



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

ESPECIFICACIONES TECNICAS

TAREAS A REALIZAR EN: VIVIENDA MUNICIPIO DE RIO GRANDE

- 1. LIMPIEZA GENERAL :** En cada uno de sus locales. Organizando su trabajo para poder retirar todos los residuos y elementos de desecho que provoquen perturbaciones en el desarrollo de las tareas. (Limpieza , rasqueteo y barrido, acopio de viejo material y retiro) quedando libres cada una de las dependencias .
- 2. DEMOLICIÓN:** Se deberá desarmar y quitar la cubierta en local Nº 07 (Patio interno) conformada por chapas de fibrocemento con estructura de vigas de madera amuradas con grampas de metal en los muros. Todos los elementos se retirarán del área dejando libre de material para las tareas posteriores. Se realizará el trabajo correspondiente de albañilería y pintura.
- 3. CIELORRASOS :**

Albañilería: Se deberá realizar una limpieza de todas las superficies previo al arreglo en caso necesario, de rotura del revoque o grietas. Se verificará la existencia de filtraciones o manchas de humedad, en donde se procederá a la solución del área afectada, picando y limpiando el sector para luego colocar el aislante necesario. Se revocará dejando la superficie lisa, sin imperfecciones, dejar secar y posteriormente pintar. En aquellos sectores donde se manifiestan desprendimientos importantes de material y corrosión de la instalación eléctrica (boca y cañería), se procederá al arreglo de la instalación (cambio de tramo y centro) para luego poder armar toda la capa de material y armado del cielorraso. Se respetarán las bocas existentes y molduras lineales en sus uniones con el muro.

Pintura: Una vez alisadas las superficies y finalizado el período de secado de las aéreas a nuevo, se pintarán con las manos que sean necesarias para su pareja terminación. Se utilizará látex para interior de cielorrasos satinado, diferenciando la tonalidad entre pared y cielorraso. Se seleccionará el color blanco en cielorrasos para todos los locales.

- 4. MUROS :** Paredes revocadas y pintadas (Interiores y Exteriores).Paredes con revestimiento de azulejos y cerámicos (sanitarios , cocina y lavadero).

Albañilería: Se procederá a la limpieza general de cada superficie. Se verificará la presencia de filtraciones, acumulación de humedad, desprendimiento de revoques o pintura y en el sector de los sanitarios, se realizará el control de aquellas piezas que se encuentren sueltas o rotas para su cambio. Se seleccionaran azulejos o cerámicos iguales o similares para su reposición. En los casos de gran presencia de humedad, se procederá a picar la pared, y verificar el inconveniente dando la solución necesaria para su posterior rearmado de revoques y terminación de superficies, ya sea para ser pintada o revestida. En los muros exteriores se procederá a la limpieza e hidrolavado. Se respetarán las aristas, molduras u otro elemento de unión tanto en



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

interiores como exteriores. Se tendrán en cuenta la ubicación de llaves , tomas y bocas de pared y en aquellos casos donde se modifiquen o agreguen elementos sujetos a dichas paredes (nuevos tomas especiales o dispositivos de instalaciones) , se volverán a realizar las terminaciones necesarias para su aspecto final.

Pintura: En ambos casos deberá ser en color Blanco al Latéx.

- ***En muros interiores:*** Finalizadas las tareas de terminación, secado y revestimientos, se darán las manos de pintura necesarias con Latéx para interior satinado . En los sanitarios se solicitará Latéx antihongos.
- ***En muros exteriores:*** Se pintarán con las manos necesarias para una buena terminación con pintura para exteriores antihumedad.

5. SOLADOS: Graníticos, de madera (parquet) y cerámicos.

Granito : Previa limpieza general se verificará su estado , nivelación , umbrales y en aquellos sectores con roturas y desprendimiento de baldosas , se deberá realizar el cambio de piezas iguales o similares en tamaño y color para posteriormente pulir en toda su superficie , dejando un aspecto uniforme y con brillo. El mismo procedimiento en los zócalos donde se suplementarán con material igual o similar al existente. En los pisos exteriores se hidrolavarán y se tendrá en cuenta su estado. (Patios y balcones).

De madera (Parquet): Se realizará la limpieza de cada uno y se verificará el estado teniendo en cuenta aquellos sectores muy deteriorados donde las tablas y uniones están desprendidas, rotas, quemadas o manchadas, debiendo reemplazarlas logrando uniformidad con toda su superficie. Se debe controlar la nivelación en áreas donde se hunde o moviliza para dar firmeza y sostén. Una vez uniformada toda la superficie se procederá al pulido y encastre para el posterior hidrolaqueado final.

Cerámicos: Previa limpieza y verificando su estado general, se contemplará la posibilidad de reemplazarlo, sin quitar las baldosas, por un piso flotante o similar para dar uniformidad a los locales interiores.

