

Banco Hipotecario del Uruguay

División Operaciones
Departamento de Servicios Generales

Memoria Descriptiva

Refacciones generales (baños, cocina, terraza de servicio, pisos etc.) apartamento destinado al Gerentede Sucursal Colonia del BHU.

Gral. Flores N°305 esq. W. Barbot. Unidad 104

CONSIDERACIONES GENERALES

Los oferentes deberán concurrir a la visita previa obligatoria, que se llevará a cabo a la hora 14:00 del día 20/09/2022 en el inmueble de referencia.

Dicha visita, tiene objetivo de mostrar los lugares a intervenir y aclarar dudas de los trabajos a realizar. Es obligatorio concurrir con la presente memoria impresa y previamente leída (no se dan copias en el lugar).

- Estarán incluidos en la oferta los trabajos de reparación que no estén especificados en la presentememoria y que contribuyan a la correcta terminación de los mismos de acuerdo a las reglas del buen construir.
- Bastará que una obra o trabajo se halle indicada en la presente memoria o en cualquiera de las piezas (plantas, esquemas, planillas, etc.), aunque haya sido omitida en otras, para que el adjudicatario esté obligado a ejecutarla.
- Se podrá indicar al Director de Obra o cualquier otro técnico designado por el BHU cualquier detalle, error u omisión que, a juicio del comitente, conspire contra la perfecta ejecución de la Obra, y a proponer las modificaciones que, a su juicio, puedan mejorar o perfeccionar el proyecto, debiendo estar al respecto sujeto a lo que decida la Dirección de Obra.
- Todos los materiales que ingresen a obra deberán estar en sus envases originales y contar con la aprobación previa de la Dirección de Obra, los mismos se deberán especificar en la oferta. Las medidas suministradas en la presente memoria son aproximadas, debiendo el adjudicatario ratificarlas mismas en obra.
- Previamente a cubrir las nuevas instalaciones sanitarias de abastecimiento y desagües, serán probadas e inspeccionadas por la Dirección de Obra, quien dará la autorización para cubrirlas y seguir el proceso de obra. Es por ello que se deberán coordinar con tres días hábiles de antelación, las mencionadas pruebas e inspecciones.
- Las consultas previas a la presentación de las ofertas se deberán dirigir al Departamento de Compras y Contrataciones al mail: compras@bhu.net

MEMORIA

• GENERALIDADES

Se trata de la refacción y puesta a punto en su totalidad del apartamento unidad 104 del edificio del Banco Hipotecario Sucursal Colonia cito en calle Gral. Flores esquina Washington Barbot de esta ciudad.

Se cotizarán todos los trabajos que sean necesarios para dejar en perfectas condiciones la unidad, estén o no indicados en planos, cumpliendo con todas las normas vigentes.

Lo que no figure en la presente memoria y/o gráficos, todo inconveniente que surja en obra, cualquier tipo de dudas, etc. deberá ser consultado con la Dirección de Obra (D. de O.) antes de seguir con los trabajos.

Los gráficos son a nivel de esquema, se determinará en obra la ubicación exacta de cada elemento.

1. SANITARIA.

• NOTAS:

- Utilizar materiales aprobados.
- Utilizar herramientas adecuadas para cortar los caños de termofusión.
- Realizar las soldaduras de termofusión según temperaturas recomendadas por el fabricante.
- Evitar el uso excesivo de cuplas.
- Realizar prueba manométrica de 7 Kg/cm² a la instalación, y no taparla hasta no ser aprobada por la D. de O.
- No calentar los caños de PVC para curvarlos.
- Todas las uniones de PVC deberán ser pegadas con cemento para PVC.

1.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA Y LÍNEA GENERAL: Baños y Cocina.

- La instalación será en PPL termofusionable según diámetro existente en la instalación del apartamento. Se presume entrada en cañería de ¾ pulgadas y distribución general en cada baño y cocina en ½ pulgada. (Preferentemente se utilizará línea Azul de Polimex o similar, aclarar en presupuesto marca y tipo cotizado).
- El nuevo recorrido será el indicado en el gráfico pudiendo ser modificado según directivas dadas en la visita obligatoria y/o según se resuelva durante el transcurso de la obra por parte de la D. de O.
- Para las cañerías de abastecimiento se solicitan presupuestar dos situaciones por separado a fin de evaluar cuál de las dos resulta más adecuada.

