



## MEMORIA GENERAL

### CONSIDERACIONES PREVIAS

#### **Alcance de los Trabajos:**

Corresponde a los trabajos completos de acuerdo a memorias adjuntas, incluyendo todo lo que sin estar concretamente especificado en ella sea de rigor para dar completa, correcta y esmerada terminación a las unidades.

#### **Visita de obra:**

Se sugiere al Oferente el relevar en el lugar los trabajos a efectos de obtener datos que le sean necesarios y que no estén detallados en estos recaudos así como verificar las dificultades que implique el desarrollo de los trabajos previo a la confección de su propuesta. Adjudicada la realización de los trabajos no se aceptarán reclamos por imprevisión siendo cuenta y cargo del Adjudicado los gastos y perjuicios que se generen por demoras o por inviabilidad de los trabajos contratados.

### MEMORIA DE PROCEDIMIENTOS

#### **1) ALBAÑILERIA**

##### **1.1) Revoques, Balai o enduídos:**

Se realizarán de igual forma a los existentes, teniendo especial cuidado en la igualación de las superficies en cuanto a los planos y texturas.

En reparación de fisuras en losas o muros, se deberá limpiar la misma y retirar todo tipo de material suelto o debilitado y colocar sellador poliuretánico, teniendo especial cuidado en la igualación de la superficie en cuanto a planos y texturas.

De existir varillas de hierro oxidadas se limpiarán con cepillo de alambre hasta la eliminación del mismo y se recubrirán con cemento Portland puro o un cemento especial tipo Sika Top 122.

##### **1.2) Pisos:**

Se igualarán las superficies en cuanto a los planos, retirando todo material suelto que perjudique la colación posterior. No se permitirá el empleo de enduídos como elemento igualador de superficie.

Cerámico: En casos en que se deba retirar piso existente, se colocara en su lugar piso cerámico alto tránsito grado 4 o porcelanato color a elección con mortero en "bindafix" o similar. Una vez levantado el piso se deberá consultar con la Supervisión de Obra el destino del material, por lo que se deberá dismantelar cuidadosamente para obtener piezas enteras. En sustitución parcial de pisos, las baldosas a colocar deberán ser de igual terminación a las existentes.

Parquet: Se realizará la reposición y pegado de tablillas de parquet en el caso que así lo requiera. Las piezas de reposición serán de igual tipo y color de las ya existentes. Se realizará el pulido manual o mecánico (a determinar en visita previa) parcial o total de pisos de parquet, previamente se deberá retirar los zócalos existentes, no admitiéndose diferencias de nivel ni sobresaltos entre las piezas componentes del mismo. Se recolocarán los zócalos.



**1.3) Zócalos:** Reposición de zócalos faltantes manteniendo tipo y diseño de los existentes.

**1.4) Pinturas:**

Las manos de pintura indicadas son las mínimas a aplicar, se darán las manos necesarias para cubrir bien y parejo las superficies. La pintura a aplicar será de color blanco, salvo indicación expresa de la Dirección. Se deberán respetar todas las especificaciones del fabricante.

Se deberán preparar previamente las superficies a los efectos de generar condiciones mínimas aceptables para la aplicación de las mismas. Las superficies deben estar limpias y libres de polvo e impurezas; se lavarán con agua y jabón para eliminar todo tipo de grasitud, posteriormente se lijará a los efectos de dejar la adherencia necesaria para la correcta aplicación del material.

**Superficies interiores:**

Paredes: Se terminarán por lo menos con dos manos de pintura látex de igual o superior calidad que las del tipo al agua para paredes interiores.

Cielorrasos: Se terminarán por lo menos con dos manos de pintura látex del tipo al agua para cielorrasos anti hongo. Se retocará con la misma pintura aquellas zonas donde se repare fisuras superficiales.

Carpintería o Herrería: Se terminarán por lo menos con dos manos, en general con pintura esmalte sintético del tipo Inca Dulux o superior, de coloración igual a la existente.

Revestimientos: Se pintará con dos manos de pintura esmalte epoxi, del tipo para azulejos como mínimo el revestimiento de baño y/o cocina, en color a elección de la dirección de la obra.

**Superficies exteriores:**

Paredes y mochetas: Se terminarán como mínimo con dos manos de pintura látex del tipo igual o superior calidad que las del tipo al agua impermeable para paredes exteriores.