6. CARPINTERIAS : PUERTAS Y VENTANAS

Puertas (P1.)

- ***De hierro con vidrio de una y dos hojas de abrir y con postigón metálico:*** Se realizará la limpieza adecuada para verificar el estado de la superficie de las hojas y el marco ppal. Vidrios y elementos de sostén (bisagras / cerrojos y cerraduras). De acuerdo al estado, se lijarán y se pintarán con producto antioxidante previamente a la pintura definitiva (Latéx mate, se seleccionara color) dando las manos necesarias para su buena terminación. Se tendrá en cuenta todo aquel arreglo necesario para la apertura de hoja y



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

cierre. Los postigones metálicos se deberán limpiar, lijar y colocar una mano de producto antioxidante antes de la pintura final. (ver color).

- **Puertas de madera con vidrio ,con postigón metálico , placa , de placares y maciza (P2.P3.P5.P6.)** : Previa limpieza en su totalidad , hojas de abrir marco y contramarco (de madera) , se lijarán para extraer la vieja pintura y emparejar superficies . Se pintará con laca satinada en una tonalidad similar a la anterior dándole un tinte en color roble oscuro. Se deberán ajustar las estructuras metálicas de adorno (P3) y apertura, lustrando sus elementos. Se verificará el estado de los vidrios (limpieza y ajuste), bisagras ,herrajes y cerraduras. El postigo metálico, se verificará su cierre y estado para su nueva pintura previa lijada. (Ver color). En todas las puertas interiores placa de madera y sus respectivos marcos como las puertas de placares (pintar sus interiores) , se ajustarán y verificarán sus bisagras , herrajes y cerraduras para su cierre y apertura. Se rasqueteará su vieja pintura , se lijarán y se darán las manos necesarias de laca (ver tonalidad) para su terminación.
- **Puertas de aluminio y vidrio y de emergencia metálica (P4.P7):** Previa limpieza y ajuste de cierre, herrajes y cerraduras, en las de aluminio se verificará su cierre y guía en marcos en las corredizas. Puerta de emergencia metálica, se limpiará, lijará y se colocará un producto antioxidante previo a las manos de pintura final. (Ver color).

Ventanas (V1.V2.V3.V5.) De hierro con cortina de enrollar de madera, de hierro con postigo metálico, de hierro y vidrio y banderolas de hierro:

De hierro de dos y tres hojas de abrir con cortina de enrollar de madera: Se limpiarán previamente y se hará prueba del funcionamiento de cierre en hojas y cortina de enrollar. Las hojas y marcos se lijarán, retirando la vieja pintura, emparejando cada superficie y posteriormente se pintarán con látex mate (ver color). Se deben ajustar los elementos de cierre y bisagras, en caso de rotura, se cambiarán a nuevo como así también los vidrios. Sistema de cierre por cortina de enrollar, se verificarán las tablas de madera en su totalidad, el sistema de alzado, máquina y cinta. Se cambiarán en caso de rotura o mal funcionamiento, verificando eje y engranaje para su buen funcionamiento. En caso de cambiar tablas de madera, será necesario colocar nueva cortina. Se lijarán y pintarán con las manos que den la buena terminación con látex mate. (Ver color).

Ventanas con postigón metálico: Este sistema de cierre se deberá probar su apertura , herrajes y estado para su limpieza , lijar y pintar con látex mate (Ver color).Las ventanas de hierro y vidrio como las banderolas , se limpiarán , lijarán , se verá el ajuste de los vidrios , herrajes ,cerraduras y brazos de apertura para posteriormente lijar y pintar con látex mate (Ver color). Las ventanas de marco de aluminio (V4) , se limpiarán y ajustarán , verificando su cierre. En las ventanas de hierro con cortina de enrollar de madera (V1) se encuentran en el bajo ventana, los nichos con los viejos radiadores y mueble de guardado, cuyas tapas de cierre y puertas se enmarcan empotrados en los muros. Su estructura es de madera por lo cual se



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

limpiarán, se ajustarán los elementos de cierre, se retirará la vieja pintura y lijarán para poder dar las manos necesarias de látex satinado (Ver color igual al de los muros).

Nota: En todos los casos la elección del color y su acabado se determinará durante la ejecución de los trabajos.

7. INSTALACIONES :

INSTALACION ELECTRICA:

Previo estudio de la alimentación de energía y funcionamiento (examinar tablero general existente) , se revisarán los centros ubicados en los cielorrasos , llaves y tomas .Se debe hacer un riguroso control , previendo los cambios de circuitos , cañerías , cableado a nuevo y la ampliación necesaria para la incorporación de tomas especiales , con todos los elementos a nuevo (llaves , teclas y tapas). Se armarán zócalo conductos en paredes o cable canales además de lo ya existentes (centros, tomas y bocas). Se sumarán cajas y tableros auxiliares en caso de ser necesarios. Se dejará prevista la instalación (en espacios interiores y exteriores) para la futura colocación de luminarias y aquellos equipos necesarios para las óptimas condiciones de habitabilidad.