SITUACIÓN 1.

Se sustituye y realiza a nuevo el tramo de la cañería de abastecimiento que va desde la llave de paso de la cocina hacia adelante, llegando a abastecer la pileta de cocina, el calefón de la cocina, y el lavarropas con la pileta exterior que se proyectan colocar en la terraza. (Se indican en planos).

- Se colocará:
 - Llave de paso 20mm en la cocina.
 - Llave de paso 20mm en la terraza de servicio.
- En esta situación se mantendrá la cañería de abastecimiento en los dos baños ya que fueron sustituidas hace algunos años por lo que se presume se encontrarían en buenas condiciones. Solo será necesario en esta situación verificar el correcto funcionamiento de la cañería total del abastecimiento de los dos baños reparando y ajustando lo que no se encuentre en buenas condiciones a fin de dejar la cañería en perfecto estado de funcionamiento.

SITUACIÓN 2. OPCIONAL. Se cotizará como opcional la sustitución de la totalidad de la cañería de abastecimiento de agua tanto en la cocina, terraza y baños.

Se cotizará la sustitución total de la cañería del apartamento desde la llave de entrada general a la unidad ubicada en el pallier pasando por la cocina, la terraza de servicio y los dos baños.

- Se colocará:
 - Llave de paso 20mm en cocina.
 - Llave de paso 20mm en terraza de servicio.
 - Llave de paso 20mm en baño principal.
 - Llave de paso 20mm en toilette.
- En cualquiera de las situaciones 1 y 2 opcional, se deberá reacondicionar la llave de entrada general al apartamento ubicada en el pallier. Actualmente allí se colocó una bomba dado que aparentemente la presión del agua era menor a la necesaria, Se deberá evaluar la pertinencia o no de mantener dicha bomba y en caso de que se considere necesaria su conservación se deberá verificar su funcionamiento y colocarla dentro del nicho actual que alberga la llave de corte general. Para esto se deberá aumentar el tamaño del nicho y se deberá cambiar la puerta de acceso al mismo. No podrá quedar la bomba a la vista. Estos trabajos se deberán coordinar con la administración del edificio ya que el cambio de la llave general de entrada a los apartamentos corresponde hacerlas en sectores de uso común.

1.2.1 AGUA CALIENTE.

- Desde el termotanque ubicado en el interior de la cocina se abastecerá:
 - Toma para mezcladora de pileta de cocina.
 - Toma para mezcladora de pileta exterior en la terraza.
 - **OPCIONAL** Se cotizará como opcional el abastecimiento desde el termo tanque ubicado en el baño principal que abastecerá:
 - Baño principal completo.
 - Lavatorio y duchero del toilette, siempre que se opte por la SITUACIÓN 2 opcional del punto 1.2.

1.3 CAÑERÍAS DE DESAGUE: Baños y Cocina.

- Para las cañerías de desagües se solicitan presupuestar dos situaciones por separado a fin de evaluar cuál de las dos resulta más adecuada.

SITUACIÓN 1.

- Las cañerías de desagüe de la cocina, de la pileta exterior y del lavarropas se harán a nuevo con caños de PVC. Se sustituirá la grasera y la pileta de patio existentes en la pileta de la cocina y se colocará una grasera y pileta de patio nueva para el lavarropas y la pileta exterior. Ambas serán de las aprobadas, y llevarán toma de aspiración y caño de ventilación en PVC y se conectarán al ramal general del edificio que es de FF, por lo que llevará una pieza de unión compatible entre ambos materiales.

SITUACIÓN 2. OPCIONAL. Se cotizará como opcional la sustitución de la totalidad de las cañerías de desagües de baños.