**1.5) Revestimientos:**

La reposición o colocación de revestimiento cerámica grado 3 como mínimo deberá realizarse de acuerdo a las directivas de la supervisión de la obra.

En todos los casos se deberá preparar la superficie con revoques aptos para la colocación del revestimiento con mortero cementicio tipo "Bindafix". La colocación deberá ser perfecta y no se admitirán dientes ni desniveles de plomo o juntas teniendo especial cuidado en la igualación de planos. El color del mismo será a elección de la dirección de la obra. Previa a la colocación se suministrará muestra de tipo de azulejos o cerámica a colocar. Cuando el plano del revestimiento y el de la pared sean el mismo se ejecutará una buña de 1x1 en los lados donde continúa revoque, tanto en baños como en cocina.

Cocina: Se colocarán 60 cm. en muro sobre mesada y en espacio para cocina desde piso hasta la misma línea de revestimiento sobre mesada.

Baño: El revestimiento deberá ser a una altura no menor a 1.80 m.

*\*En el caso en que sólo se realice revestimiento la empresa deberá realizar pruebas que garanticen el buen funcionamiento de la instalación.*

Mesada:

De ser necesario, se colocará mesada de granito, mármol u otra variante a elección de la dirección de la obra con pileta de acero inoxidable completa.



## **2) INSTALACION SANITARIA**

### **2.1) Abastecimiento:**

Opción A. Abastecimiento completo de baño/cocina desde llave de paso, en termofusión con líneas aprobadas por reglamentación municipal (tipo mínimo IPS) para agua fría y caliente.

Se controlara el paralelismos y plomo de las tomas para la conexión de mezcladora de cocina y ducha, se dejará colocada la regleta de control de posicionamiento de los niples hasta la aprobación de la Dirección de Obra.

El diámetro se corresponderá con el existente, salvo indicación específica realizada por escrito por la dirección de los trabajos. Se debe incluir colillas de malla metálica y tapajuntas nuevas.

La instalación realizada se deberá dejar descubierta, con agua y probando por 24 hrs. con presión de 7 Kg/cm<sup>2</sup> para su inspección por parte de la dirección de obra.

Opción B. Se mantendrá la instalación existente en baño/cocina, la empresa deberá realizar pruebas que garanticen el buen funcionamiento de la instalación.

### **2.2) Desagües:**

Opción A. Desagüe completo en baño/cocina desde aparatos o mesada hasta columna en PVC de acuerdo a reglamentación municipal vigente y manuales del fabricante.

Variante en cocina: En aquellos casos donde el desagüe de piletas es exterior pasando por detrás de la cocina, se realizará en caño galvanizado.

La instalación realizada se deberá dejar descubierta, para su inspección por parte de la dirección de obra.

Opción B. Se mantendrá la instalación existente en baño/cocina, la empresa deberá realizar pruebas que garanticen el buen funcionamiento de la instalación.

### **2.3) Impermeabilizaciones en baños:**

Cuando deba realizarse desagües secundarios se procederá a impermeabilizar el contrapiso con dos manos de emulsión asfáltica en la zona del cajón del duchero. Se deberá conformar una media caña en el encuentro de los planos horizontal y vertical, para impermeabilizar las paredes del sector.

Cuando se sustituya la totalidad del revestimiento se aplicará hasta 1,80 mt de altura.

Cuando la sustitución sea parcial, se aplicará como mínimo en una faja de hasta 30 cm de altura.

Previo al revestimiento se preparará la superficie de forma de asegurar la correcta adherencia del revestimiento a la zona impermeabilizada.

En los casos que se delimita la zona de ducha mediante zócalo de mármol, se realizará un cordón de masilla siliconada tipo **“Sika flex”**, para sellar posibles fisuras. Se verificará la pendiente para un correcto desagüe,

### **2.4) Colocación sifones:**

Cuando sea necesario se colocarán conexiones exteriores en PVC a instalación embutida en igual material, se deberá realizar mediante adhesivo y *abrazadera*, aplicando silicona de forma de mejorar el sellado.

Los desagües de pileta de cocina con depósito de descarga se deberán sujetar próximos al mismo a los efectos de impedir el deslizamiento por peso.

El sifón a colocar en baño será en PVC cromado y en cocina en PVC con tapa de inspección.



