y rayado para facilitar la adherencia del enlucido o bien del revestimiento de fachadas, cuando se deba aplicar previamente la aislación hidrófuga el jaharro se aplicará antes de que comience el fragüe.

El jaharro a aplicar será: ¼ cemento, 1 de cal y 3 arena gruesa.

b) **Azotado impermeable.**

En toda la medianera, sin excepción recibirá un azotado de concreto impermeable de 5 mm de espesor, previamente se deberán mojar abundantemente. Se aplicará un mortero del tipo impermeable: 1 parte de cemento, 2 de arena y 1 de hidrófugo en pasta - tipo Ceresita- . O una mezcla cementicia hidrófuga impermeable, compuesta por cemento Pórtland, aditivos, mejoradores de adherencia y Cerecita mezcla cementicia Iggam,

Pintura asfáltica. La capa aisladora generada por el mortero hidrófugo alisado con cuchara (o mejor, fratasado) se debe pintar con pintura asfáltica para asegurar el sellado de eventuales fisuras pequeñas. A la vez sirve como barrera de vapor a los efectos de mantener la humedad relativa ambiente interior.

c) **Revoque fino o enlucido:**

Sobre el Jaharro una vez seco y fraguado, con arena fina el cual se terminará con un prolijo fratasado, procurando uniformidad de tono y aspecto, sin uniones ni retoques, para lo cual se extenderán paños enteros. Espesor: (5mm.)

Los revoques se realizarán por paños enteros, a fin de evitar que queden manchones en la pared.

Los revoques terminados no deben presentar superficies alabeadas ni rebabas o estar fuera de nivel , plomo o escuadra. En todos los casos se verificará la perfecta continuidad de las superficies terminadas.

Los materiales serán de primera calidad, de marca y procedencia reconocida. La arena deberá ser limpia, seca y libre de impurezas.

Los sobrantes serán descartados al finalizar cada jornada de trabajo, no pudiéndose reutilizar al día siguiente.

6) Pinturas

a) **Generalidades**

Los trabajos de pintura se ejecutarán en general de acuerdo a estas especificaciones y en particular deberá ajustarse estrictamente a las indicaciones que prevea el fabricante. Se deberá informar acerca del o de los fabricantes de los productos, acerca de los materiales a utilizar y sus formas de preparación y aplicación. En todos los casos es condición indispensable que las superficies que deban recibir pinturas, se hallen firmes, secas y limpias.

Especificación.

Se pintara el total de la medianera, cubriendo una superficie de 600 m², preparada con revestimientos elastoméricos impermeabilizantes tipo marcas RECUPLAST, PLAVICOM, SIKA.

Se pasaran dos (2) manos de pinturas. Color a determinar.

7) Limpieza final de obra

Durante el desarrollo de las tareas la Empresa Contratista deberá tomar los recaudos necesarios para recoger los desechos en general, producto de las tareas. Los mismos deberán ser retirados de la obra hacia contenedores dispuestos a tal fin y cumplimentando la reglamentación vigente, con el fin de mantener la obra diariamente limpia. Bajo ningún concepto se permitirá dejar escombros de cualquier tipo en veredas exteriores etc. Se mantendrán limpias las bocas y desagües existentes.

La limpieza será permanente comprendiendo todas las áreas que resulten directa o indirectamente afectadas por los trabajos estipulados en el presente pliego.

Al finalizar la obra, la Empresa Contratista entregará la obra perfectamente limpia y en condiciones. Se incluye entre sus obligaciones el repaso de todo elemento que haya quedado sucio y que requiera lavado, como revestimientos, carpinterías, vidrios, solados de vereda, artefactos eléctricos, etc.

8) 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.

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. 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.