- Se cotizará en forma opcional la realización a nuevo de la cañería de desagüe existente en los dos baños, ésta si bien es de PVC porque la original fue sustituida hace algunos años, se evalúa la posibilidad de cambiarla nuevamente por lo que deben estar consideradas en la cotización en forma independiente. Considerar que el ramal de bajada de los baños del edificio es de FF por lo que al igual que en la cocina se necesitará una pieza de unión compatible entre ambos materiales.
- Dentro de la situación 2 que se cotiza como OPCIONAL se deberá retirar la totalidad del material de relleno llegando hasta la losa de entpiso, impermeabilizar la cubeta que albergarán los caños en su totalidad, primeramente, se planchará con hidrófugo y luego se aplicarán dos manos cruzadas de manta geotextil de la línea Sika entre tres manos de emulsión asfáltica. Sobre esto se colocarán los caños de PVC para los desagües y se volverá a rellenar con arena. Una vez relleno se procederá a hacer un contrapiso de hormigón con mallalur C42 en ambos baños.

Sobre estos contrapisos nuevos se colocará la cerámica de revestimiento del piso.

- Se retirarán todos los elementos de desagües secundarios existentes hasta la conexión con el ramal en FF.
- Se deberán suministrar e instalar todos los elementos (aprobados) necesarios para el correcto funcionamiento de los desagües.
- Los caños de desagües serán en PVC de espesor 3.2 mm, y las cajas sifonadas serán tipo "Nicoll" o similar.
- Se conectará el PVC, a la red de bajada existente, mediante adaptador FF-PVC.

1.4 VÁLVULAS Y SIFONES.

- Suministro y colocación de canilla esférica para lavarropa.
- Suministro y colocación de canilla esférica (canilla de servicio).
- Suministro y colocación de dos válvulas para pileta de cocina.
- Suministro y colocación de 2 sifones doble tipo botella.

1.5 TAPAJUNTAS Y COLILLAS (en baños, cocina y pileta exterior).

- Suministro y colocación de colillas nuevas y del tipo metálicas.
- No se admitirán colillas dobladas o quebradas, o con defectos en su colocación.
- Suministro y colocación de llaves esféricas mini, metálicas, para cada una de las tomas.
- Suministro y colocación de tapajuntas, quedando perfectamente a ras con el paramento, y no podrán estar abollados, flojos ni sueltos.

1.6 VARIOS.

- Colocación de 2 termotanques uno de 30 lts. ubicado en la cocina y otro de 70 lts ubicado en el baño principal. (termotanques suministrados por el BHU).

2. REVESTIMIENTOS DE PISOS Y PAREDES, GRIFERÍA, LOSA SANITARIA, PILETAS DE COCINA Y MESADAS.

2.1. COCINA.

- Se cotizarán dos piletas de cocina simples y profundas de acero inoxidable (especificar marca y dimensiones propuestas) una se colocará en la cocina y la otra en la mesada exterior de la terraza.
- Mesadas de cocina de granito Negro Absoluto según planos. Se podrá proponer otro tipo de granito o silestone a ser evaluado por la D de O.

- Dos mezcladoras monocomando de mesada para piletas de cocina y terraza. Especificar marca y modelo.
- Se cotizarán los muebles bajo mesadas y aéreos según planos. (Los detalles en cuanto a herrajes, tiradores y guías a utilizar se detallarán en el presupuesto) Serán de placas de melamínico, color a definir con la D de O.
- Cerámica de revestimiento de paredes y piso, será de cuenta del contratista y a elección de la D de O. Se aclarará en el presupuesto el valor del metro cuadrado de revestimiento propuesto teniendo en cuenta que se exigirá una dureza grado 3 para paredes y grado 4 para pisos. La altura del revestimiento se determinará en obra y será de aproximadamente 2mts sobre el nivel de piso, ajustándolo a la medida de la cerámica a utilizar. Se cotizará como **OPCIONAL** la colocación de una guarda decorativa en el revestimiento de paredes.
- En la cocina se revestirá la totalidad de las paredes incluidos los sectores detrás de los muebles aéreos y de los bajo mesadas. Una vez terminado el revestimiento de las paredes y del piso se procederá a colocar los muebles aéreos y bajo mesadas. Solo queda sin revestir la pared que divide la cocina del dormitorio.
- Sobre la mesada exterior de la terraza se revestirá con cerámicos en una altura aproximada de 60 cm por el largo total de la mesada que contiene la pileta. Se indica en planos.
- La colocación de piso se hará en el área de la cocina, la terraza de servicio y en el piso del bajo mesada donde se colocará el lavarropas.
- Se incluirá en el presupuesto la colocación y el suministro de un purificador de aire (o extractor) para la cocina que sustituirá el extractor de paleta existente. Se aclarará en el presupuesto marca y modelo del purificador (o extractor) cotizado.

