

Asunto : **MEMORIA PARTICULAR**

Obra : **REFORMAS VARIAS EN OFICINAS DE INAU**
Dirección : **PIEDRAS 482 - MONTEVIDEO**
Fecha : **Diciembre 2017**
Arquitectos : **Ania Yim Leone | Victoria Mantero | Gissell Venosa**

ÍNDICE

- **Capítulo 01 - GENERALIDADES**
 - **Capítulo 02 - ALCANCE DE LOS TRABAJOS**
 - **Capítulo 03 - ALBAÑILERÍA | OBRA SECA**
 - Demoliciones y desmontes
 - Entrpiso prefabricado
 - Tabiques de yeso
 - Cielorrasos
 - Mampostería
 - Revoques
 - Revestimientos
 - Pavimentos
 - **Capítulo 04 - CARPINTERÍA DE ALUMINIO**
 - **Capítulo 05 - CARPINTERÍA y EQUIPAMIENTO FIJO**
 - **Capítulo 06 - PINTURA**
 - Generalidades
 - **Capítulo 07 - INSTALACIÓN SANITARIA**
 - Generalidades
 - Alcance de los trabajos
 - Garantía y recepción
 - **Capítulo 08 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
 - **Capítulo 09 – AIRE ACONDICIONADO**
 - **Capítulo 10 - VARIOS**
 - **Capítulo 11- TAREAS POR LOCAL**
 - **Capítulo 12- LIMPIEZA DE OBRA**
-

Capítulo 01 - GENERALIDADES

Esta Memoria Particular complementa la información expresada en planos, planillas, detalles y en la Memoria Constructiva General del M.T.O.P. (M.C.G.) a los efectos de realizar las construcciones proyectadas. En esta última se establecen los procedimientos constructivos, dosificaciones, etc. que se emplearán en obra.

Los trabajos se desarrollarán en las siguientes oficinas:

- a) **Oficina 012 (planta baja):** generar un privado mediante la construcción de un tabique de yeso con puerta.
- b) **Oficina 001 (planta baja):** reformar terraza y baño, y abrir vano (en la planta alta de la unidad) para generar acceso a un local donde funciona un archivo.
- c) **Recepción (planta baja):** modificar cerramiento y mostrador, y abrir vano para generar acceso a un local donde funciona un archivo.
- d) **Oficina 002 (planta baja):** construir tabique de yeso con puerta para generar dos consultorios.
- e) **Oficina 107 (primer piso):** suministrar y colocar cerramiento compuesto por equipamiento y puerta. Construir tabique de yeso para dar cierre lateral a la escalera.
- f) **Oficina 111bis (primer piso):** reformar la planta baja para generar un único local.
- g) **En planta baja (patio interno):** generar una sala para usos múltiples, a través del cerramiento de vanos con tabiques de yeso; construcción de cielorraso de yeso con garganta.
- h) **Primer piso (hueco sobre patio interno):** construir un local con destino a archivo. Para ello se deberá construir el entrepiso a nivel de primer piso; el mismo será prefabricado (se sugiere viguetas y losetas de hormigón); construir tabiques de yeso para cerrar vanos existente. Sobre este nivel a construir se deberá cotizar e instalar un entrepiso liviano metálico y su escalera de acceso.

-La propuesta contempla en líneas generales las siguientes tareas según recaudos adjuntos:

- Demolición y desmonte de tabiques de mampostería y yeso en oficinas 001, 002, 111bis y Recepción.
- Desmontar equipamiento de patio existente (bancos y cantero); retirar piedra partida.
- Retiro de aberturas existentes en planta baja de la oficina 111bis (en tabiques a demoler).
- Construcción de entrepiso prefabricado a nivel de primer piso (para construir generar local de Archivo).
- Construcción de tabiques de yeso en las oficinas 012, 001, 002, 107 (cierre lateral de escalera) y en planta baja y primer piso para conformar Sala multiuso y Archivo respectivamente.
- Construcción de cielorraso de yeso en Recepción sobre acceso al archivo y en Sala Multiuso.
- Construcción de contrapiso en patio Interior donde se generará Sala Multiuso.
- Suministro y colocación de porcelanato sobre contrapiso a construir en planta baja.
- Suministro y colocación de baldosa vinílica en entrepiso primer piso a construir.
- Suministro y colocación de entrepuertas
- Suministro y colocación de puertas en oficinas 012, 001, 002, Recepción, Sala Multiuso y Archivo.