### **2.5) Colocación de accesorios en baños:**

Los baños deberán estar equipados por lo menos con: 1 portarrollos, 1 jabonera para la ducha, 1 toallero para lavabo y 2 perchas.

De ser necesaria la sustitución parcial o total, se realizará con accesorios cerámicos iguales a los existentes o exteriores metálicos cromados aprobados por la dirección de obra. Estos últimos se colocarán mediante la sujeción de tacos plásticos expansivos y la aplicación de silicona en la base de apoyo a modo de mejorar su fijación. Los accesorios cerámicos se terminarán externamente con pastina de color acorde a la terminación.

### **2.6) Colocación de artefactos:**

En el caso de sustitución parcial se colocarán artefactos similares a los existentes. En el caso de sustitución total de artefactos serán de color blanco, calidad comercial, aptos para la instalación de grifería monocomando, se colocarán tapas en los pases de comandos sobrantes. La cisterna de ser necesaria su sustitución, será exterior de doble descarga. El lavatorio de pedestal.

En aquellos casos en que se instale artefactos nuevos se podrán emplear elementos de intermediación conexiones excéntricas como elementos que salven diferencias de conexión.

#### **2.6.1) Inodoros:**

Se colocarán con los anclajes correspondientes, tornillos de inodoro, de doble rosca cabeza hexagonal.

Se podrán salvar diferencias de encuentro entre ejes mediante empleo de anillas excéntricas.

Siempre se emplearán como elemento de conexión de asiento, embudo de goma.

El encuentro entre artefacto e instalación será continuo, debiendo realizarse prolongación.

Se afirmará el artefacto a la superficie de apoyo, mediante pastina como terminación de junta.

No se permitirá amurar con mortero el artefacto al piso.

Los inodoros con cisterna tipo mochila se colocarán en forma tal que el depósito de aguas quede firme en su posición.

La instalación de inodoro cisterna llevará llave de cierre esférica exterior a la salida de colilla de alimentación de la cisterna.

#### **2.6.2) Bidet:**

Se realizará la sujeción del artefacto mediante el anclaje con tacos y tornillos de doble rosca. La junta se uniformizará mediante pastina.

#### **2.6.3) Lavatorio:**

Deberá sujetarse con varilla, grampas y/o tornillos de amure, para que quede firme y sujeto a la pared que enfrenta. Inferiormente se calzará con el pedestal si el modelo corresponde. Se deberá colocar pastina a modo de ajuste del mismo con plano vertical.

#### **2.6.4) Grifería:**

En caso de sustitución se solicitará suministro y colocación de grifería completa en baño y cocina del tipo monocomando niquelada de cuerpo y volante metálico de cartucho de 35 mm. y válvulas cromadas.



### **3) INSTALACION ELECTRICA**

La instalación deberá cumplir con la normativa vigente de UTE. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE CONTAR CON TECNICO ELECTRICISTA REGISTRADO. De acuerdo a la nueva exigencia de UTE se deberá realizar la asunción de responsabilidad para la conexión al servicio mediante Técnico Electricista.

#### **3.1) Tablero:**

El tablero contará con una (1) llave térmica general y un (1) disyuntor diferencial. Se sustituirá todos los fusibles de caja por llaves térmicas. El tipo, marca y poder de corte deberá cumplir con las normativas de UTE.

#### **3.2) Terminaciones:**

Suministro y colocación de centros, con unificación de la totalidad de las plaquetas (tomas, interruptores, tapas ciegas); del tipo AVE de CONATEL.

#### **3.3) Enhebrado:**

Se enhebrará la totalidad de la instalación interior con cable forrado antillama de 2mm como mínimo que cumpla con la normativa vigente de UTE incluyendo tierra.

La instalación será desde la acometida que será en cable forrado antillama de 4 mm como mínimo..

No se admitirán empalmes, los circuitos deben ser continuos.

#### **3.4) Identificación:**

Se solicita se identifique en el tablero el sector de corte que le corresponde a cada llave.

### **4) ABERTURAS**

#### **4.1) Ventanas:**

Consideraciones generales, tratamiento de antepechos y jambas: Se deberá verificar la pendiente de los antepechos. Para garantizar su impermeabilidad se aplicará productos del tipo Sika Top o similar y en jambas se aplicará Sika Flex o similar.