2.2. BAÑOS.

- Sustitución total del revestimiento de paredes en los dos baños, se aclarará en el presupuesto el valor del metro cuadrado de revestimiento propuesto teniendo en cuenta que se exigirá una dureza grado 3 para paredes y grado 4 para pisos.
- Sustitución de la cerámica de piso.
- Sustitución de la losa sanitaria. Se deberá cotizar la colocación de losa sanitaria de la línea Ferrum o similar, de color blanco modelo compatible con la distancia a la pared del caño de desagüe existente del inodoro en ambos baños. Se deberá indicar modelo cotizado.
- Grifería nueva para ambos baños línea Vindex o similar. Aclarar en el presupuesto marca y modelo propuesto,
- Accesorios para los baños (porta rollos, jaboneras, perchas etc.) serán de acero inoxidable. Se especificará cantidad marca y modelos propuestos.
- Se incluirá en el presupuesto la colocación y suministro de dos extractores de aire para cada uno de los baños. Se detallará marca y modelo propuesto.
- Colocación de 2 tapas para inodoro suministradas por el BHU modelo a definir según losa sanitaria.

Tanto en los baños como en la cocina:

- Suministro y colocación de cantonera tipo flecha en todas las aristas vivas.
- Se deberá colocar el revestimiento con Binda Fix impermeable o similar.
- Se deberá suministrar como mínimo 3 m² de cerámica adicional de cada tipo, a los efectos de utilizarlo en futuras reparaciones.

3. ALBAÑILERÍA Y CARPINTERÍA AFECTADA POR ABASTECIMIENTO GENERAL. ENTRADA, COCINA, DORMITORIO Y PASILLO.

3.1 REVOQUES.

- Se deberá reponer todos los elementos afectados por el recorrido de la instalación de la cañería de abastecimiento, revoques, piso, zócalos, etc. (para situación 2 abastecimiento, Opcional).
- Reparación del revoque en todas las paredes que sea necesario, tanto en las paredes que se intervienen como las de la cocina y los baños, así como aquellas donde sin intervención pueda haber sectores dañados, ya sea en los dormitorios como en el living comedor. De ser necesario, podrá utilizarse enduido en las uniones de revoque viejo y nuevo para generar una superficie pareja y que no se noten las uniones.
- El revoque no podrá exceder el plomo del revestimiento, y el vínculo entre ellos se resolverá mediante buña de 1 cm de ancho.

3.2 ZÓCALOS, ENTREPUERTAS Y UMBRALES.

- Considerar que los pisos son de parquet pegado de tablillas de 10 x 10 cm.
- Suministro y colocación de entre puerta de granito color a elección de la D. de O. en las puertas que comunican la cocina con el living y los baños con el pasillo.
- Suministro y colocación de umbral de granito color a elección de la D. de O., en la puerta de salida a la terraza exterior.
- Suministro y colocación de zócalo de 7 cm de altura, del mismo material y color que el piso, en las paredes donde no va revestimiento. (pared que divide la cocina del dormitorio).
- Se deberán revisar la totalidad de los zócalos de la unidad, ajustando lo que sea necesario y reponiendo los faltantes o en mal estado.

4. ELÉCTRICA GENERAL EN TODO EL APARTAMENTO.

- Sustitución de todas las cajas de fusibles en el tablero general por llaves termomagnéticas incluyendo la general con disyuntor diferencial.
- Todas las puestas (nuevas y existentes y de ubicación modificadas) deberán ser embutidas y enhebradas a nuevo desde el tablero.
- La canalización de las puestas nuevas y/o de ubicación modificadas, deberán ser embutidas en

caño corrugado.