- Desmontar tramo inferior del cerramiento con mostrador y puerta que conforman la recepción, y re-colocarlo según recaudos adjuntos.
- Retiro de bidet y grifería, adecuación de la instalación sanitaria en baño de planta alta de oficina 001. Picado de pavimento de ducha eliminando pendientes y construcción de alisado de arena y cemento portland.
- Reparación de revoques, cielorrasos y pavimentos en sectores a demoler y desmontar.
- Suministro y colocación de aberturas de aluminio en terraza planta alta oficina 001 y en consultorios oficina 002.
- Suministro y colocación de cerramiento compuesto por equipamiento y puerta en oficina 107.
- Suministro y colocación de vinilos para abertura de madera existente y que se mantiene como cerramiento de la futura Sala Multiuso.
- Suministro y colocación de vidrio opalina en vano existente en primer piso, donde se genera Archivo.
- Instalación eléctrica, suministro e instalación de luminarias en Sala Multiuso y Archivo.
- Canalización para instalación de cableado estructurado en Sala Multiuso.
- Suministro y colocación de soporte para proyector de video en cielorraso de Sala Multiuso.
- Realizar el tratamiento necesario de las superficies y la pintura general de los locales a intervenir (muros, tabiques y cielorrasos).

Capítulo 02 - ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El Contratista se ocupará y será responsable de todos los trabajos que se desarrollen en la obra, aquellos que ejecute directamente y aquellos para los cuales deba subcontratar a otras empresas.

Las obras comprenden el suministro de la mano de obra, materiales y equipo necesario para completar todos los trabajos indicados en los planos adjuntos, incluyendo todos los detalles y también aquellos trabajos que sin estar concretamente especificados en los recaudos, sean de rigor para dar correcta terminación y una construcción esmerada.

Se deberá tener en cuenta que durante la obra el edificio (oficinas de INAU) seguirá en funcionamiento, situación que se considerará al momento de la oferta y la coordinación de los trabajos.

Capítulo 03 - ALBAÑILERÍA | OBRA SECA

Desmantelamientos y demoliciones

Según se indica en recaudos se realizará el retiro de las aberturas de madera, la demolición de tabiques de mampostería, desmonte de tabiques de yeso; así como apertura de vanos (puertas y ventanas).

Asimismo se desmontará el cerramiento de la Recepción para su reutilización y se realizará la apertura de un vano en el tabique de yeso posterior para acceder al archivo.

Se picará el pavimento cerámico del sector de baño en unidad 001.

Según se indica en recaudos se realizará el retiro del equipamiento de jardín existente (bancos y cantero) así como de la piedra partida.

En el primer piso se deberán desamurar y retirarlas barandas que dan al hueco.

Se retirarán los zócalos de cerámica existentes en los muros que conforman las arcadas (que serán cerradas con yeso)

Todo el material retirado será entregado a INAU para su disposición (con excepción de los zócalos).

En todos los casos se deberá cuidar la estabilidad de los tramos de tabiques de mampuestos y/o yeso que se conserven.

Entrepiso prefabricado

Se deberá construir un entrepiso a nivel del primer piso cerrando el hueco existente sobre "jardín interior". La propuesta estructural para su resolución constructiva será responsabilidad de la empresa contratista; se sugiere utilizar un sistema prefabricado de losetas y vigas de hormigón. En la oferta se deberá presentar información técnica de la opción propuesta.

Tabiques de yeso

Se ejecutará tabiquería con una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado N°24, en un sistema de soleras de 70mm. y montantes de 69mm dispuestos a una distancia no mayor a 40cm respectivamente, asentada sobre el piso y rematados en el cielorraso.