##### **4.1.1) Sustitución por aberturas de aluminio (sustitución, suministro y colocación):**

Se realizará por aberturas de aluminio corredizas serie 25 con todos los accesorios que indica el fabricante para su funcionamiento y hermeticidad.

Siempre y cuando el vano en el cual se va a colocar la abertura lo permita la misma se podrá colocar mediante la aplicación de tacos de amure, según lo indique la dirección de los trabajos, en los puntos en que se indique y en la cantidad que se requiera.

Como elemento de afirmación y relleno se aplicará espuma poliuretánica o similar, sellando de la cara exterior con la aplicación de masilla elástica a base de poliuretano tipo Sika Flex, Construcción, o similar.

##### **4.1.2) Ajustes de aberturas existentes (Reparación y/o mantenimiento de abertura existente):**

Se realizarán las reparaciones necesarias que garanticen su correcto funcionamiento, debiendo contar con todos los elementos tanto de movimiento como cierre, maniobra y desagüe.



#### **4.2) Cortinas de enrollar y/o postigos (suministro, sustitución, reparación y mantenimiento):**

La reparación a realizar deberá garantizar el perfecto funcionamiento de todos los elementos que conforman el cerramiento.

En ambos casos si se realiza reposición de lamas o tablillas se deberá realizar en un mismo tipo por ambiente, pudiéndose tomar el criterio de uniformizar por fachada.

Cajón de cortina. De ser necesario su suministro o reparación se podrá realizar en MDF o en bastidor, terminado por lo menos con dos manos de esmalte, debiendo ser el mismo totalmente hermético y accesible para inspección o reparaciones.

#### **4.3) Puertas:**

Se deberá garantizar el perfecto funcionamiento de las mismas, las cuales deberán quedar aplomadas con las luces mínimas necesarias para su correcto movimiento.

##### **Puertas interiores (nuevas).**

Sustitución, suministro y colocación de puertas, hoja y/o marco, de material similar a las existentes. No se admitirán suplementos para el ajuste.

##### **Puertas interiores (reparación y/o ajustes).**

Se realizarán las reparaciones y ajustes necesarios indicados por parte de la dirección de obra. No se admitirán suplementos para el ajuste.

##### **Puerta de acceso (nuevas).**

Sustitución, suministro y colocación de puertas, hoja y/o marco, de material similar a las existentes. No se admitirán suplementos para el ajuste.

##### **Puertas de acceso (reparación y/o ajustes).**

Se realizarán las reparaciones y ajustes necesarios indicados por parte de la dirección de obra,. No se admitirán suplementos para el ajuste. Se controlará la seguridad a la altura del cerrojo de seguridad.

##### **Herrajes.**

Operación y cierre: En caso de suministrar cerradura para puerta principal deberá ser tipo star o similar la que será aprobada por la dirección de la obra. Cada cerradura deberá contar con 3 llaves. En puertas interiores se colocarán pomos metálicos con llavín.

Giro: Las puertas deberán contar con por lo menos con 3 pomelas de chapa doblada de 9 cm.

#### **4.4) Mueble bajo mesada cocina.**

De ser necesario su suministro o reparación se podrá realizar en MDF o en bastidor, terminado por lo menos con dos manos de esmalte o melamínico, las puertas llevarán 2 bisagras metálicas por puerta y tirador.

#### **5) VIDRIOS:**

##### **Sustitución, suministro y colocación:**

Se efectuará la sustitución, suministro y colocación de todos los vidrios que se encuentren en mal estado y/o faltantes en todas las aberturas de la unidad respetando el tipo y espesor de los existentes manteniendo un espesor mínimo requerido de 3 mm y en función de la dimensión de la abertura, salvo mejor indicación de la Supervisión de Obra.



**6) PROTECCION:**

Se colocará malla de protección que deberá ser realizada con marco de madera y malla plástica tipo mosquitero de color negro.

**7) LIMPIEZA:**

Se deberá realizar en forma correcta la limpieza final. No se aceptarán manchas, materiales adheridos, etc. en ninguno de los componentes reparados ni sobre los existentes.

Se deberá retirar todo el escombros que se haya generado en el proceso de obra. No se recepcionarán obras con escombros o falta de limpieza.

***INFORME TÉCNICO***

Depto. Programas sobre Stock.