- Las plaquetas, interruptores y tomas serán del tipo Reggio de color blanco o similar.
- El cableado de los tomacorrientes deberá ser con conductor de sección mínima 2mm.
- El cableado de las puestas de luz deberá ser con conductor de sección mínima 1mm.
- Todas las puestas deberán contar con conexión a tierra realizada con conductor de sección mínima 2mm.
- Colocación de luminarias (de techo y/o de pared), las cuales serán suministradas por el BHU.
- Se colocarán tres tomacorrientes nuevos en la mesada proyectada en la terraza donde irá ubicado el lavarropas. Se ubicarán dos tomas bajo mesada y un toma exterior sobremesada. Ver planos.
- Se colocará una luz de brazo nueva sobre la mesada exterior proyectada. Ver planos.
- Si fuera necesario podrá colocarse un tablero nuevo derivado para el sector de mesada exterior proyectado, cuya ubicación se definirá en obra.
- Suministro e instalación de cajas, plaquetas, interruptores y tomas tipo Reggio:
 - Schuko con interruptor bipolar para heladera (modifica ubicación).
 - Tres en línea más schuko para toma sobre mesada (puesta nueva).
 - Tres en línea con interruptor bipolar para cocina (modifica ubicación).
 - Tres en línea más Schuko para microondas. (puesta nueva)
 - Schuko para lavaplatos (puesta nueva)
 - Tres en línea con interruptor bipolar para termotanques.
 - 2 Schuko para lavarropa y secarropa (puesta nueva en terraza exterior).
 - Pico de luz en terraza exterior. (puesta nueva).
 - Un interruptor para el pico de luz nuevo en la terraza.
 - Tres en línea con interruptor bipolar para extractor.
- Suministro y colocación de tapas ciegas tipo reggio (color blanco) donde corresponda.
- Se cotizará la colocación de un extractor o purificador para la cocina con salida al exterior como se indica en planos. Se incluirán caños y rejilla de terminación.
- Enhebrado nuevo de todas las puestas.
- Se cambiará la ubicación del interruptor de luz del baño principal, pasándolo al otro lado de la puerta. Al día de hoy el interruptor queda escondido detrás del barrido de la puerta lo que dificulta su accionar.

5. AIRES ACONDICIONADOS.

Se revisarán la totalidad de los equipos de aire acondicionado dejándolos en perfecto estado de funcionamiento. Se evaluará en obra la conveniencia de la ubicación de los equipos tanto interiores como

exteriores y de ser necesario se procederá a reubicarlos.

6. CAMBIO Y AJUSTE DE ABERTURAS EXISTENTES.

- Se cambiarán la totalidad de las aberturas de hierro existentes, las ubicadas en los dormitorios, cocina y baños menos la puerta que comunica la cocina con la terraza de servicio.
- En los dormitorios se sustituirán las ventanas por otras de aluminio anodizado serie 25 (opcional línea Probba), serán corredizas de las mismas dimensiones que las existentes. (1.60 x 1.05 mts, aprox, a rectificar en obra). Llevarán vidrio común transparente de 4mm de espesor y mosquiteros. Se ajustarán tanto los cajones de cortina como la cortina misma, sustituyendo las piezas que se encuentren dañadas o en mal estado.
- En la cocina se sustituye la ventana por una corrediza de las mismas dimensiones, de aluminio anodizado serie 25 (opcional línea Probba) con mosquitero. La puerta que actualmente es de chapa se mantiene, solo deberá incluirse su puesta a punto en cuanto a pintura y accionar (cerradura, picaporte etc.) dejándola en perfectas condiciones. Se pintará con una mano de antióxido y tres manos de esmalte sintético blanco semimate de Inca o similar.
- En los baños se sustituirán las ventanillas de ventilación que son de chapas con celosía y que dan al ducto general de ventilación del edificio, por unas similares, pero de aluminio anodizado, Se podrá proponer un nuevo modelo de las mismas que se ajuste más al aluminio.
- Se ajustarán el resto de las aberturas (living comedor abertura existente de aluminio) dejándolas en perfecto estado de funcionamiento.

7. PUERTAS INTERIORES.

- Se ajustarán todas las puertas interiores y se repararán las cerraduras que puedan estar dañadas.