Todo el interior del tabique se rellenará con fieltro liviano de lana de vidrio tipo ISOVER para asegurar una correcta aislación acústica. Se debe cubrir toda la superficie del tabique y rellenar su espesor por completo.

Las juntas de las placas se cerrarán con cinta de papel masillada. Las juntas se entregarán lijadas, sin rebabas y sin afloramientos de cinta. La construcción será estable y perfectamente aplomada. Todas las aristas expuestas deberán llevar cantoneras de chapa del tipo para tabiquería, con cinta de papel. La superficie del tabique se deberá enduír en su totalidad.

En el tabique se colocará en ambas caras zócalo de MDF pintado con esmalte satinado, de igual sección que los zócalos existentes en el local.

Cielorraso de yeso

En la Sala Multiuso se deberá construir un cielorraso suspendido, el que quedará retirado de los muros en dos de sus lados. El mismo se construirá con perfiles de chapa de acero galvanizado, de la sección necesaria, y podrá suspenderse del entrepiso a construir. Se emplazará con con piezas de cartón yeso; las juntas de las placas se cerrarán con cinta de papel masillada y se se entregarán lijadas, sin rebabas y sin afloramientos de cinta.

Mampostería

Se amurarán las aberturas de aluminio y madera indicadas en recaudos.

Revoques

Se repararán los tramos de revoque que sean afectados por la obra y aquellos sectores en los que se intervenga y presenten revoques sueltos, deteriorados, fisuras, etc. Las reparaciones de revoques deberán igualar el nivel superficial del existente. Los revoques interiores se realizarán a dos capas.

Pavimentos

Se conservarán los pavimentos existentes, reponiendo aquellas piezas que se encuentren deterioradas o se dañen durante la obra.

En la sala multiuso, se deberá construir contrapisos de hormigón armado de e=10cm con malla electrosoldada 20 x 20 x 3.2 y se deberá llegar a nivel interior existente en local contiguo; se deberá prever que en el local se instalarán cajas eléctricas de piso para instalar puestos de trabajo.

En la sala multiuso se colocará porcelanato gris mate, dimensión 60 x 60.

Se deberá colocar pavimento vinílico en el archivo a construir en primer piso, y en la planta alta de la oficina 001 en el sector indicado en recaudos. En el sector de ducha a eliminar se deberá corregir la pendiente para adecuarla a los niveles contiguos. El pavimento a suministrar será similar al existente: baldosa vinílica DYNAMIC TRUE gris, e=3mm.

En las oficinas donde se realicen aperturas de vanos se colocarán entrepuertas de madera dura.

En todos los sectores donde se construyan tabiques se colocarán zócalos de MDF pintados de igual sección de los existentes.

Capítulo 04 - CARPINTERÍA DE ALUMINIO

Se suministrarán y amurarán todas las aberturas indicadas en recaudos gráficos (AL01 y AL02).

Las aberturas se construirán con perfiles de aluminio anodizado natural o color gris según lo indicado en recaudos. Deberán protegerse previo al amure y durante toda la obra.

Todos los diseños de aberturas deberán ser aprobados por la S.O.

Capítulo 05 - CARPINTERÍA y EQUIPAMIENTO FIJO

Se suministrarán y amurarán las aberturas y equipamiento que se indican en recaudos (C01 al C06)

En el caso de puertas en tabiques, el marco será cajón de cedro de e=2" y llevarán contramarcos. La hoja lisa será de bastidor de e=35mm de pino, con enchapado de MDF e=3mm para pintar y los cantos serán macizos. Se utilizarán pomelas de acero inoxidable de 90/120mm y picaporte con manija tipo avión niquelada. Para la oficina 101 se colocará cerrojo de seguridad.

En la Recepción se deberá recolocar el cerramiento (mostrador, puerta y mampara) invirtiendo la ubicación de la puerta y mostrador. Para su retiro se deberá cortar la estructura de tubos de aluminio verticales y se deberá colocar un tubo de aluminio a modo de dintel (50x100mm) amurado en ambos extremos del cerramiento. Posteriormente se recolocará el cerramiento previamente modificado según se indica en recaudos.