SANITARIAS :

NUCLEOS SANITARIOS : *Baños , toilette , cocina y lavadero.*

Sin realizar control y pruebas previas, debido a la falta de suministro de agua, verificado desde la llave de ingreso (Alimentación de agua), se debería controlar el recorrido de la instalación proveyendo con una nueva cañería hasta la cisterna existente (1000 litros) donde se hará una limpieza profunda , reponiendo o cambiando una bomba centrífuga elevadora con su respectiva conexión (cañería) que lleve el agua al tanque existente de reserva. Limpieza de todos los tanques. Tomar la bajada principal a las cañerías existentes y verificar la presión de agua. Ver llaves de paso y si no fuese adecuada, se debería instalar una bomba presurizadora para generar la normal alimentación a todos los núcleos sanitarios.

Los núcleos sanitarios (Baños y toilette) se encuentran equipados en su totalidad con sus respectivos artefactos (inodoros con mochila y depósitos de pared), bidets , lavatorios con sus griferías y duchas. Previa limpieza de todos ellos, se deberían completar con sus respectivos accesorios (tapas de inodoro, toalleros y otros) en caso de perdidas u otros inconvenientes se procederá al cambio o reparación de los mismos. Así mismo las piletas de piso, llaves de paso. Se verá el estado de espejos y la incorporación de vanitorys.

Cocina y lavadero: Están equipados pero no se puede probar el funcionamiento de cocina y heladeras. Mesadas en muy buen estado, muebles bajo mesada y alto. Las griferías y piletas



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

enteras, sin alimentación de agua. Ante las dificultades que se presenten, se procederá a cambiarlas.

NOTA: Se informa que en vista de no poder llenar el tanque de reserva para realizar las pruebas hidráulicas, se desconoce el estado de todas las cañerías.

Se deben contemplar los cambios necesarios y/ o arreglos una vez hechas las pruebas ante la pérdida de agua u otros inconvenientes, comprometiéndose la contratista al correcto funcionamiento de las Instalaciones Sanitarias y aquellas correspondientes a la Cocina del inmueble.

TERMODINAMICA:

Se considera la provisión y colocación de (Unidades) equipos de aire acondicionado frio /calor. Se dejará preparada la instalación para colocarlos en cada local donde se lo requiera con sus respectivos tomas especiales , drenaje para la condensación de vapores y las cañerías de cobre, tanto para exterior como interior. (Ver plano de ubicación y descripción de los equipos.).

8. CUBIERTAS

- **Losas superiores:** Se deberán limpiar con profundidad y sacar cualquier residuo o elemento que entorpezca la superficie y reponer las membranas a nuevo (rollos de 47 kilos) para su máximo rendimiento . Se tendrá en cuenta la mejor y prolija colocación evitando futuras filtraciones.

Se verificarán todos los desagües y bajadas de agua. Se contemplará el cambio en caso de roturas y la limpieza de aquellos en buen estado para su mejor drenaje.

9. AREAS EXTERIORES DE EXPANSIÓN :

- **Patio (Local N.º 11) , Balcones y terraza accesible (Local 25) :** Se realizará la limpieza general de toda la superficie. Se verificará si existen grietas o fisuras realizando las tareas correspondientes para su uniformidad. Se pintará e impermeabilizará con pintura fibrada las manos que sean necesarias. Se controlarán las piletas de piso (rejillas). En los balcones se realizará la limpieza y verificación de las piezas graníticas de sus pisos para realizar el hidrolavado. En caso de roturas se cambian o arreglan dando continuidad al solado. Ver los desagües. En el patio se realizará el hidrolavado general de toda su superficie (en buen estado de conservación). Se deben revisar todos los desagües y piletas de piso. Ante roturas o inconvenientes en solados y canteros, se procederá al arreglo o cambio necesario.



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

NOTA: Se deja establecido que Conforme lo normado en el Artículo 6°- Visita a Instalaciones del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, será responsabilidad del Oferente la verificación previa, durante la Visita a Instalaciones, del alcance de los elementos a proveer y de los trabajos a realizar, a los efectos de poder elaborar su cotización.

- En tal sentido, durante dicha Visita el Oferente realizará una completa verificación de lugar, efectuando los cálculos necesarios, corroborando fehacientemente las medidas y determinando los trabajos, materiales y/o elementos que deberán incluir en su oferta, encargándose de todo gasto o gestión por mano de obra, materiales, transporte, inspecciones, pruebas, etc.