8. PINTURA.

CIELORRASOS:

- Se pintará con pintura cielorraso antihongos color blanco, dos manos o las necesarias para una correcta terminación de la superficie. Se utilizará línea Inca o similar, aclarar en presupuesto tipo y marca cotizada.

PAREDES:

Se pintará con pintura interior lavable de la línea Inca o similar, dándole las manos que sean necesarias para una correcta terminación de la superficie. Aclarar tipo y marca de pintura a utilizar.

PUERTA METÁLICA:

- Se removerá la pintura vieja con medios mecánicos o manuales.

- Se aplicará una primera mano de fondo antióxido y la terminación será con 3 manos de esmalte sintético blanco semimate de la línea Inca o similar. Aclarar tipo y marca a utilizar.

PUERTAS INTERIORES:

- Previo a la aplicación de la pintura se lijaron las superficies para lograr una superficie limpia y pareja, en caso de ser necesario se deberá retirar la pintura existente con removedor.
- Se deberán quitar los herrajes a los efectos de evitar ser pintados y se sustituirán los que estén en mal estado.
- Se pintará con esmalte sintético blanco semimate los marcos y las hojas de todas las puertas interiores y la puerta de acceso al apartamento.
- Todas las puertas interiores serán lijadas y pintadas con tres manos de esmalte sintético color blanco semimate de la línea Inca o similar. Los marcos al ser de chapa llevarán además dos manos de antióxido. Aclarar tipo y marca de la pintura cotizada.
- Se repararán y pintarán la totalidad de los contramarcos.

PLACARD EN DORMITORIOS Y BAÑO:

- Previo a la aplicación de la pintura se lijaron las superficies para lograr una limpia pareja, en caso de ser necesario se deberá retirar la pintura existente con removedor.
- Se deberán quitar los herrajes a los efectos de evitar ser pintados y ajustar su maniobra y estante interiores.
- Se pintarán con esmalte sintético blanco semibrillo de la línea Inca o similar. Aclarar tipo y marca de la pintura cotizada.

9. VIDRIERÍA.

- Suministro y colocación de vidrios transparentes de 4mm de espesor para las ventanas a sustituir en dormitorios y cocina.
- Suministro y colocación de 2 espejos en los baños de 50 cm x 90 y de 70 cm x 90 cm aproximadamente (medidas a ratificar en obra).
- Suministro y colocación de mampara corrediza de vidrio blindex en la ducha del baño principal. Medidas a rectificar en obra.

10. PULIDO Y PLASTIFICADO DE PISOS DE PARQUET.

- Se pulirá la totalidad del piso de parquet luego de reparar las tablillas faltantes.
- Se procederá a plastificar la totalidad del piso con tres manos de plastificante al agua para maderas. (aclarar marca y tipo propuesto). De ser necesario se aumentarán las manos aplicadas a fin de lograr una perfecta terminación.

11. IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA EXTERIOR.

- Existe una terraza exterior cuyo uso es compartido por dos unidades, un sector es de uso exclusivo de la unidad 101 mientras que el otro es de uso exclusivo de la unidad 104. En este caso se solicita cotizar la impermeabilización del sector de terraza que es de uso exclusivo de la unidad 104 (se indica en planos). Por este motivo se deberán realizar todos los trabajos necesarios sin afectar en ningún aspecto el sector de terraza que corresponde a la unidad 101. En el mismo sentido se deberá trabajar dejando previsto un solape entre los dos sectores, que permita a futuro dar continuidad a la impermeabilización de la azotea en su conjunto al momento que el propietario de la unidad 101 decida reparar el sector correspondiente a su unidad.
- Es importante tener en cuenta que el sector de terraza en el que se va a intervenir escurre sus aguas libremente sobre el sector que corresponde a la unidad 101 y es desde éste que tiene sus caños de bajada. Por tal motivo hay que considerar que en ningún caso el NPT de la terraza del apto 104 pueda quedar por debajo del NPT existente en la unidad 101. El nivel de piso resultante se determinará con exactitud durante el transcurso de la obra.
- La superficie a impermeabilizar es de aproximadamente de 20 m² horizontales, más 20cm verticales sobre las paredes perimetrales que en conjunto conformarán una garganta.
- Se picarán la totalidad de los materiales que componen actualmente la capa impermeable, carpeta de terminación y protección mecánica, rellenos que conforman las pendientes, aislantes (espuma plast) etc., hasta llegar a la estructura resistente (losa de hormigón armado). Se deberá retirar la totalidad de los escombros y material suelto ya que no podrán permanecer depositados en ningún sector del edificio. La terraza correspondiente a la unidad 101 no podrá utilizarse para depósito de escombros, acopio de materiales ni herramientas, estas tareas deberán resolverse dentro de la unidad 104. Cualquier afectación realizada a la terraza de la unidad 101 será responsabilidad de la empresa contratista y será ésta quien deberá acondicionarla y dejarla en idénticas condiciones en las que se encuentra al momento de comenzar los trabajos.
- Una vez descubierta la losa de hormigón se procederá a revisar totalmente su superficie. Si se constata la presencia de fisuras o micro fisuras en la misma se procederá a sellarlas. El producto que se utilizará para esto se definirá conjuntamente con la dirección de obra dependiendo del tipo de grieta encontrada. En principio se utilizarán sella grietas para hormigón armado preferentemente de la línea Sika (ej. Sifaflex - 1^a Plus).
- Sobre la losa ya sellada se aplicará un mortero con hidrófugo bien planchado sobre toda la superficie de la losa, formando garganta con los pretilos.
- Seguidamente se procederá a realizar un contrapiso de hormigón de cascote con las caídas necesarias para producir la evacuación de las aguas de lluvia. Pendiente estimada entre 1 y 2 %. Espesor mínimo deseable 5 cm. Tener en cuenta que ésta pendiente debe permitir que el agua escurra libremente sobre el sector de terraza del apto 101 la que no se interviene en esta instancia. La utilización de hormigón de cascote se considera importante no solo para conformar las pendientes, sino que se utiliza además como material aislante térmico. Si por alguna razón los espesores existentes no permitieran la utilización de material con cascote, se resolverá en obra con que material sustituirlo. (ej. Perlas de Poliestireno Expandido).

- Una vez realizadas las pendientes y lograda una superficie perfectamente lisa (si fuera necesario se hará un alisado de arena y portland 3x1) se aplicará una mano de imprimación con material asfáltico diluido en agua al 50% a fin de que penetre y selle cualquier poro que pudiera haber quedado en la superficie y mejore la adherencia de la membrana asfáltica que se aplicará seguidamente. (Ej. Emulsión Asfáltica Estable Pennsylvania). Las manos de imprimación serán tales hasta cubrir 500 grs/m² para lograr una mejor adherencia de la membrana a colocar posteriormente. El material de Imprimación se dejará secar previamente a la colocación de la membrana, verificando que no se produzca desplazamiento ni desprendimiento del mismo. - Se limpiará toda la superficie, para que ésta se encuentre libre de polvo, suciedad u óxido. Esta deberá estar seca, en caso de que hubiese agua se secará antes de comenzar la colocación de la membrana. Se prestará atención a que la misma se encuentre perfectamente plana y uniforme no debiendo existir ningún tipo de fragmentos, piezas sueltas, fisuras, irregularidades o rugosidades que puedan dañar la superficie de la membrana a colocar.
- Posteriormente se colocará una membrana de doble cara de asfalto plástico, alma central de polietileno y por último film antiadherente de polietileno de 4 mm de espesor con protección de aluminio gofrado, según norma UNIT N° 1058 y se colocará según norma UNIT 1065: 2000 en cuanto a Criterios de colocación uso y mantenimiento. (se sugiere membrana Imperla UNIT G4 de Impreplast o similar.) Sobre la unión de los rollos (soldadura) de colocará cinta aluminizada para tales efectos: La membrana llevará una solapa de 10cm, entre cada una de sus capas, para lograr una perfecta aislación húmedica. Cabe señalar que el ancho de la membrana es de 1,00 m. pero su ancho real de cubriente será de 0.80 m. y a su vez subirá 0.20 m. en cada una de sus caras laterales. - Los rollos de membrana se colocarán sucesivamente desde la parte más baja a la más alta de la cubierta. Los mismos se colocarán en forma perpendicular a la corriente de agua, luego se procederá a calentar toda la superficie del film antiadherente con un soplete a gas, fundiendo el polietileno y parcialmente el asfalto hasta que aparezca un brillo superficial, teniendo especial cuidado en que la llama no perfora el alma central
- En la unión de los dos sectores de terraza, el correspondiente a la unidad 101 y a la unidad 104 se realizará un solape de espera a fin de que cuando se proceda a la reparación la terraza correspondiente al apto 101, se pueda realizar una unión correcta por debajo de la capa correspondiente al apto 104 que garantice un sellado perfecto ya que la pendiente va en su punto más alto desde la unidad 104 a su punto más bajo en la unidad 101. Por lo tanto, al momento de unir las dos reparaciones la membrana de la terraza del apto 101 debe colocarse por debajo de la que ya estará colocada en la unidad 104. La empresa contratista deberá presentar en la oferta un esquema de como realizará esta unión en espera.
- Sobre la membrana aluminizada se realizará una carpeta de arena y portland cuyo espesor no será menor a 5 cm, llevará mallalur C-35. Se colocará una capa separadora de papel Kraft sobre el cual se realizará dicha carpeta de arena y portland. Sobre esta carpeta se colocará un deck de PVC o WPC.
- Se deberá realizar un refuerzo en la carpeta por encima de la membrana de aluminio en el sector destinado a nicho para lavarropas para lograr la banquina que se indica en el punto 14. de esta memoria.