En el caso del equipamiento se utilizarán bisagras de autoretén, pasador superior e inferior y tiradores niquelados. Todas las hojas llevarán cerradura. El equipamiento se construirá con placa de MDF laminado melamínico (color a definir) de e=18mm con cubrecantos ABS del mismo color.

Todos los diseños de carpintería y equipamiento, así como los procedimientos constructivos se harán de acuerdo a los recaudos gráficos y deberán ser aprobados por la S.O. Se exhibirán muestras de materiales y colores para su aprobación por parte del Departamento de Arquitectura INAU.

Entrepiso metálico

Sobre el entrepiso de primer piso se deberá suministrar y montar un entrepiso liviano. Se deberá contemplar para su diseño que el mismo será utilizado como archivo. Se deberá incluir la escalera de acceso y todos los elementos de seguridad necesarios (barandas, rodapiés, etc.)

No será necesario pavimentar el entrepiso.

Capítulo 06 - PINTURA

Generalidades

Se deberá pintar todo el recinto donde se intervenga (paramentos y cielorrasos) con tres manos mínimo de pintura látex súper lavable. Se exigirá calidad similar a la de la pintura INCA.

Las aberturas de madera a suministrar se pintarán con una mano de fondo para madera y dos manos de esmalte sintético satinado.

Las superficies pintadas deberán presentarse con una terminación de color uniforme sin trazos de pincel, manchas, chorreaduras, depósitos o elementos extraños adheridos.

Se deberá retirar la totalidad de pintura que no se encuentre firme, si fuera necesario deberá preverse igualar superficialmente los sectores rasqueteados para que presenten igual terminación superficial, tanto en paramentos como cielorrasos.

En el tabique de yeso nuevo se realizará enduido plástico de e=2 mm., lijado para una perfecta y correcta terminación superficial. Se imprimará con fondo para luego aplicar pintura látex súper lavable a 3 (tres) manos (mínimo), o hasta lograr poder cubriente adecuado según lo indicará la S.O.

En paramentos verticales existentes (ya pintados) se darán las manos necesarias para cubrir reparaciones y uniformizar el acabado con los nuevos (se podrá exigir dar enduido plástico en toda la superficie).

Todos los colores serán definidos por la S.O.

En los cielorrasos existentes (ya pintados) se darán las manos necesarias para cubrir reparaciones y uniformizar el acabado con los nuevos (color blanco).

Se solicita discriminar en la cotización por un lado la pintura de los sectores afectados por la obra y por otro la pintura del resto de la unidad (sólo paramentos y cielorrasos).

Capítulo 07 - INSTALACIÓN SANITARIA

La intervención se ejecutará con las mayores previsiones respecto a la seguridad, por lo tanto se exigirá una esmerada ejecución de las mismas y una calidad adecuada de todos los elementos.

Se deberán colocar todos aquellos materiales que, aún no estando indicados en los planos y memoria, sean necesarios para el correcto funcionamiento y buena terminación de la instalación así como para el cumplimiento de las exigencias reglamentarias que correspondan.

Alcance de los trabajos

En el baño de la oficina 001 se anularán la ducha y el bidet.

En la sala multiuso se instalará un equipo de aire acondicionado tipo minisplit, por lo que se deberá ejecutar la instalación necesaria para desaguar correctamente tanto la unidad interior como la unidad exterior.

Se realizarán las pruebas hidráulicas y manométricas necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de la instalación resultante.

Todos los materiales deberán ser aprobados por la S.O.

Garantía y recepción

Las instalaciones deberán ser entregadas en perfecto estado de funcionamiento.

Capítulo 08 – INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se ejecutará la instalación eléctrica en el sector destinado a Sala Multiuso y Archivo, para ello se deberá prever la instalación de un tablero de derivado en la sala multiuso. Se definirá en la visita en recorrido y materiales a utilizar para llegar desde el tablero general. A si

mismo se entregará en la visita en plano indicando ubicación de puestas. A Modo de referencia se indica que el tablero general está ubicado en el local debajo de la escalera principal del edificio (entre los locales 011 y 012).

