

Tras la inspección técnica ocular que el suscrito realizó “in situ” del inmueble de Dirección Nacional de Loterías y Quinielas, ubicado en la calle Cerrito 220, resulta la siguiente memoria de intervención del sector de oficinas.

El mismo se ubica en un edificio con alto valor arquitectónico. En el cual se aprecia un deterioro de las terminaciones de la zona y las instalaciones a intervenir. Contando con algunos desprendimientos de revoque, roturas y mal estado del cielorraso, deterioro de la pintura así como del pavimento y sectores de su estructura y grandes carencias en la instalación eléctrica.

Se detallan las siguientes tareas y procedimientos para la recuperación del sector en referencia:

En las especificaciones siguientes se puede hacer referencia a equipos, elementos, productos o materiales. Serán aceptables ofertas de equipos, artículos o materiales que tengan una calidad igual o superior a las conocidas o utilizadas habitualmente en el mercado, debidamente demostradas por el oferente y aceptadas por la administración, a los efectos de comprobar el nivel de calidad y performance de los equipos artículos o materiales alternativos.

La administración podrá proveer los artículos o productos aquí enumerados que crea necesario o conveniente para una mejor terminación.

1- Desarmado y sustitución de mamparas y cerramientos

Se procederá al retiro de mobiliario y estanterías previo al comienzo de los trabajos. Se deberá retirar las mamparas de madera y cristal, separativas entre oficinas.

Todos los cristales (actualmente pintados) de las aberturas existentes hacia el espacio central del edificio, deberán ser cambiados por cristales transparentes.

También se removerá la abertura de madera de acceso, que separa el sector de atención al público con la oficina. Sustituyendo la misma por una puerta de cristal templado de 10 mm de espesor, con la colocación de un vinilo translucido o arenado, en toda la superficie de la puerta y con el logo de la institución transparente al centro de la misma.

Se deberá proponer y suministrar un nuevo mostrador de atención al público, sujeto a aceptación previa de la administración.

2- Cielorraso (área: 16.0 x 4.5 mts)

Se deberán desmontar los cielorrasos de yeso y tablilla existentes. Dejando la bovedilla cerámica, que se encuentra detrás del cielorraso existente, a la vista, ya que se encuentra en perfecto estado de conservación y posee un gran valor estético.

Se recomienda la aplicación de sellador a base de silicona para fijación de las partículas de ladrillo.

3- Revestimiento en muros

Pared medianera (dim. aplacado: 16.0 x 2.40 mts)

Debido a las filtraciones de humedad del muro medianero, se recomienda la realización de un aplacado de yeso en toda la superficie, así como también en las pilastras o quiebres del muro.

Se deberá tener previsión de perforaciones para eléctrica.

Nota:

Todos los aplacados de yeso antes mencionados deberán ser a nivel, quedando prohibido hacer aplacados escalonados. Los muros se levantarán rigurosamente a plomo. Y serán compuesto por: estructura de soleras y montantes de chapa galvanizada de 35 mm, calibre Nro. 24. Las fijaciones tanto inferior como superior deberán situarse como máximo cada 600 mm, teniendo en cuenta además que las de inicio y final deberán estar a una distancia no mayor de 5 cm de los extremos del perfil, como mínimo deberán colocarse 2 intermedias. Los montantes serán colocados con una separación máxima de 40 cm, y se deberán fijar, uno cada tres, firmemente a la obra gruesa con anclajes cada 60 cm como máximo en no menos de tres puntos con tacos expansivos N° 8, así como atornillados a las soleras tanto inferior como superior con tornillos T1. Se deberá utilizar una placa de cartón y roca de yeso, espesor 12,5 mm, la cual deberá ser fijada con tornillos T2, cada 30 cm y 15 cm en todo el perímetro, colocadas en posición verticales, es decir longitudinal respecto a los montantes de tal manera que sus juntas longitudinales coincidan siempre con un montante, realizando entre ellas junta tomada en todas las uniones, con cinta de papel de celulosa y masilla plástica. Común a todos ellos es el tratamiento de las aristas vivas de las esquinas, que se realiza siempre de manera manual y utilizando para ello cintas o perfiles guardavivos, convenientemente reforzados para la protección de ellas y su perfecto acabado.

4- Pavimentos (área sector A: 16.0 x 4.5 mts, área sector B: 8.5 x 5.5 mts)

Se deberá desmontar el piso de madera existente en los sectores que se consideren en mal estado, tanto sea por maderas en malas condiciones como en los que se compruebe el hundimiento del mismo tanto sea con o sin efecto de cargas aplicadas.