12. DECK EN TERRAZA EXTERIOR (OPCIONAL).

- Se cotizará la colocación de 20 m² de deck de PVC o WPC símil madera en la terraza exterior. (podrá utilizarse deck modular). Color a elección por parte de la D de O.
- Se incluirán en el presupuesto todos los elementos de terminación que sean necesarios.

13. MALLA PARA BALCÓN.

- Se cotizará la colocación de una malla red de PVC en el balcón con el fin de evitar el ingreso de palomas y otros animales al mismo.
- El balcón tiene una baranda ciega de Hormigón armado de 90cm aprox. por lo que la malla irá colocada a partir de esta altura y hasta la parte inferior de la losa del piso superior. La malla red se colocará en las dos caras libres del balcón. Ver planos.

14. MESADA Y TECHO EN TERRAZA EXTERIOR.

- Se construirá un nicho con mesada de hormigón armado en la terraza exterior según planos. Este nicho será donde irá ubicado el lavarropas, llevará una banquina de 15 cm aprox. de altura y llevará puertas ciegas batientes de aluminio blanco. Se construirá con paredes de ladrillo revocadas y losa de hormigón armado de 8cm de espesor. Tanto la banquina como la losa de hormigón se harán con armadura de 8mm cada 15 cm en ambos sentidos y llevarán un nervio de borde en su perímetro armado también con hierro tratado de 8mm.
- El anclaje del nicho a la pared existente donde va recostado se definirá en obra debiendo quedar perfectamente hidrófugado tanto el nicho como los sectores de pared existente que sea necesario cortar para el anclaje.
- El piso del nicho irá revestido con cerámicas.
- Se construirá una mesada de granito Gris Mara o similar apoyada sobre ménsulas de hierro a continuación del nicho del lavarropas, donde se colocará una pileta de cocina. Ver planos.
- Se cotizará un alero de chapas de color (color a definir) sobre tirantería de tubulares metálicos sobre todo el largo de las mesadas. Ver planos. Este techo no llevará cielorraso y se apoyará sobre pilares tubulares de 10x10cm (tener presente el apoyo de los mismos al momento de la impermeabilización – **Numeral 11.** a definir con la D. de O.). La tirantería principal será también de tubulares de 10x10cm y los clavadores serán de 6x3 cm. Toda la tirantería irá pintada con dos manos de antióxido y tres manos de esmalte sintético color gris de la línea Inca o similar. (tono de gris a definir). Aclarar tipo y marca de la pintura cotizada.

NOTA: Se deja constancia que, en los gráficos adjuntos, láminas A01 -A02 – A03, donde dice terraza de uso exclusivo de la unidad **102** debió decir terraza de uso exclusivo de la unidad **101**.