En la sala multiuso se instalarán 4 cajas de embutir en piso, conteniendo: 2 tomas schuko, 2 tres en línea y dos fichas rj45; 2 puestos en embutidos en tabiques de yeso conteniendo cada uno 1 toma schuko, 1 toma 3 en línea y caja para fichas rj45. Se dejará ejecutada la canalización y terminaciones para cableado de red, la instalación del cableado para redes será responsabilidad de INAU. (Todas las especificaciones se darán en la visita obligatoria).

En tabiques de yeso a construir se instalarán 4 tomas de servicio.

Se deberá prever que será instalado un proyector suspendido del cielorraso, para lo cuál se dejará instalado y canalizado el cable de conexión.

En el archivo se instalarán 4 tomas en planta baja y 4 planta alta.

Se suministrará e instalara 4 paneles led para embutir en cielorraso en la Sala Multiuso, 4 para suspender en la planta baja del archivo y 4 en la planta alta.

En los casos en que la instalación no pueda realizarse embutida en muros y/o cielorraso, se realizará en caño y accesorios metálicos.

Se deberá aclarar en la oferta las marcas y modelos de todos los materiales cotizados.

Capítulo 09 - AIRE ACONDICIONADO

Se suministrará e instalará un equipo mini Split de 18000 BTU para la Sala Multiuso.

Las cañerías irán embutidas en muros o tabiques; los pases llevarán vainas de PVC. En caso de que el desagüe de la unidad interior no pueda llevarse embutido en muros, se hará oculto en ductos adosados a la pared y con la altura suficiente de manera que permita alojar el conducto de desagüe con la pendiente adecuada. En los muros exteriores se realizará pase y se continuará por la cara exterior de muro, con caño de PVC, en vertical hasta pie de muro.

Los materiales a utilizar para canalizaciones deberán ser aprobados por la S. O.

El equipo será armado en origen en su totalidad, la unidad interior y exterior serán del mismo fabricante. Será tecnología **inverter**, **eficiencia energética será clase A**. Se colocará la unidad exterior en soporte amurado a la pared. Para la recepción equipo entregará el control remoto y se harán las pruebas que solicite la Supervisión de Obra.

Capítulo 10 - VARIOS

Se deberá suministrar y colocar vidrio fijo opalina para el vano existente en el el primer piso (ver gráficos).

Además se deberá incluir suministro y colocación de vinilos opalina en la abertura de madera existente en planta baja, la franja de cristales donde se colocarán vinilos será indicada en la visita.

Capítulo 11 – TAREAS POR LOCAL

a) Recepción (planta baja)

- Se desmonta cerramiento existente, compuesto por mampara, mostrador y puerta (sólo tramo en planta baja).
- Se amura tubo de aluminio (50x100mm) a modo de dintel por debajo del tramo de cerramiento conservar.
- Se modifica cerramiento retirado y recolocararlo según se indica en recaudos. Se deberá adaptar el mostrador a la nueva ubicación.
- Se realiza la apertura en tabique de yeso y se amura puerta C01.
- Asimismo se amura mampara con puerta corrediza C02 para dar cierre al sector de recepción. Esta mampara no llega hasta el cielorraso.
- Se pintan los paramentos y cielorrasos, y la carpintería nueva.
- No se intervendrá en la instalación eléctrica y de datos. Se conserva el equipo de aire acondicionado.

b) Oficina 001 (planta baja)

- Sólo se intervendrá en la planta alta de la unidad.
- Se realizan las demoliciones en muros indicados en recaudos, generando un nuevo acceso al archivo y un acceso al local (ex terraza) desde la circulación.
- En el baño se anulan ducha y bidet, y se pica el pavimento del sector destinado a circulación.
- Se reparan los revoques y se construyen las mochetas en los sectores a demoler.
- Se construyen los tabiques de yeso indicados.
- Se repara el sector de pavimento picado corrigiendo niveles y se coloca pavimento de baldosa vinílica en todo el local resultante.
- Se colocan zócalos en tabiques nuevos.
- Se amura puerta C03 y abertura de aluminio A02.
- Se pintan los paramentos y cielorrasos, y la carpintería nueva del sector a intervenir (todos los locales afectados).
- No se intervendrá en la instalación eléctrica.