Se procederá a reforzar la estructura del piso, por recambio o complemento de los tirantes existentes.

Como terminación se deberá realizar un pulido (grueso, intermedio y fino) de toda la superficie y un posterior plastificado con tres manos de plastificante poliuretánico, semi brillo.

5- Instalación eléctrica

Toda la red eléctrica deberá ser nueva, realizando la instalación de un nuevo tablero general (ubicación a definir), el cual deberá contar con llaves térmicas nuevas para cada línea y un disyuntor diferencial nuevo, para garantizar la protección y seguridad de las personas.

Todas las líneas de tomas serán de cables de 2 mm cada uno, de dos colores y línea de tierra color verde. Todas las líneas de aire acondicionado serán de cables de 3 mm cada uno, de dos colores y línea de tierra color verde.

Todas las líneas de iluminación serán de cables de 1 mm cada uno, de dos colores.

Dicha instalación eléctrica nueva deberá ser exterior, con cañería y cajas galvanizadas para tal fin, y cuidando preservar un diseño acorde a las pautas estéticas del edificio existente, quedando a cargo de la administración la aceptación o no de las mismas.

Solo se considerará instalación embutida en el sector de aplacado de yeso de la pared medianera. Se deberá coordinar, al momento de la realización de aplacados, tabiques y cielorrasos de yeso, la colocación de las cañerías y cajas de eléctrica, para el enhebrado de las líneas de eléctrica y colocación de las plaquetas. La cañería será de caños corrugados de 25 mm de diámetro y deberá llegar a todos los tomas, llaves y luminarias.

Todas las plaquetas y módulos de tomas y llaves serán de una línea de calidad media o superior, color blanco. Conformando un total de 60 puestas, donde se consideran tomas, llaves y luminarias.

Las luminarias deberán ser exteriores y se diferencian en dos tipos: A (iluminación general) y B (iluminación puntual). Tipo A: deberán iluminar hacia el cielorraso de manera de genera un efecto de luz difusa reflejada por las bovedillas cerámicas, modelo a definir, sistema Led, cantidad diez. Tipo B: se preverá la colocación de dos luminarias colgantes, modelo a definir, sobre los puntos de trabajo, modelo a definir, sistema Led.

6- Pintura

Se pintarán todos los paramentos y aberturas salvo que lleven otro acabado claramente determinado. Al mencionar “manos” se refiere a la cantidad mínima a darse a cada superficie, pero si a pesar de las especificaciones dadas no se hubiera logrado una perfecta y homogénea terminación, deberán darse además todas las “manos” complementarias o suplementarias necesarias para lograr una terminación a satisfacción.

Se realizará las siguientes capas:

Dos manos de enduido plástico, lijado entre manos, logrando una superficie continua, lisa y sin imperfecciones. Se controlará su terminación por medio de luz rasante.

Aplicación de una mano de fijador sellador al agua.

La terminación será con dos manos de pintura para garantizar una perfecta fijación del color. Para los tabiques será pintura látex para interior, lavable, color blanco. Para los cielorraso de yeso será pintura látex anti hongo para para cielorraso, no lavable, color blanco.

Para las aberturas de madera u hormigón, se deberá prever un cepillado y lijado, con remoción por rasqueteo de pintura suelta. Luego se aplicarán dos manos de pintura esmalte sintético semi mate, color blanco.

7- Coordinación, calidad de los materiales y Limpieza de obra

Todos los trabajos deberán ser coordinados previamente con la administración para no interferir con el funcionamiento de las tareas que allí se desarrollan.

Todos los materiales deberán cumplir con las exigencias de la memoria constructiva general del MTOP.

Todos los materiales destinados a la construcción de esta obra serán de primera calidad, dentro de su especie y procedencia, y se ajustarán a las características que se detallan en esta memoria, debiendo contar con la aprobación de la administración. En general y en lo que sea aplicable regirán las normas UNIT adoptadas oficialmente. Los artículos deberán depositarse en la obra en sus envases originales, correspondiendo el rechazo de aquellos que no se empleen debidamente.

Se prohíbe en absoluto el empleo de materiales usados o que puedan haber perdido sus propiedades y calidad con posterioridad a su fabricación o fecha de vencimiento. Los materiales rechazados por no reunir las condiciones de esta memoria o diferenciarse de las muestras aceptadas, deberán ser retirados de inmediato de la obra.

Se deberá mantener y entregar tanto la zona propiamente de trabajo, así como el entorno inmediato, limpio y sin restos de obra.