c) Oficina 002 (planta baja)

- Se construye tabique de yeso para generar dos consultorios.
- Se construyen los vanos en el tabique existente (de mampuesto y yeso) indicados en recaudos, para lo cual (de ser necesario) se realizarán los refuerzos correspondientes en los dinteles.
- Se amuran aberturas de aluminio A01 y puerta C03.
- Se coloca entrepuerta de madera dura bajo puerta C03.
- Se colocan zócalos en el tabique de yeso a construir.
- Se pintan los paramentos y cielorrasos, y la carpintería nueva del sector a intervenir (todos los locales afectados).
- No se intervendrá en la instalación eléctrica.

d) Oficina 012 (planta baja)

- Se construyen tabiques de yeso para generar un privado según se indica en recaudos.
- Se amura puerta C01.
- Se colocan zócalos en el tabique de yeso a construir.
- Se pintan los paramentos y cielorrasos, y la carpintería nueva del sector a intervenir (todos los locales afectados).
- No se intervendrá en la instalación eléctrica.

e) Oficina 107 (primer piso)

- Se construye tabique de yeso para el cierre lateral de la escalera, desde la viga zanca hasta el entrepiso (se retira la baranda metálica). Asimismo se coloca placa de MDF e=18mm pintada debajo de la escalera, siguiendo la pendiente de la rama.
- Se amura puerta C04 combinada con equipamiento C05 y C06; y se coloca policarbonato alveolar (e=6mm) sobre éstos para dar cierre superior al conjunto. Para esto se utilizará perfilería de aluminio.
- Se pintan los paramentos y cielorrasos, y la carpintería nueva del sector a intervenir (todos los locales afectados).
- No se intervendrá en la instalación eléctrica.

f) Oficina 111bis (primer piso):

- Se proyecta reformar la planta baja para generar un único local, para lo cual se deberá eliminar la terraza y el cerramiento frente al acceso.
- Se desmontan aberturas y se demuelen tabiques de mampuesto y yeso.
- Se coloca entrepuerta de madera dura a lo largo del tabique de mampuesto a demoler.

- Se reparan los revoques en los sectores a demoler.
 - Se modifica la apertura de la puerta de acceso a la unidad (mano derecha).
 - Se pintan los paramentos y cielorrasos del sector a intervenir (todos los locales afectados).
 - No se intervendrá en la instalación eléctrica.
- g) Sala Multiuso (planta baja):**
- Se proyecta reformar el patio interno para generar una Sala de usos múltiples.
 - Se desmontan bancos existente, se retira piedra partida.
 - Se construye contrapiso.
 - Se cierran vanos con tabiques de yeso.
 - Se construye cielorraso suspendido.
 - Se suministran y colocan aberturas de madera.
 - Se instala equipo de aire acondicionado (con el correspondiente desagüe).
 - Se ejecuta instalación eléctrica.
 - Se pintan los paramentos y cielorrasos del sector a intervenir.
- h) Archivo (primer piso):**
- Se desmontan barandas existentes.
 - Se construye entrepiso prefabricado.
 - Se cierran vanos con tabiques de yeso.
 - Se suministran y colocan aberturas de madera.
 - Se ejecuta instalación eléctrica.
 - Se pintan los paramentos y cielorrasos del sector a intervenir.
 - Se suministra e instala entrepiso metálico con escalera.

Capítulo 12 - LIMPIEZA DE OBRA

Tanto la obra como los espacios próximos (hall, circulaciones, etc.) se deberán mantener limpios y ordenados durante todo el proceso. No se podrá depositar ningún objeto (materiales, herramientas, insumos, etc.) en los espacios comunes ni veredas. La obra deberá transcurrir dentro de cada unidad.

El destino de los materiales retirados de la obra será determinado por la S.O. y personal encargado de Intendencia, siendo el Contratista el responsable de su traslado.

Se hará una limpieza final de manera de entregar la obra en perfectas condiciones de ser utilizada inmediatamente.